2.0. SOBRE NOSOTROS.

Sustainable HUB – FIM es un ecosistema eco-industrial, energético e hídrico de clase mundial, concebido para articular soluciones de infraestructura de misión crítica, soberanía energética, sustentabilidad hídrica y facilidades fiscales. Todo ello bajo un marco de estricta gobernanza corporativa, alineación absoluta al sistema ESG (Estándares IFC PS1 a PS8) y máxima certeza jurídica.

Nacemos de una integración estratégica sin precedentes entre la iniciativa privada, la **Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM** y las entidades de gestión pública (**SIMAS FIM** y el **H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero**), respaldados por aliados tecnológicos, estructuradores y fiduciarios de máximo nivel institucional.

Nuestra plataforma está diseñada para acompañar a corporativos globales e inversionistas en todas las etapas de su ciclo productivo. Garantizamos la continuidad ininterrumpida de sus operaciones mediante suministros críticos: agua tratada con calidad para su uso en torre de enfriamiento y en procesos industriales, con la opción de calidad de agua ultrapura (desmineralizada por intercambio Iónico para su uso en calderas y procesos industriales), energía limpia privada 24/7/365 en esquema de abasto aislado, gas natural y logística aduanera dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE). Todo esto bajo estructuras de costos altamente competitivos y un modelo financiero de cero especulación inmobiliaria.

2.1. Nuestra Misión.

Transformar el pasivo ambiental del efluente hídrico en el principal motor de progreso económico de la región. Al integrar tecnología de saneamiento y generación de energía limpia, detonamos infraestructura productiva, empleos de alto valor y bienestar social directo en Francisco I. Madero, operando bajo un modelo de economía circular y garantizando un esquema de **Cero CAPEX Municipal (cero endeudamiento público)**.

2.2. Visión a Futuro

Consolidarnos hacia el 2035 como el hub eco-industrial y logístico de referencia nacional, demostrando que el crecimiento económico privado puede traducirse en obras públicas de vanguardia y desarrollo social para Francisco I. Madero. Aseguramos una aplicación de recursos íntegra, trazable y sin intermediación mediante un vehículo fiduciario institucional que blinda la transparencia y elimina cualquier margen de corrupción.

2.3. Por qué Invertir en Francisco I. Madero, Coahuila: El Epicentro del *Nearshoring* Seguro.

a) **Gravedad Logística y Conectividad Multimodal (Corredor T-MEC):** Francisco I. Madero ofrece una posición geográfica privilegiada para la captura y distribución de flujos comerciales globales. Su ubicación sobre la Carretera Federal Torreón-San Pedro (Mex 30) permite un acoplamiento ágil con la red carretera nacional y la **red ferroviaria industrial de Clase 1 (Norteamérica)**, facilitando el movimiento masivo de insumos y producto terminado hacia los puertos fronterizos y marítimos más críticos:

- **Puntos Fronterizos:** A 5 horas (435 km) del cruce estratégico Eagle Pass/Piedras Negras y a 10 horas de San Antonio, Texas.10 horas (680 km) de San Antonio, Texas.
- **Puertos Marítimos:** A 7 horas (510 km) del puerto de Mazatlán (hub logístico del Pacífico).
- **Centros Industriales:** A 4 horas de Monterrey y a 12 horas de la Ciudad de México.
- **Conectividad Aérea y Ejecutiva:** A tan solo 30 minutos del Aeropuerto Internacional de Torreón (TRC), garantizando vuelos logísticos de emergencia (*hot-shots* de carga) y conectividad directa para altos ejecutivos, auditores e inversionistas.

b) **Capital Humano Especializado y Paz Laboral Histórica:** La Comarca Lagunera destaca a nivel nacional por su bono demográfico y su robusta oferta de educación superior técnica y universitaria. La región garantiza disponibilidad inmediata de talento cualificado para manufactura avanzada, ingeniería, energía y gestión ambiental, todo ello enmarcado en un clima de **absoluta estabilidad y paz laboral sostenida**, sin riesgo de huelgas para las operaciones de misión crítica.

c) **Ecosistema de *Soft-Landing* para Ejecutivos y Alta Dirección:** El HUB se complementa con un entorno de servicios y calidad de vida de nivel internacional, ubicado a escasos 25 minutos en la Zona Metropolitana, garantizando el confort y la retención del talento gerencial expatriado:

- **Red de Salud de Tercer Nivel (Clase Mundial):** Base de emergencias paramédicas 24/7 dentro del parque (ambulancias de soporte vital avanzado), con un corredor de traslado directo hacia la red de hospitales privados de alta especialidad en la región (infraestructura con cuidados intensivos, quirófanos robotizados, helipuntos y convenios con aseguradoras transnacionales).

- **Hotelería Corporativa Transnacional:** Conexión inmediata con cadenas hoteleras globales de categoría premier, equipadas con centros de convenciones y *business centers* para juntas de consejo.

- **Distritos de Negocios y *Fine Dining*:** Acceso directo a los corredores gastronómicos de especialidad, centros comerciales de lujo y distritos corporativos del más alto nivel ejecutivo.

- **Desarrollos Residenciales y Clubes de Golf:** Proximidad a enclaves residenciales privados de alta gama que cuentan con campos de golf *Signature* (18 hoyos Par 72), ideales para el *networking* de alto perfil.

d) **Infraestructura de Misión Crítica (Soluciones *Plug & Play* reales):** A diferencia de los parques tradicionales limitados por factibilidades hídricas o saturación de la red eléctrica, **Sustainable HUB – FIM** ofrece infraestructura industrial de resiliencia absoluta:

- **Seguridad Hídrica a 40 Años (Circuito Cerrado PTAR FIM):** Concesión ratificada por el Congreso del Estado de Coahuila. Suministro continuo de agua tratada (NOM-001-SEMARNAT-2021) y agua de ultrapura por ósmosis inversa, recibiendo y acondicionando las descargas industriales sin depender de la explotación de pozos profundos municipales.

- **Soberanía Energética Total (Abasto Aislado de 50 MW):** Microred híbrida privada (Matriz Solar Fotovoltaica + Motogeneradores de combustión dual de tecnología global). Garantiza energía 24/7/365, con cero micro-cortes ni fluctuaciones de voltaje, eliminando los tiempos de espera y la dependencia de la red pública nacional.

- **Gas Natural Industrial:** Suministro directo de alto volumen para procesos térmicos, fundición, secado y cogeneración.

- **Régimen Aduanero de Inmunidad Fiscal (RFE + Dual):** El parque se despliega sobre un polígono total de 30 hectáreas operando bajo una arquitectura de régimen dual, lo que maximiza la flexibilidad logística y comercial para cualquier corporativo:

  - **10 hectáreas de Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** Garantiza la exención de IVA, IEPS e IGI, con **permanencia por tiempo indeterminado** para la importación de maquinaria y equipo de capital, blindando el flujo de caja de las operaciones de exportación.

- **20 hectáreas de Parque Industrial Convencional (PIC):** Optimizadas para centros de distribución, manufactura de mercado nacional y ecosistema de servicios logísticos.

- **Lotificación Modular:** Esta dualidad permite configurar un diseño a la medida (*Build-to-Suit*): desde fracciones ágiles para la cadena de proveeduría satélite (Pymes/Tier 2), hasta macro lotes corporativos que aprovechan la huella total del PIC.

  - **Telecomunicaciones *Carrier Neutral*:** Canalización subterránea de fibra oscura (*Dark Fiber*) redundante para enlaces privados de punto a punto hacia la frontera norte, garantizando ancho de banda ilimitado y máxima confidencialidad en transmisión de datos corporativos.

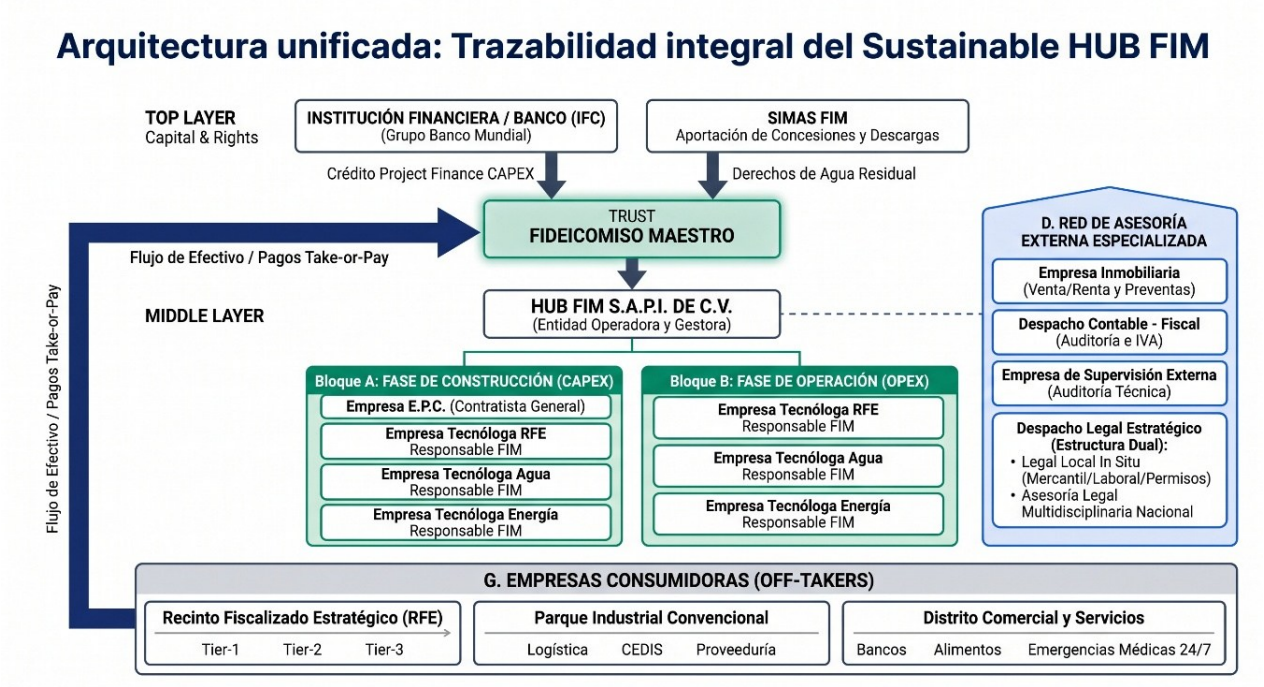
e) **Sinergia Institucional y Alianza Tripartita:** La participación histórica y coordinada del sector privado, la **Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM**, **SIMAS FIM** y el **H. Ayuntamiento**, dota al proyecto de un blindaje institucional inquebrantable. Esta alianza asegura un proceso de licenciamiento fluido (*fast-track*), cumplimiento absoluto de normativas ESG y un impacto social medible, operando bajo un esquema de **Cero CAPEX Municipal**.

f) **Arquitectura Financiera y Bancabilidad:** El desarrollo opera a través de un **Vehículo Fiduciario Institucional de Primer Nivel** (*Fideicomiso Maestro*). Esto otorga a la banca estructuradora, a los fondos de inversión y a los inquilinos la máxima protección patrimonial, garantizando que la captación de recursos y la administración de los activos sean 100% transparentes, inembargables y auditables bajo estándares de *Project Finance*.

g) **Blindaje Patrimonial y Seguridad Geopolítica:** Coahuila se consolida estadísticamente como uno de los tres estados más seguros de México para la inversión extranjera directa, con las ciudades de la región liderando consistentemente los indicadores nacionales de percepción de seguridad urbana (ENSU). Dentro de **Sustainable HUB – FIM**, este macroentorno se potencia mediante un **Perímetro de Seguridad e Inteligencia Aduanera**: barda perimetral ciega bajo especificaciones de la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM), videovigilancia CCTV con analítica de inteligencia artificial, cámaras térmicas infrarrojas, acceso biométrico y control vehicular automatizado de alta velocidad (LPR y telemetría RFID).

2.4. Cómo se Conforma el Modelo de Negocios Sustainable HUB – FIM.

El modelo de negocios opera mediante una estructura matricial diseñada bajo estándares de *Project Finance* para neutralizar riesgos operativos, garantizar la trazabilidad de la fuente de pago y profesionalizar la ejecución del HUB:



A. **Vehículo de Control Financiero (Fideicomiso Maestro & SIMAS FIM):** Constituye el núcleo de certidumbre patrimonial del ecosistema. Este vehículo capta las aportaciones de capital y líneas de crédito de la banca estructuradora, así como los flujos de efectivo generados por las Empresas Consumidoras (*Off-takers*) por concepto de arrendamiento, adquisición de derechos, agua y energía. El fideicomiso asegura la correcta y transparente dispersión de fondos.

   Adicionalmente, el Fideicomiso Maestro concentra los derechos de cobro y resguarda la propiedad de la infraestructura estratégica del parque, incluyendo la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR FIM) y los activos de generación de la micro-red de energía limpia. De esta manera, se garantiza una administración centralizada, inembargable y con plena trazabilidad de ingresos y activos, fortaleciendo de manera absoluta la Bancabilidad del proyecto y ofreciendo máxima certeza jurídica a inversionistas y entidades financieras.

B. **Entidad Operadora y Gestora (HUB FIMS S.A.P.I. de C.V.):** Actúa como el vehículo corporativo encargado de la dirección, gerenciamiento maestro y ejecución

estratégica del proyecto. Funciona como el eslabón articulador entre las fases de desarrollo y la red de prestadores de servicios especializados. Asimismo, se constituye como la entidad responsable del cumplimiento normativo integral, asegurando la estructuración y obtención de las autorizaciones de misión crítica requeridas por la legislación mexicana.

En particular, centraliza y gestiona el licenciamiento para la habilitación del **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE)** detonando la inmunidad fiscal y las ventajas competitivas en comercio exterior y la obtención y conservación de permisos regulatorio para la operación de la micro-red bajo el esquema de Abasto Aislado, garantizando la soberanía energética y resiliencia operativa dentro del parque industrial. De esta manera, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. no solo administra la operatividad del ecosistema, sino que funge como el vehículo institucional de enlace regulatorio, blindando la viabilidad técnica y jurídica del proyecto ante corporativos internacionales.

C. **Ecosistema Tecnológico de Ejecución:** Para garantizar que la infraestructura de misión crítica se desarrolle y opere bajo los más estrictos estándares de *Project Finance*, mitigando de raíz cualquier vulnerabilidad, el modelo se estructura en dos fases financieramente blindadas:

- **Fase de Construcción (CAPEX) y Garantías E.P.C.:** Liderada por una **Empresa Contratista General (E.P.C.)**, la cual asume el riesgo de construcción y garantiza contractualmente la ejecución, edificación y puesta en marcha de la infraestructura en tiempo y forma (esquema llave en mano). Para otorgar certeza absoluta al Fideicomiso Maestro y a la banca estructuradora, la E.P.C. respalda su ejecución mediante garantías financieras de máximo nivel, incluyendo **Líneas de Crédito *Standby* (SBLC)** y fianzas de cumplimiento. La obra se ejecuta en estricta coordinación técnica con las entidades especialistas: la **Empresa Tecnóloga RFE-PIC Responsable FIM**, la **Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM** y la **Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM**.

- **Fase de Operación (OPEX) y Obligatoriedad de Continuidad:** Para anular el riesgo de transición entre la entrega de la obra y la puesta en marcha, **es la propia E.P.C. quien emite y otorga las Líneas de Crédito *Standby* (SBLC) correspondientes a las entidades especialistas (Empresa Tecnóloga RFE Responsable FIM, Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM).** Este candado financiero corporativo (*Wrap-up*) garantiza de forma vinculante que las tecnólogas firmarán y ejecutarán los Contratos de Operación y Mantenimiento (O&M) a largo plazo. Así, al concluir la construcción, estas empresas asumen el control ininterrumpido

del HUB, fondeando su contraprestación (OPEX) a través de los flujos dispersados directamente por el Fideicomiso Maestro.

D. **Red de Asesoría Externa Especializada:** Para garantizar el máximo nivel de rigor corporativo, transparencia fiduciaria y excelencia técnica frente a inversionistas e inquilinos globales, el modelo integra un panel de firmas institucionales independientes:

- **Firma Global de Comercialización Inmobiliaria (*Master Broker*):** Responsable desde el día cero de la estrategia integral de posicionamiento, comercialización y preventa de espacios industriales (polígonos RFE y Parque Convencional). Lidera la atracción de Inversión Extranjera Directa (IED) y el levantamiento de capital temprano, garantizando la inyección de flujos preferentes al Fideicomiso Maestro para acelerar el punto de equilibrio financiero del ecosistema.

- **Firma de Auditoría y Práctica Fiscal (*Top Tier*):** Responsable de la estrategia tributaria, dictaminación contable y el blindaje fiscal del ecosistema corporativo, ejecutando las siguientes facultades críticas:

  - **Control Corporativo y Recuperación de Capital:** Lidera la contabilidad integral, planeación fiscal y determinación de contribuciones para la entidad operadora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** Asimismo, gestiona y acelera las devoluciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) derivadas de la ejecución E.P.C. y de las tecnólogas, inyectando estos flujos de manera íntegra y directa al *Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD)*.

  - **Auditoría Plenipotenciaria y *Compliance* (PLD / AML):** Cuenta con facultades irrestrictas para auditar financiera y fiscalmente a todos los actores del ecosistema (Contratista E.P.C., Tecnólogas y Empresas Consumidoras). Ejecuta protocolos estrictos de debida diligencia (*Due Diligence*) e inteligencia financiera (Prevención de Lavado de Dinero - PLD), emitiendo dictámenes vinculantes que certifican que ningún inquilino, inversionista o proveedor figure en listas restrictivas (Listas Negras del SAT Art. 69-B EFOS/EDOS, Listas OFAC, etc.), blindando el ecosistema contra operaciones con recursos de procedencia ilícita.

  - **Gobernanza Continua ante el Fideicomiso Maestro:** Funge como órgano auditor permanente ante el banco. Monitorea ininterrumpidamente a todos los

involucrados para garantizar que mantengan en todo momento sus **opiniones de cumplimiento fiscales y patronales en sentido positivo (SAT, IMSS, INFONAVIT)**. La firma presenta estos dictámenes de viabilidad y regularidad corporativa (*Good Standing*) como requisito de gobernanza ineludible en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

- **Firma Especializada en Supervisión Externa de Obra (Auditoría Técnica):** Entidad técnica independiente responsable de asegurar la calidad constructiva, el control estricto de costos, el cumplimiento normativo y la ejecución cronológica de la infraestructura de misión crítica (PTAR FIM, Microred de Energía y polígonos RFE). Para garantizar el rigor técnico del ecosistema, esta firma cuenta con las siguientes facultades de gobernanza:

  - **Vigilancia Fiduciaria (Voz sin Voto):** Ocupa un asiento permanente en las sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, participando con derecho de voz (sin voto) para reportar de primera mano el estatus de la obra a los inversionistas y al banco estructurador.

  - **Instrumento de "No Conformidad":** Cuenta con la facultad ejecutiva ineludible de emitir actas y reportes vinculantes de *"No Conformidad"* ante cualquier desviación, vicio oculto o mala práctica de construcción. Estos instrumentos se transmiten de manera directa a la gerencia de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** para la toma de decisiones.

  - **Responsabilidad Centralizada en la E.P.C.:** Las actas de *"No Conformidad"* y las exigencias de corrección se dirigen de manera **exclusiva a la Contratista E.P.C.**, al ser esta la única entidad responsable de la ejecución integral de la obra y quien concentra las garantías financieras y de cumplimiento (SBLC) frente al Fideicomiso.

  - **Control de Ministraciones Bancarias:** La emisión de sus dictámenes de avance físico sin observaciones (*No Conformidades* solventadas) funciona como la condición previa e indispensable para que el Fideicomiso autorice la liberación de las ministraciones de crédito, blindando el capital y asegurando que solo se pague por obra ejecutada con calidad certificada.

E. Despacho Legal Estratégico (Estructura Dual: *In Situ* y Cobertura Nacional Multidisciplinaria): Para garantizar un blindaje jurídico invulnerable a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto, el ecosistema se apoya en una arquitectura legal de dos niveles: una firma legal operativa local (con presencia física permanente en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero) respaldada, guiada y auditada por una firma legal corporativa de alcance nacional (*Top Tier*). Trabajando en sinergia como un solo frente institucional, asumen el control y la defensa absoluta del proyecto bajo las siguientes directrices:

- **Contraloría Inmobiliaria y Monopolio del Cierre Contractual:** Ejercen una vigilancia estricta e implacable sobre la *Firma Global de Comercialización Inmobiliaria* (*Master Broker*). La estrategia define un límite claro: la inmobiliaria funge de manera exclusiva como un vehículo de atracción de inversión y prospectos. Sin embargo, el Despacho Legal es el único ente facultado para estructurar, validar y cerrar formalmente los contratos. Tienen el mandato de auditar cada interacción comercial para garantizar que todas las negociaciones sean 100% legítimas, operen sin "letras chiquitas", se apeguen estrictamente al marco jurídico de las leyes mexicanas y funcionen en perfecta armonía con las normativas del Derecho Internacional aplicables al capital extranjero.

- **Trazabilidad Fiduciaria de Flujos Comerciales:** Vigilan y garantizan jurídicamente que todas las transferencias de dominio, compraventas y flujos de capital resultantes de la labor inmobiliaria se canalicen de forma directa y exclusiva al Fideicomiso Maestro, erradicando cualquier riesgo de desvío, intermediación indebida o "cosas raras" en el levantamiento de recursos.

- **Derecho Corporativo Internacional y Contratos Transfronterizos:** Diseñan, negocian y dictaminan los contratos de arrendamiento, compraventa de lotes y acuerdos *Take-or-Pay* con corporativos transnacionales y proveedores globales. Aseguran el blindaje jurisdiccional, estableciendo cláusulas de arbitraje que protejan los intereses del ecosistema ante el capital extranjero.

- **Cobertura Legal Integral (Mercantil, Civil y Laboral):** Son responsables conjuntas de la estructuración y validación de todo el espectro jurídico interno. Tienen a su cargo la elaboración y blindaje de contratos E.P.C., acuerdos O&M, actas constitutivas y convenios de confidencialidad.

- **Auditoría Regulatoria y Permisionamiento:** Ejercen vigilancia sobre las empresas tecnólogas para asegurar que la tramitología avance sin contratiempos. Esto incluye el control sobre los resolutivos del Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) y sus disposiciones condicionantes, así como el

mantenimiento de los permisos de misión crítica ante la ANAM/SAT (RFE) y ante la CRE/CENACE/SENER (Abasto Aislado).

- **Control Laboral, Sindical y Seguridad Social:** Previenen riesgos de huelga o pasivos laborales mediante un control riguroso de las relaciones de trabajo y la estructuración de los contratos colectivos. Monitorean y exigen el cumplimiento irrestricto de las obligaciones obrero-patronales ante la STPS, IMSS, INFONAVIT y el registro de obras ante el SIROC.

- **Auditoría Jurídica de Ejecución (CAPEX / OPEX):** Actúan como el brazo legal del Fideicomiso, auditando a todos los actores corporativos. Durante la fase de construcción, dan seguimiento y exigen el cumplimiento contractual de la Contratista E.P.C.; y durante la fase de operación, fiscalizan a las entidades tecnólogas para asegurar su apego a la ley.

- **Litigio Estratégico y Ejecución Implacable de Rescisiones Contractuales:** Tienen el mandato absoluto de asumir la defensa contenciosa del proyecto, atendiendo y neutralizando cualquier tipo de demanda interpuesta en contra del HUB. Asimismo, cuentan con facultades ejecutivas para actuar con máxima celeridad, eficiencia y responsabilidad en la rescisión inmediata de contratos contra cualquier empresa participante (E.P.C., tecnólogas, proveedores o inquilinos) que incurra en malas prácticas, incumplimientos técnicos o acciones en perjuicio del proyecto, mitigando daños y garantizando la continuidad operativa sin demoras.

- **Gobernanza Fiduciaria (Voz sin Voto y Derecho a Veto):** La representación legal ocupa un asiento permanente en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro con derecho a voz (sin voto). Ostentan la facultad fiduciaria de recomendar el veto sobre cualquier acción, proveedor, inquilino, firma de contrato o pago que represente una contingencia legal para el proyecto, atendiendo y neutralizando cualquier crisis jurídica en tiempo real.

F. **SIMAS FIM (Sistema Intermunicipal de Aguas y Saneamiento - Francisco I. Madero):** Funge como el socio institucional estratégico y fideicomitente/fideicomisario promotor del ecosistema. Su integración estructural en la arquitectura fiduciaria dota al proyecto de absoluta certeza jurídica, viabilidad técnica y blindaje regulatorio a largo plazo.

- **Aportación Hídrica y Concesión a 40 Años:** Garantiza la viabilidad operativa y la materia prima del modelo de economía circular. Aporta, mediante títulos de

concesión en firme ratificados por el Congreso, el suministro ininterrumpido de las descargas de agua residual municipal que alimentan la infraestructura operada por la **Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM** (PTAR FIM).

- **Articulación Institucional y Gobernanza Transparente:** Respalda la sinergia entre el sector público y el capital privado operando bajo un esquema fiduciario de máxima transparencia, eliminando cualquier vulnerabilidad política o administrativa.

- **Gobernanza Fiduciaria Municipal (Asiento con Voz y Voto Acotado):** La representación del sector público, ejercida 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. Para garantizar el equilibrio institucional sin comprometer la certidumbre del capital privado, esta representación ejerce su **derecho a voz y voto** de manera estrictamente restringida a dos esferas de competencia fiduciaria: 1) Actos relacionados con la operatividad técnica y sinergias de los servicios municipales, y 2) La facultad exclusiva de proponer, priorizar y direccionar la cartera de obras públicas y proyectos de infraestructura social destinados al desarrollo de Francisco I. Madero y sus comunidades ejidales.

- **Impacto Social y Cero CAPEX Municipal:** Su participación estratégica asegura que los excedentes operativos generados por el HUB se traduzcan en un motor de desarrollo tangible. Garantiza la reinversión social directa en nueva infraestructura hídrica y obra pública de vanguardia para la comunidad, ejecutando de manera impecable el modelo financiero de cero endeudamiento público (Cero CAPEX).

G. **Institución Financiera Estructuradora / Fondo de Inversión Institucional:** Representa la principal fuente de fondeo y financiamiento (Deuda Senior estructurada bajo *Project Finance*) para el desarrollo de la infraestructura de misión crítica del HUB. La banca estructuradora, fondo de capital privado o entidad financiera aporta los recursos requeridos para las etapas de desarrollo y construcción (CAPEX), inyectándolos directa y exclusivamente a las cuentas del Fideicomiso Maestro.

- **Filtro de Cumplimiento Regulatorio y PLD:** Para blindar el ecosistema contra cualquier contingencia legal, fiscal o reputacional, es un requisito ineludible que la entidad fondeadora sea una **Institución Financiera Regulada**. Debe contar con todas las acreditaciones, licencias y certificaciones vigentes exigidas por las autoridades competentes (CNBV, SHCP, Banxico). Asimismo, debe acreditar un

cumplimiento estricto y auditable de las normativas de Prevención de Lavado de Dinero (PLD / AML), garantizando que el origen de los fondos sea impecable y erradicando cualquier riesgo de intervención, revocación o veto gubernamental.

- **Bancabilidad y Garantías:** Gracias a esta inquebrantable arquitectura fiduciaria, la institución financiera obtiene certidumbre absoluta mediante garantías reales en primer grado (prelación) sobre los activos inmobiliarios y tecnológicos del proyecto. Asimismo, se asegura la cesión irrevocable de los derechos de cobro derivados de las Empresas Consumidoras (*Off-Takers*) mediante contratos vinculantes tipo *Take-or-Pay* y acuerdos de suministro de largo plazo. Este blindaje integral sobre las fuentes de pago garantiza una inversión 100% bancable, de bajo riesgo, con estricto apego a los estándares internacionales ESG (Principios del Ecuador) y con un retorno de capital altamente predecible.

H. **Empresas Base de Monetización, Empresas Consumidoras (*Off-Takers*) y Ecosistema Comercial / de Servicios:** Representan la fuente primaria de flujo operativo que alimenta la cascada de pagos del Fideicomiso Maestro mediante contratos multianuales (*Take-or-Pay*). Se estructuran bajo la siguiente clasificación operativa y territorial.

- **Filtro Ineludible de Cumplimiento (*Compliance & Due Diligence*):** Para proteger el grado de inversión del HUB, toda empresa, sin excepción, debe someterse y aprobar los estrictos protocolos de debida diligencia ejecutados por la Firma de Auditoría y el Despacho Legal. Esto garantiza que operen con opiniones de cumplimiento positivas ininterrumpidas (SAT, IMSS, INFONAVIT), estén libres de alertas en listas restrictivas (Art. 69-B, OFAC) y aprueben los protocolos de Prevención de Lavado de Dinero (PLD / AML), blindando la integridad fiduciaria del proyecto antes de firmar cualquier contrato.

- **Gobernanza Fiduciaria y Transición de Derechos Corporativos:** Para mantener el control absoluto del modelo financiero durante el periodo crítico de amortización, la participación de las Empresas Consumidoras en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro se rige bajo una estructura escalonada:

  - **Fase 1 - Consolidación y Amortización (Años 1 al 20):** Durante el periodo de construcción (2 años de CAPEX) y la primera etapa de operación (18 años de OPEX), los *Off-Takers* ocupan un asiento con **derecho a voz, pero estrictamente sin voto**. Esto asegura la retroalimentación operativa sin poner en riesgo el control fiduciario ni las decisiones de pago de la deuda senior.

- **Fase 2 - Madurez Patrimonial (Años 21 al 40):** Al iniciar la segunda fase de operación, se activa un candado de gobernanza donde única y exclusivamente los inquilinos que acrediten el dominio pleno (dueños de la tierra) transicionan a tener derecho a voz y voto. Esto alinea el control a largo plazo del ecosistema únicamente con aquellas corporaciones que mantienen capital (Equity) y arraigo patrimonial definitivo en el parque.

- **Superado el filtro de cumplimiento, los *Off-Takers* se estructuran bajo la siguiente clasificación operativa y territorial:**

  - **Empresas de Manufactura Global en Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** Las Empresas Ancla, OEMs (*Original Equipment Manufacturers*) y Tier-1 Grandes corporativos multinacionales y plantas de manufactura final de alta tecnología. Este bloque capta a los gigantes de la Electromovilidad, Industria Automotriz, Aeroespacial, Dispositivos Médicos y *Data Centers* de hiperescala. Estas entidades capitalizan al máximo las exenciones de comercio exterior del RFE (inmunidad fiscal en pago de IVA, IEPS e IGI) y la permanencia estratégica de insumos hasta por 60 meses.

    - **Escudo Fiscal sobre Activo Fijo (Maquinaria y Servidores):** Como ventaja competitiva crítica, estas corporaciones ejecutan una estrategia de Cero CAPEX impositivo sobre sus bienes de capital. Toda la maquinaria pesada, líneas de ensamble, robótica industrial y servidores de misión crítica que introducen al ecosistema ingresan sin el pago de IVA ni impuestos al comercio exterior (IGI). Dado que estos activos operan bajo la jurisdicción del recinto fiscalizado sin internarse formalmente al mercado nacional, al momento de requerir una actualización por obsolescencia tecnológica, los equipos simplemente se retornan al país de origen (o se destruyen fiscalmente), garantizando que jamás se pague el IVA por el equipamiento durante todo su ciclo de vida útil. Esto libera márgenes masivos de liquidez y *Free Cash Flow* para los corporativos internacionales.

  - **Empresas Tier-2 y Tier-3 (Cadena de Suministro Intramuros):** Fabricantes de componentes críticos, subensambles, estampados, moldes, inyección de plásticos avanzados y empaque especializado. Al instalarse dentro del mismo perímetro fiscalizado (RFE), surten directamente a las plantas OEM y Tier-1 bajo el esquema de transferencias virtuales (V1), eliminando por completo los impuestos de importación/exportación y los costos de fletes internacionales (Logística *Just-in-Time*).

- **Parque Industrial Convencional (PIC) - Logística y Mercado Nacional:** Ecosistema de Proveeduría, Logística y Almacenamiento que es destinado a PyMEs altamente especializadas, empresas nacionales de servicios industriales y Centros de Distribución (CEDIS). Este polígono alberga toda la cadena de soporte indirecto (*MRO - Maintenance, Repair, and Operations*), incluyendo talleres avanzados de maquinado industrial, mantenimiento de equipos, distribuidores de Equipo de Protección Personal (EPP), ferretería industrial de alto volumen, servicios de procuraduría y agencias aduanales. Operan en la franja extramuros para brindar atención ágil, suministro nacional y soporte técnico inmediato a todo el ecosistema de manufactura del HUB.

GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS, ACRÓNIMOS Y CONCEPTOS TÉCNICO-JURÍDICOS.

- **24/7/365:** Régimen operativo continuo e ininterrumpido (24 horas al día, 7 días a la semana, 365 días al año).

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México, órgano desconcentrado de la SHCP encargado de la autorización y fiscalización del régimen aduanero de Recinto Fiscalizado Estratégico.

- **AR (Ambulancia de Soporte Vital Avanzado / Atención Rápida):** Unidad médica móvil permanente de alta tecnología para la atención y traslado directo de emergencias laborales las 24 horas.

- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos e inversiones de capital destinados a la adquisición de activos fijos, infraestructura y habilitación de obra en la fase de construcción.

- **Carrier Neutral:** Infraestructura de telecomunicaciones con canalización subterránea abierta e independiente de cualquier operador específico, permitiendo libre elección de proveedor de conectividad.

- **CCTV:** Circuito Cerrado de Televisión integrado con sistemas analíticos de Inteligencia Artificial para videovigilancia perimetral e industrial.

- **CEDIS:** Centros de Distribución logística y almacenamiento de mercancías.

- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad, empresa pública del Estado mexicano proveedora de la red eléctrica nacional.

- **CPKC:** Canadian Pacific Kansas City, compañía operadora del sistema ferroviario de carga internacional con conectividad a la red industrial colindante.

- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía, órgano regulador competente para el otorgamiento de permisos de generación y Abasto Aislado de energía eléctrica.

- **Dark Fiber (Fibra Oscura):** Enlaces de fibra óptica subterránea instalada no activada ("no iluminada"), disponible para que empresas y corporativos enciendan redes privadas dedicadas de ancho de banda ilimitado.

- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Contratista especializado responsable de la ingeniería de detalle, la procura de insumos/equipos y la construcción llave en mano de la infraestructura.

- **ENSU:** Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana, instrumento estadístico oficial emitido por el INEGI para medir la percepción ciudadana sobre seguridad pública en México.

- **EPP:** Equipo de Protección Personal para la salvaguarda de la integridad física de los trabajadores conforme a las normativas de la STPS.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios e indicadores internacionales que evalúan la Sostenibilidad Ambiental, la Responsabilidad Social y la Gobernanza Corporativa de una organización o proyecto.

- **Ferromex:** Ferrocarril Mexicano, S.A. de C.V., red ferroviaria de carga industrial colindante con el parque.

- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo fiduciario privado e inembargable que ostenta la titularidad de los activos, capta los ingresos y administra la cascada de pagos (*Waterfall*).

- **Fine Dining:** Categoría de restauración y alta gastronomía ubicada en distritos corporativos ejecutivos.

- **Food Court:** Zona gastronómica y de servicios de alimentos integrada en plazas comerciales o centros de atención a trabajadores y ejecutivos.

- **Hot-shots:** Servicios de logística y transporte aéreo o terrestre de emergencia extrema e inmediata para insumos críticos o piezas industriales de reemplazo.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (o HUB FIMS S.A.P.I. de C.V.):** Entidad jurídica operadora, desarrolladora y gestora del proyecto (Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable).

- **IA:** Inteligencia Artificial aplicada al procesamiento analítico de imágenes y control digital perimetral.

- **IEPS:** Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, objeto de diferimiento y exención bajo el régimen RFE.
- **IFC:** International Finance Corporation (Corporación Financiera Internacional), entidad del Grupo Banco Mundial encargada de promover el financiamiento sostenible al sector privado.

- **IFC PS1 a PS8 (Performance Standards):** Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (PS1: Evaluación Socioambiental, PS2: Trabajo y Condiciones Laborales, PS3: Uso Eficiente de Recursos, PS4: Salud y Seguridad Comunitaria, PS5: Reasentamiento Involuntario, PS6: Biodiversidad, PS7: Pueblos Indígenas, PS8: Patrimonio Cultural).

- **IGI:** Impuesto General de Importación, exento de pago diferido hasta por 60 meses en el Recinto Fiscalizado Estratégico.

- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado, sujeto a exención en régimen RFE y a mecanismos de devolución auditada ante el SAT para la amortización directa del crédito senior.

- **km:** Kilómetros (unidad de medida de distancia vial y logística).

- **LPR (License Plate Recognition):** Tecnología automatizada de lectura y reconocimiento de placas vehiculares para accesos industriales de transporte pesado y ejecutivos.

- **Mex 30:** Carretera Federal 30 (Carretera Torreón - San Pedro), eje vial fundamental del Corredor Logístico T-MEC en Coahuila.

- **MW (Megavatios):** Unidad de potencia eléctrica equivalente a un millón de vatios (utilizada para la Microred de 50 MW en Abasto Aislado).

- **Nearshoring:** Estrategia global de relocalización de cadenas de suministro mediante la cual las empresas transfieren sus procesos productivos a países cercanos a su mercado de consumo final.

- **Networking:** Redes de contactos profesionales, institucionales y comerciales orientadas a la creación de oportunidades de negocio.

- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores y bienes nacionales.

- **Off-takers:** Empresas compradoras o consumidoras ancla que suscriben contratos comerciales a largo plazo para adquirir servicios hídricos, energéticos u ocupacionales.

- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos y costos operativos continuos requeridos para el mantenimiento y administración del ecosistema durante la fase de operación.

- **OXXO / Seven Eleven:** Cadenas de tiendas de conveniencia integradas en el ecosistema comercial intramuros/extramuros.

- **Par 72 / Signature:** Especificaciones de campos de golf profesionales de 18 hoyos diseñados por figuras internacionales de renombre para uso ejecutivo.

- **Project Finance:** Esquema multilateral de financiamiento estructurado de largo plazo donde la deuda senior se paga y respalda primordialmente mediante los flujos de caja del propio proyecto.

- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales de Francisco I. Madero (infraestructura del vector Agua Responsable FIM).

- **PyMEs / Pymes:** Pequeñas y Medianas Empresas participantes en la cadena regional de proveeduría y servicios.

- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero autorizado por el SAT que permite la introducción de mercancías extranjeras o nacionales por tiempo limitado para almacenaje, custodia, exhibición, venta, distribución, elaboración, transformación o reparación sin pago de impuestos inmediatos.

- **RFID (Radio Frequency Identification):** Sistema de identificación por radiofrecuencia utilizado en tags para el acceso vehicular automatizado.

- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, régimen societario corporativo mexicano regulado por la Ley del Mercado de Valores.

- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) en México.

- **SENER:** Secretaría de Energía del Gobierno de México.

- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal (o Intermunicipal) de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila.

- **SPEs:** Sociedades de Propósito Específico, empresas tecnólogas encargadas de la operación especializada de los vectores hídrico, energético y aduanero.

- **STPS:** Secretaría del Trabajo y Previsión Social en México.

- **Sustainable HUB – FIM:** Ecosistema industrial, hídrico, energético y logístico de clase mundial desarrollado en Francisco I. Madero, Coahuila.

- **T-MEC:** Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, marco de comercio internacional que rige las operaciones de exportación en América del Norte.

- **Take-or-Pay:** Modalidad de contrato comercial de suministro a largo plazo en la cual el comprador compromete el pago de un volumen o servicio mínimo garantizado, independientemente de si efectúa su consumo total.

- **Tier-1:** Plantas ancla e industrias multinacionales de manufactura avanzada y ensamblaje final (automotriz, aeroespacial, electrodomésticos, Data Centers, médica).

- **Tier-2 y Tier-3:** Fabricantes de componentes, subensambles, estampados, moldes e insumos secundarios/terciarios que abastecen directamente a las plantas Tier-1.

- **TRC:** Código de localización IATA correspondiente al Aeropuerto Internacional de Torreón.

- **Wärtsilä:** Firma multinacional especializada en tecnología de motogeneradores de respuesta rápida de alta eficiencia (duales gas natural-diésel) utilizados en la micro-red privada del parque.

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	22 SEPTIEMBRE 2026	**Ecosistema Tecnológico:** Integración de garantías financieras (SBLC) emitidas por la E.P.C. para asegurar la firma de contratos O&M de las tecnólogas (*Wrap-up Guarantee*). **Red de Asesoría Externa:** Redireccionamiento de flujos de recuperación de IVA directamente al fondo FRC-CSD. Ampliación de facultades de

		auditoría fiscal con filtros PLD/AML (Listas Negras/OFAC). **Supervisión de Obra:** Incorporación del asiento fiduciario (voz sin voto) y habilitación del instrumento vinculante de "No Conformidad" exclusivo contra la E.P.C. **Despacho Legal:** Definición de monopolio en cierre contractual y auditoría sobre la firma inmobiliaria. Integración de facultades de litigio estratégico, rescisión inmediata, arbitraje internacional y derecho a recomendar veto en el Fideicomiso. **Gobernanza SIMAS FIM:** Acotamiento del asiento fiduciario (voz y voto) del sector público, restringiéndolo exclusivamente a operatividad hídrica y direccionamiento de obra social. **Institución Financiera:** Apertura de fuentes de fondeo (eliminación de exclusividad) e integración de filtros estrictos de cumplimiento regulatorio y PLD/AML para la banca estructuradora. **Gobernanza Inquilinos (*Off-Takers*):** Estructuración de derechos fiduciarios escalonados: Fase 1 (Años 1-20) voz sin voto; Fase 2 (Años 21-40) voz y voto exclusivo para propietarios de tierra. **Ventaja Comercial RFE:** Integración del escudo fiscal absoluto (Cero CAPEX impositivo / 0% IVA e IGI) para internación temporal y retorno de activo fijo (maquinaria robótica y servidores de *Data Centers*).

FIN DEL DOCUMENTO……