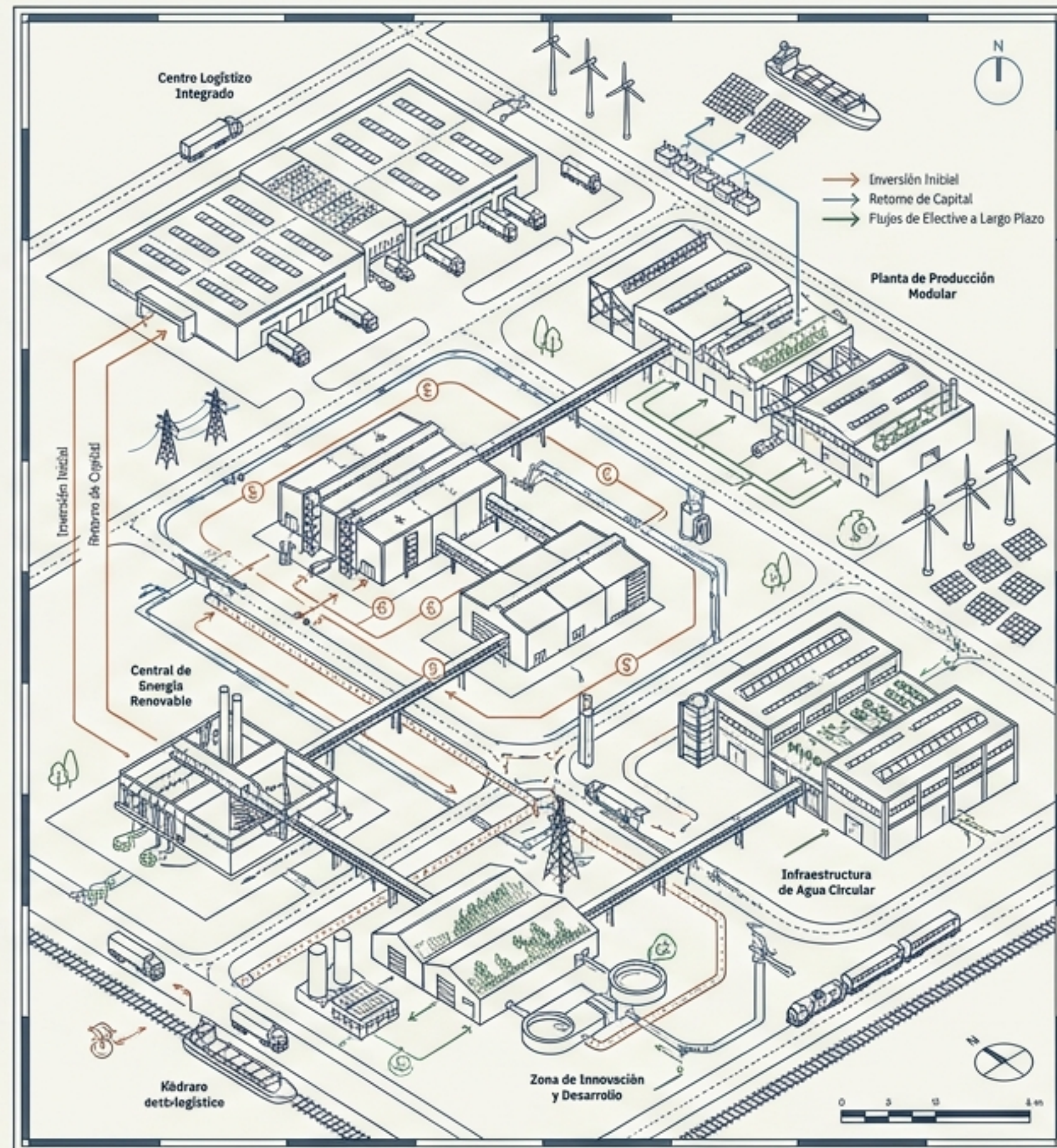
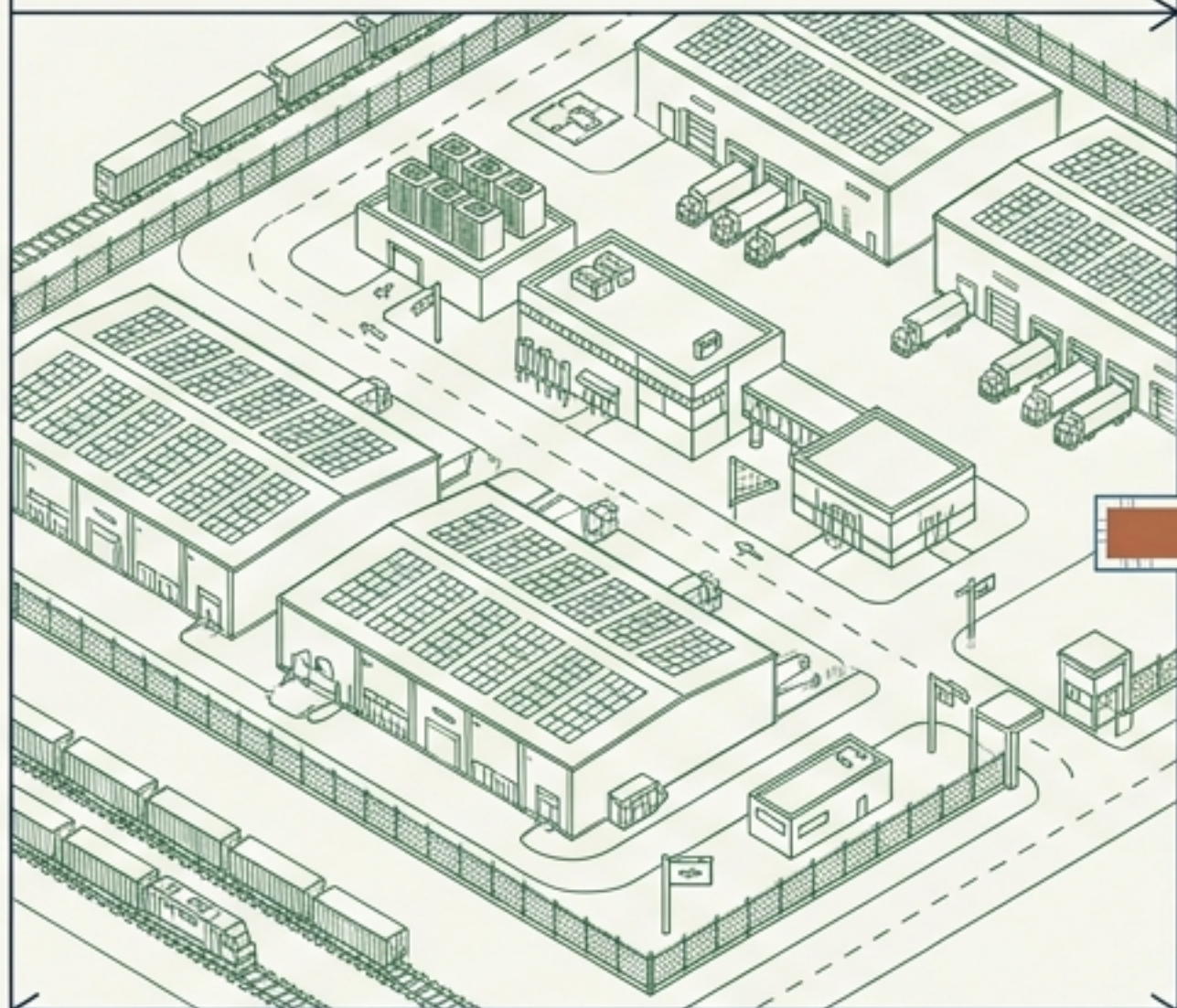


Sustainable HUB – FIM: El Ecosistema de Empresas de Consumo

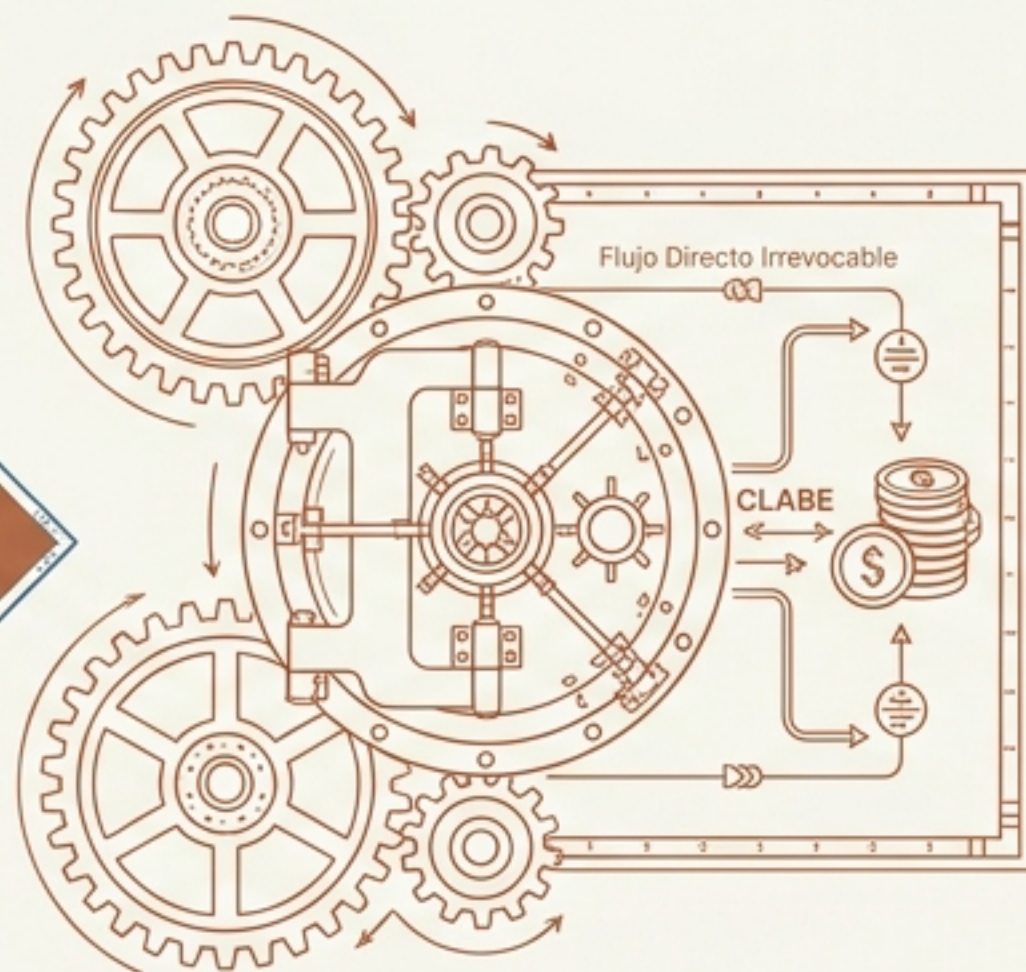
Modelo de Negocio, Estructura Financiera
y Mitigación de Riesgos (Off-Takers)



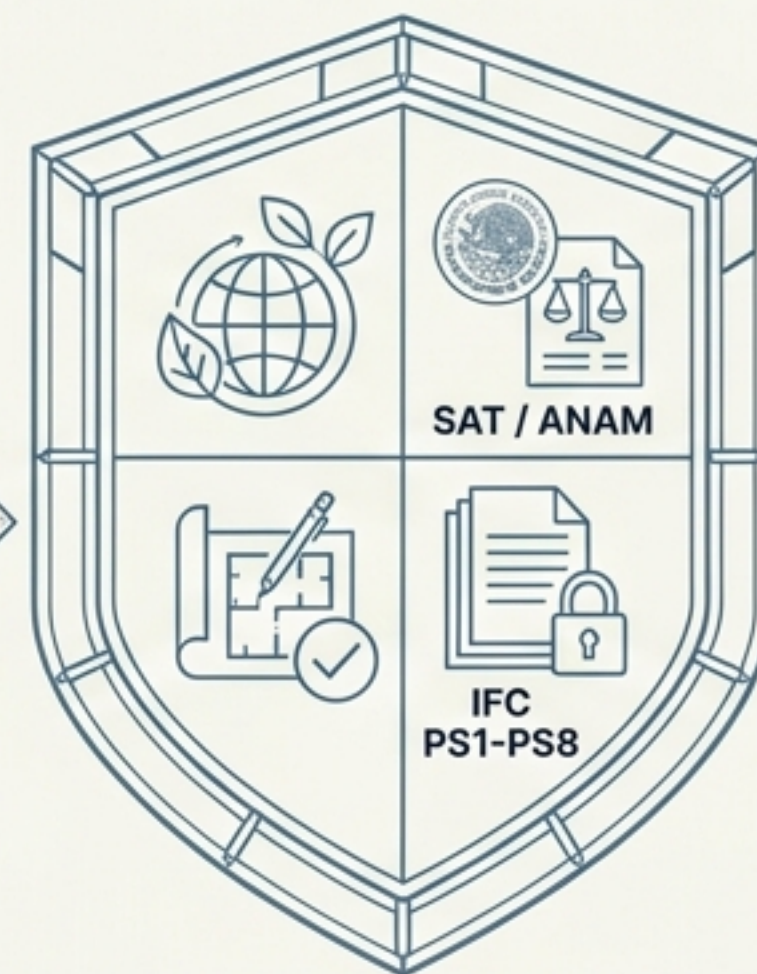
ECOSISTEMA CONTROLADO



CERTEZA FINANCIERA



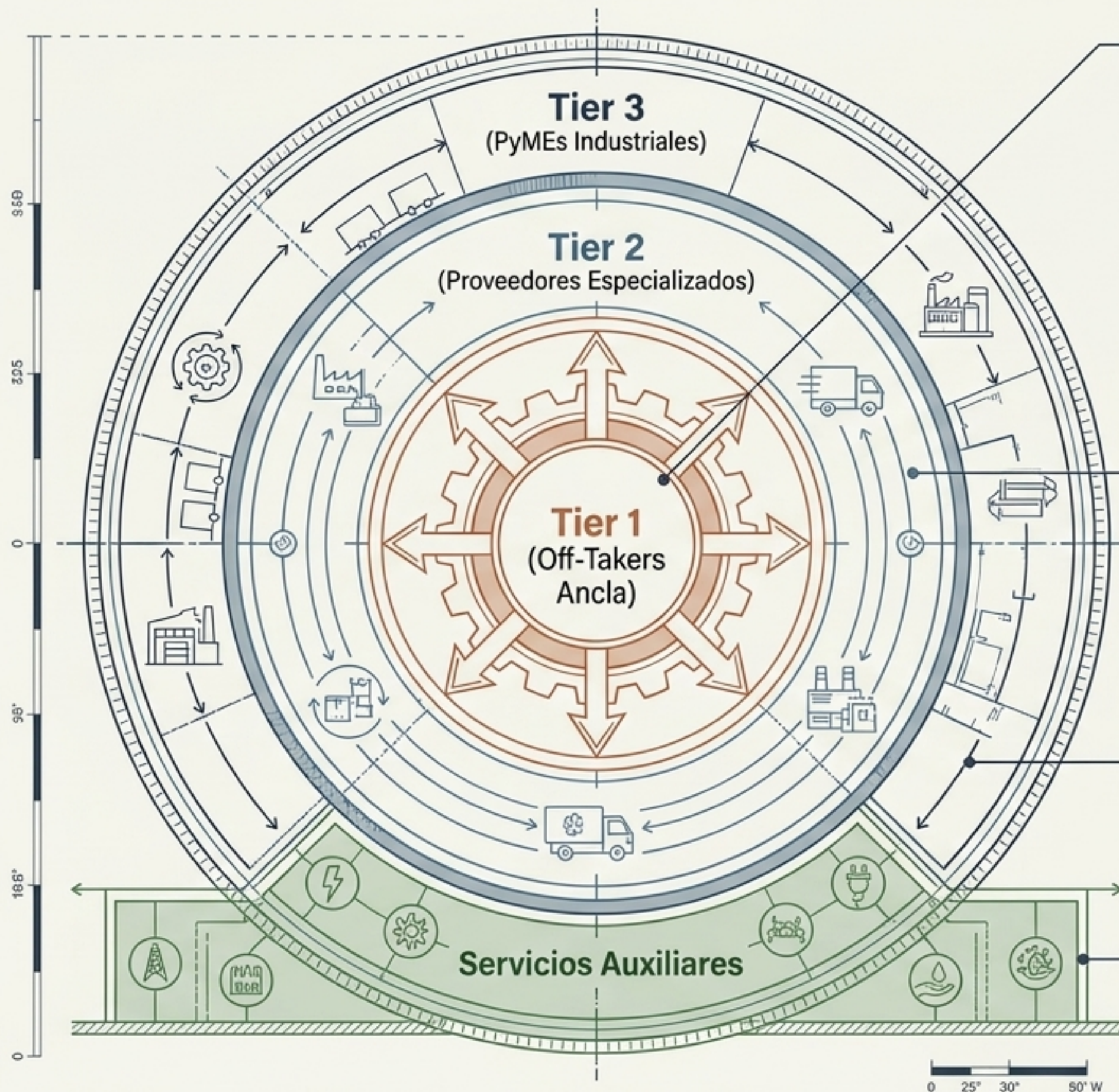
CUMPLIMIENTO TOTAL



Un Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Convencional habitado exclusivamente por inquilinos estratégicos previamente filtrados.

Blindaje mediante contratos a largo plazo (Take-or-Pay) con pago directo e irrevocable a CLABEs fiduciarias.

Alineación estricta a criterios globales ESG (IFC PS1-PS8) y normatividad fiscal (SAT / ANAM) para garantizar certidumbre operativa.



Tier 1 (Off-Takers Ancla)

Megacorporativos multinacionales y OEMs (Automotriz, E-mobility, Aeroespacial). Actúan como Global Sourcing Hubs. Proveen la calificación crediticia máxima (colateral) para la Bancabilidad.

Tier 2 (Proveedores Especializados)

Cadena de suministro directa (Tier-to-Tier) operando secuencias JIT / JIS. Aportan subcomponentes directamente a las anclas.

Tier 3 (PyMEs Industriales)

Pequeñas y medianas empresas de base tecnológica. Soportan con mecanizado CNC y última milla, integrando a La Laguna en la cadena global.

Servicios Auxiliares

Infraestructura de soporte que garantiza la continuidad operativa y bienestar laboral en todo el polígono.

Taxonomía de Inquilinos

	Tier 1 (Ancla)	Tier 2 (Suministro)	Tier 3 (PyMEs)
Espacio y Ubicación	Proyectos Build-to-Suit (BTS) preferentemente en el RFE (Diferimiento de IVA/IEPS).	Naves de Inventario estandarizadas (5,000 a 15,000 m²).	Polígonos de Naves Multitenant fraccionadas (500 a 2,000 m²) en Parque Convencional.
Estructura Contractual	Arrendamiento/Compra-venta a Largo Plazo (10 a 20 años).	Take-or-Pay de mediano plazo (depósitos en garantía a 3-6 meses).	Take-or-Pay Escalonado (pisos mínimos reducidos para proteger flujo de caja local).
Infraestructura y Consumo	Alta demanda primaria (PTAR FIM / Energía) con tope máximo <50 MW.	Consumo dimensionado a escala de línea de producción.	Micro-medición inteligente (SCADA/EMS).

Servicios Auxiliares: Continuidad Operativa



Salud Ocupacional

Centro Médico de Urgencias in situ 24/7. Prevención y trauma laboral alineados a NOM-031-STPS y Estándares IFC PS2. Unidad de ambulancia de soporte vital.



Movilidad Metropolitana

Sistema concesionado de transporte. Circuito interno eléctrico y rutas continuas conectando Francisco I. Madero con Torreón para asegurar captación de mano de obra.



Comercial y Financiero

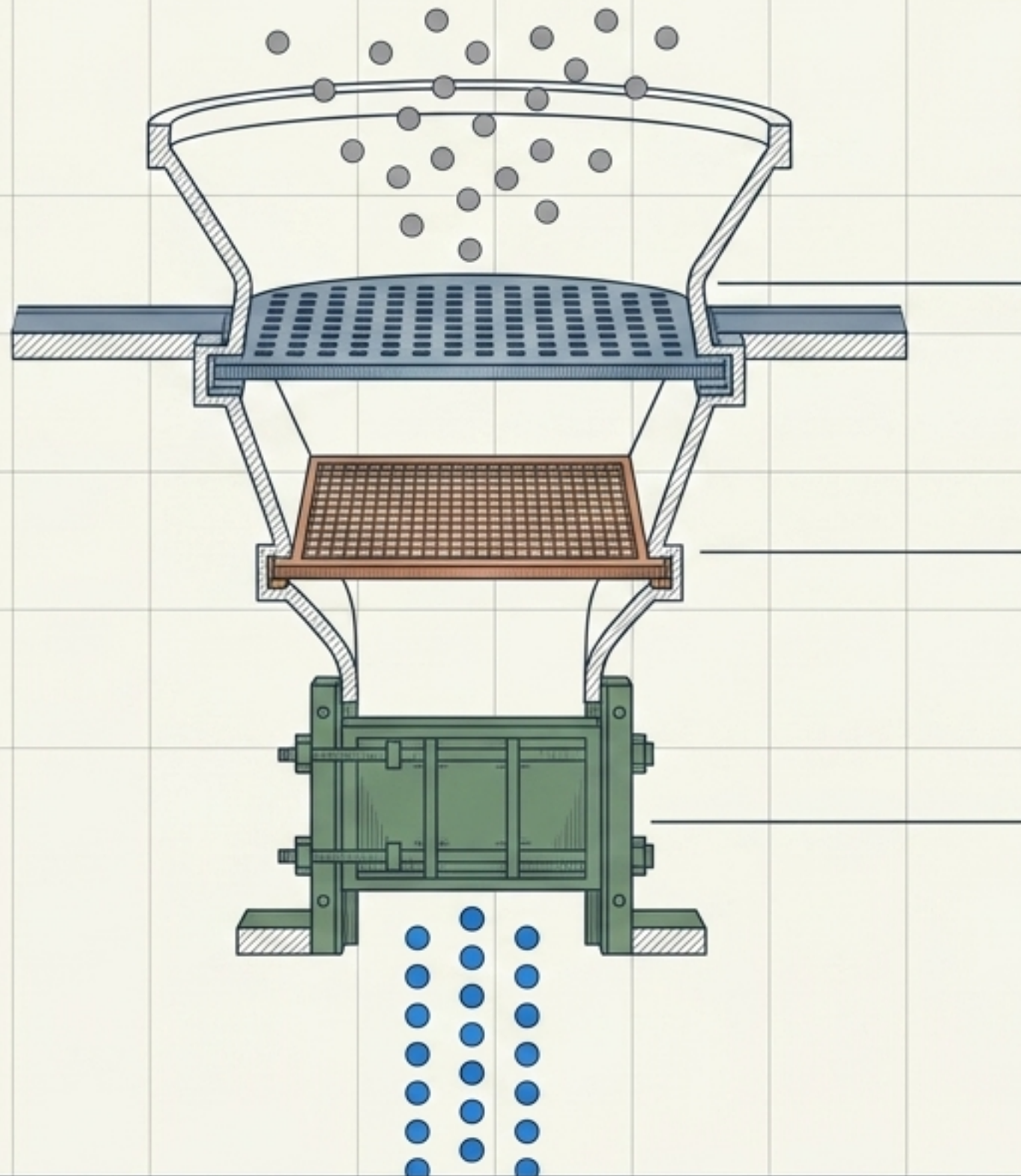
Tiendas de conveniencia, sucursales bancarias, cajeros automáticos y módulos de provisión de Equipo de Protección Personal (EPP).



Food Court

Alimentación controlada desde la Fase Temprana (para el personal EPC) hasta la Fase Operativa Definitiva (ejecutivos y operarios).

Proceso de Filtrado de Inquilinos (RFE y Convencional)



Filtro PLD / KYC

Acreditación exhaustiva de solvencia financiera y giro comercial compatible. Obligatorio firmar NDA.

Dictamen Fiscal SAT

Certificación ineludible por Consultora Fiscal. Cero presencia en las Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B del CFF).

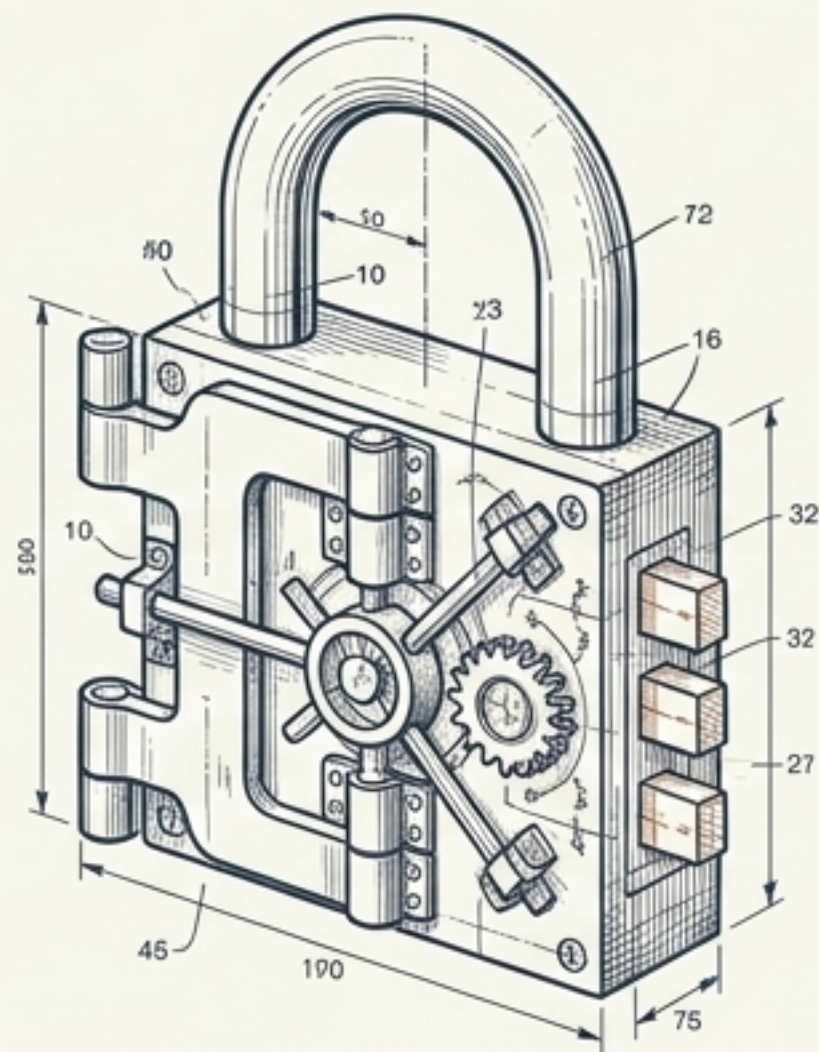
Reserva de Admisión

Voto favorable definitivo del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

Representación In Situ

Una vez admitido, el inquilino debe mantener un Representante Técnico-Operativo con poder notarial, coordinado con el centro de mando en la Presidencia Municipal de FIM.

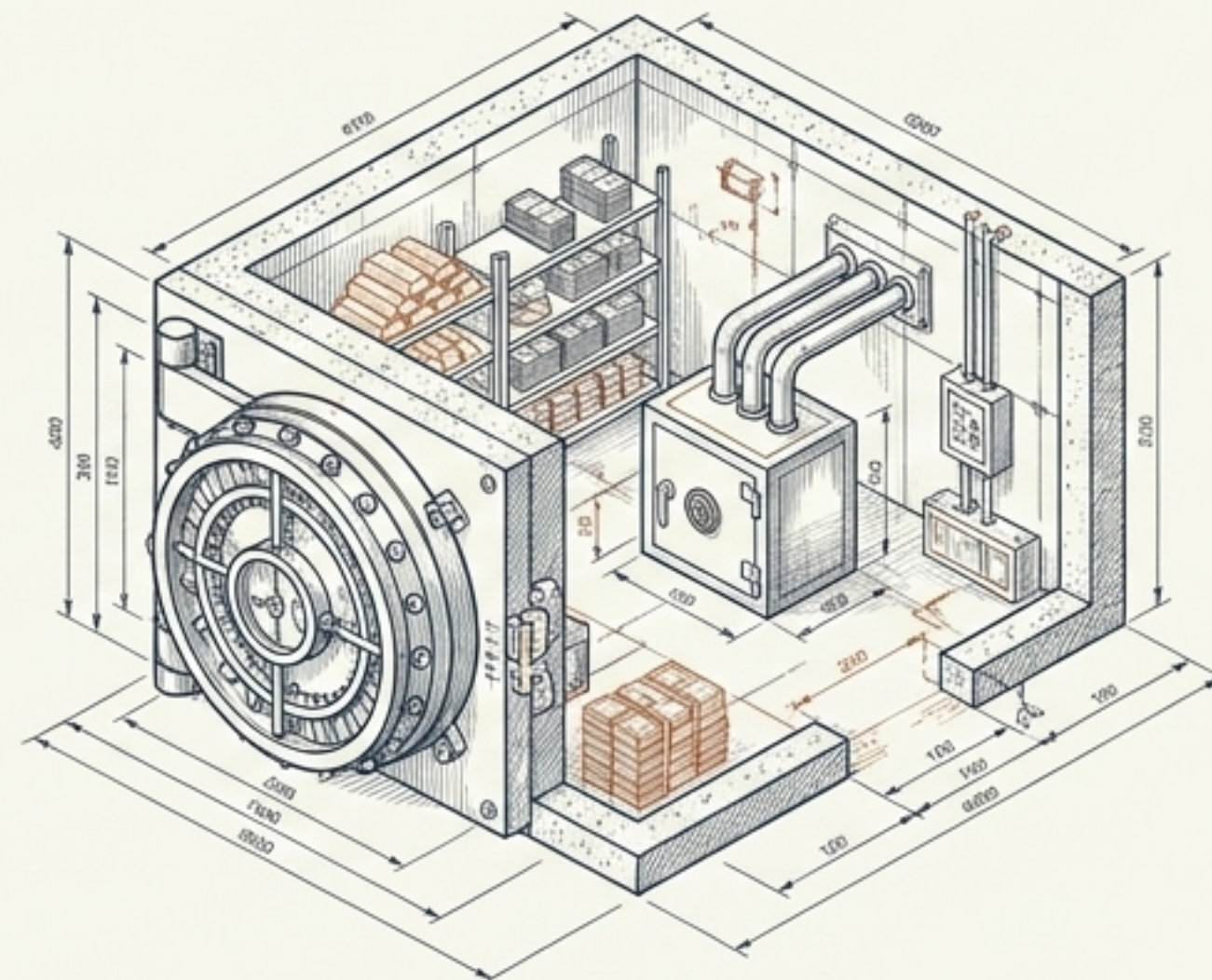
El Motor Financiero: Control y Fideicomiso



Facturación Mínima Garantizada

(Take-or-Pay / R-CONSUMO-01)

Obligación incondicional de pago de mínimos contractuales (agua, energía, operación). Aplica de forma ininterrumpida, incluso durante paros de planta programados o mantenimientos.



Depósito Directo y Nulidad de Intermediarios

(R-CONSUMO-03)

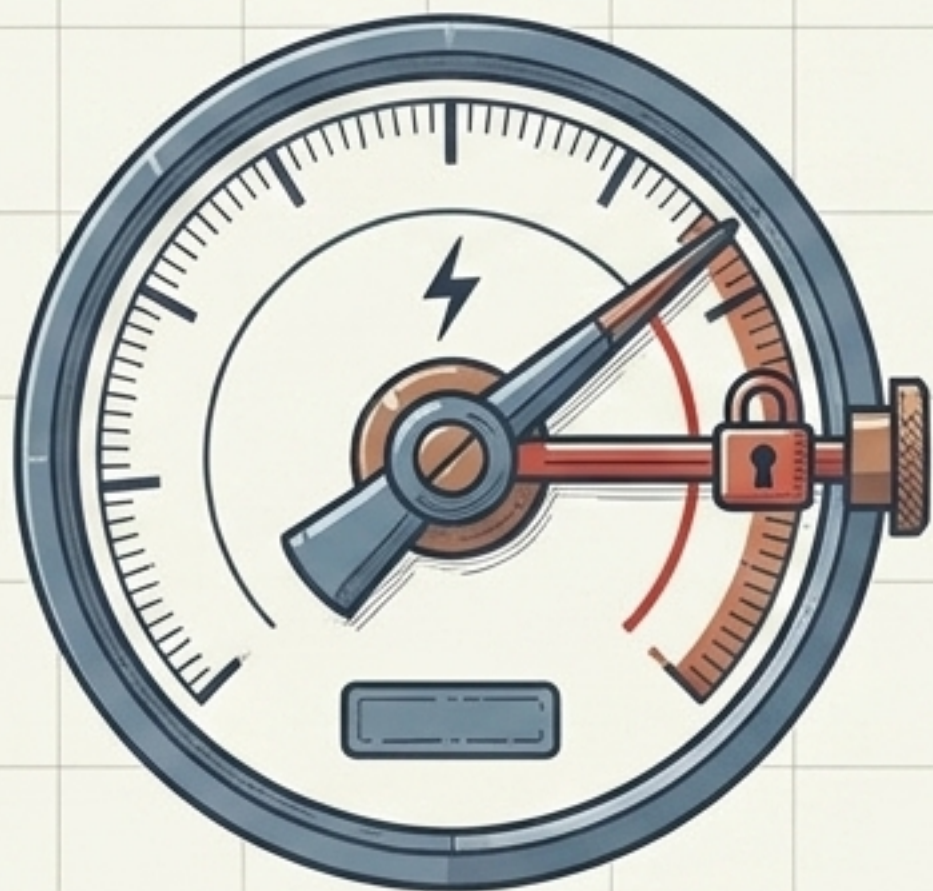
Prohibición absoluta de intermediación. El 100% de los recursos se transfieren directa y exclusivamente a las CLABES Fiduciarias del Fideicomiso Maestro. Cualquier pago externo es jurídicamente nulo.

La Cascada de Pagos



Límites Estructurales de Infraestructura

Techo de Asignación de Potencia (R-CONSUMO-02)

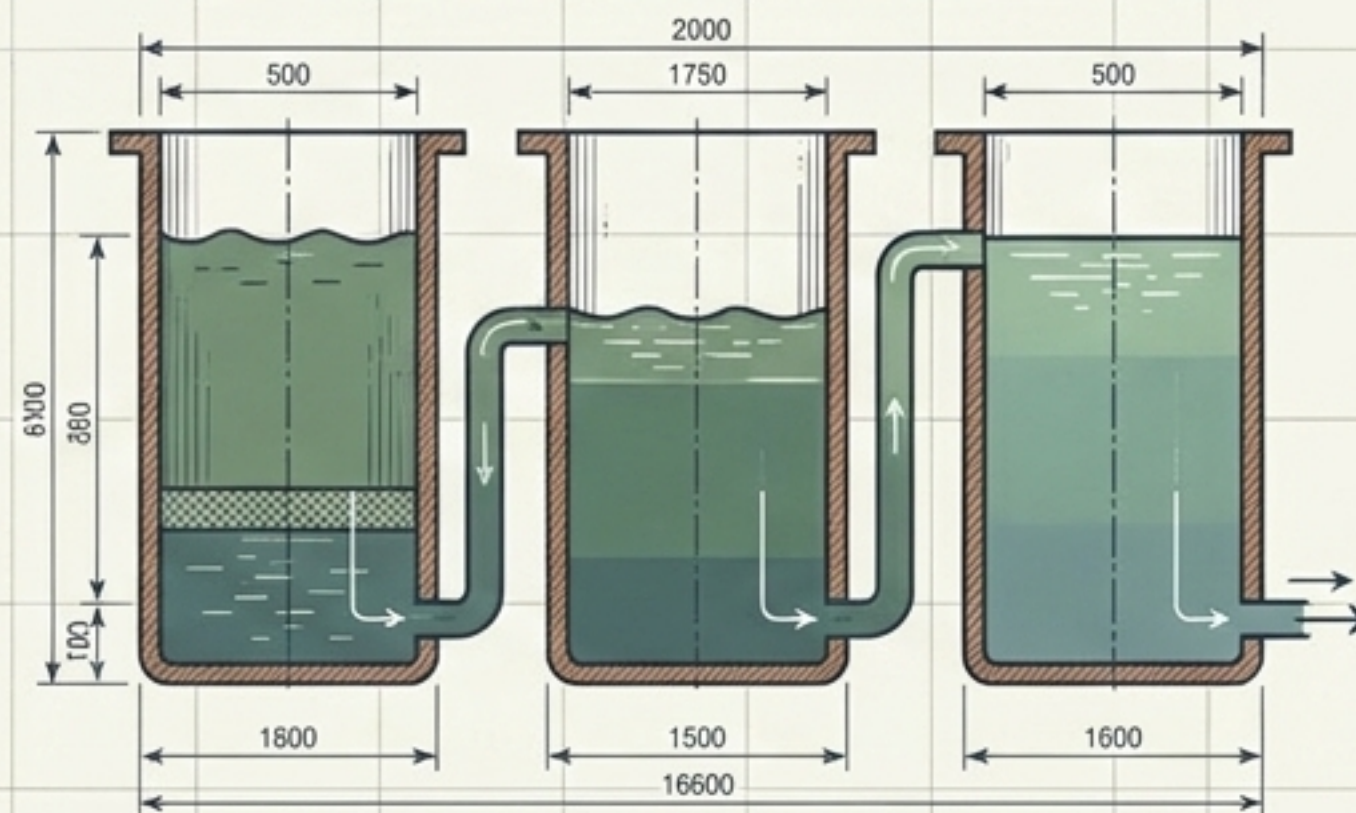


Límite Estricto de 50 MW.

Ninguna empresa puede concentrar la totalidad de la capacidad instalada.

Distribución equitativa y apego riguroso al Código de Red (CRE) y reglas del CENACE.

Tarifas Hídricas Especializadas (PTAR FIM)



Contratos escalonados por calidad y volumen (L/s).

Cobros diferenciados si el inquilino demanda estándares superiores:

Agua Estándar

Ultrafiltración (UF)

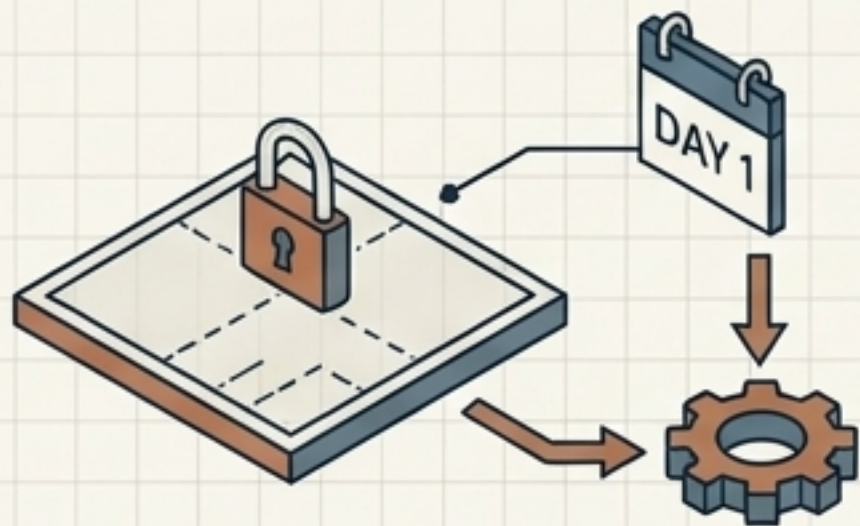
Ósmosis Inversa (OI)

Mecanismos Anti-Especulación

Control Anti-Especulación

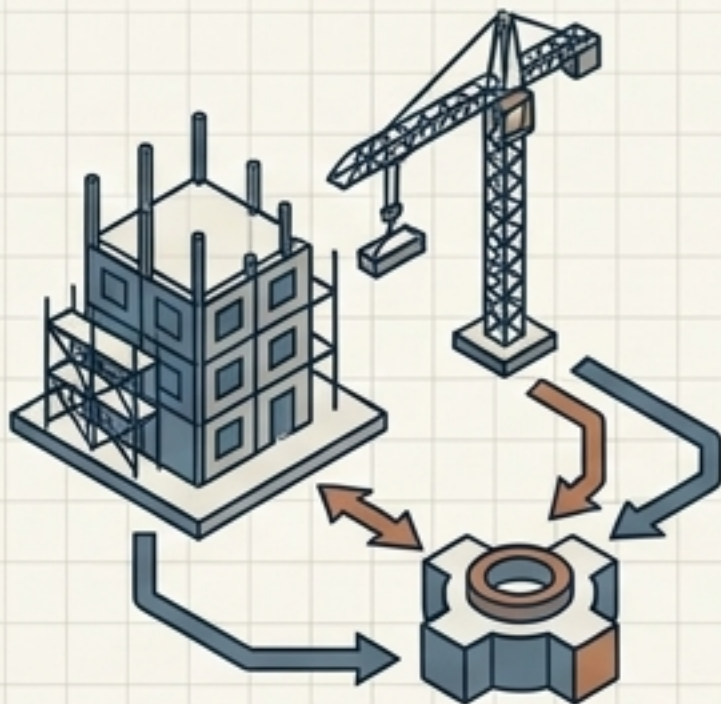
(R-CONSUMO-04)

Compradores de lotes sin edificar están obligados a pagar la tarifa Take-or-Pay desde el Día 1 de operación del parque. No existe retención ociosa de tierra.



Pago Inmediato en Construcción

Inquilinos que inicien obras durante la fase operativa del HUB pagan derechos de infraestructura y mínimos contractuales desde el primer día de su edificación, más excedentes de obra.

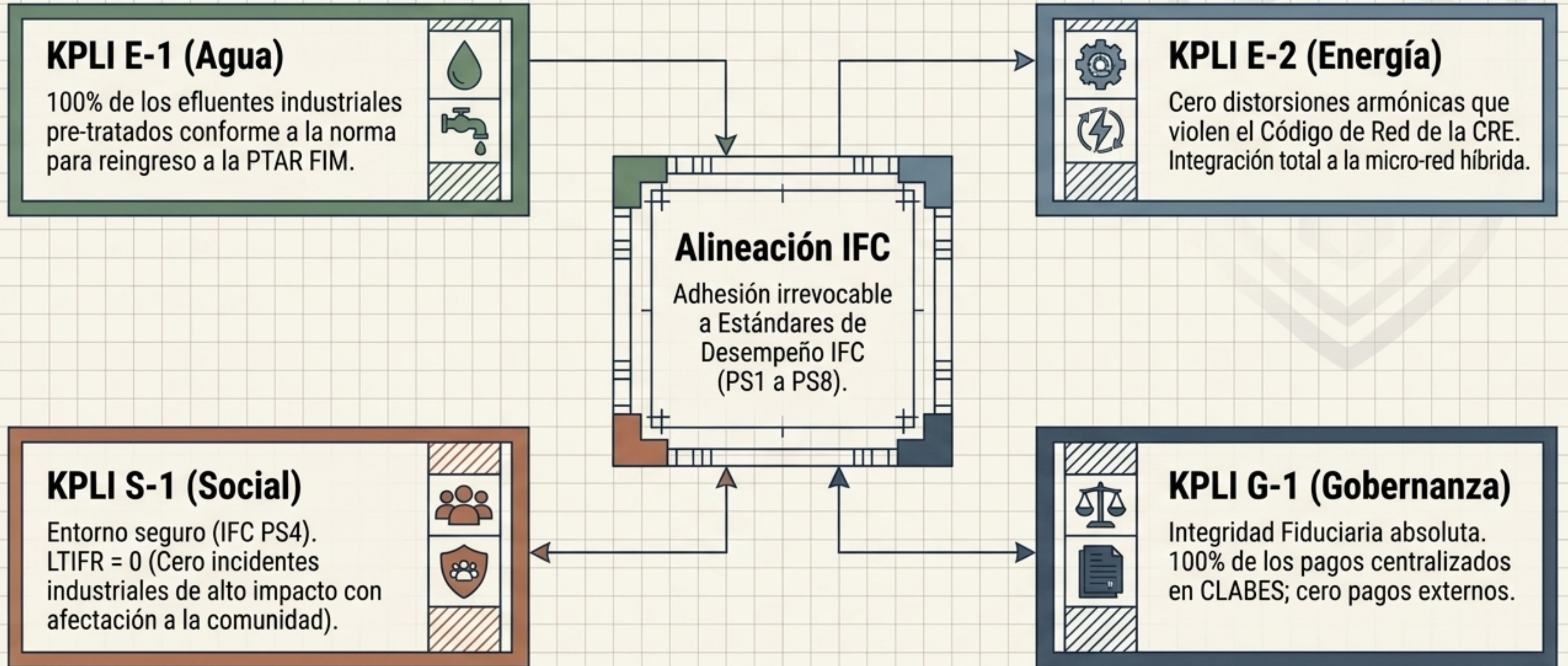


Sustitución Fiduciaria

Prohibición de abandono. Si un inquilino se retira, mantiene su obligación financiera hasta que un nuevo cliente sustituto pase el filtro PLD/SAT y sea aprobado por el Comité.



Cumplimiento ESG y KPLIs



Causales de Rescisión (Tolerancia Cero)

Riesgo Financiero

Retraso sistemático del Take-or-Pay o intentos de pago fuera del fideicomiso (Triangulación).

Corte Inmediato

Suspensión de servicios de agua/energía y penalizaciones moratorias.

Riesgo Operativo / Ambiental

Vertimiento de sustancias tóxicas que dañen la PTAR FIM o perturbación grave a la micro-red eléctrica.

Penas Convencionales

Suspensión de suministro y cobro coactivo por daños a la infraestructura operativa.

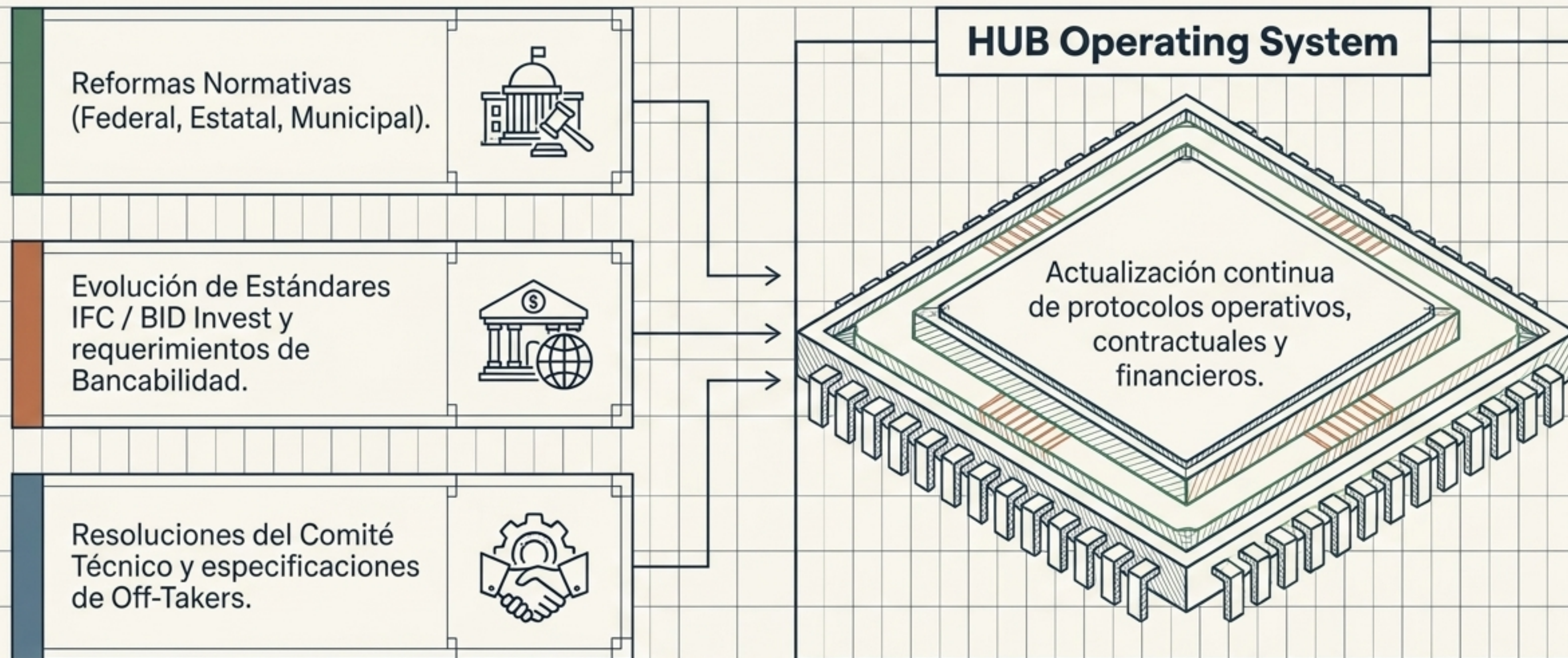
Riesgo Regulatorio

Listado definitivo en Listas Negras (Art. 69 / 69-B del CFF) del SAT o revocación del padrón ANAM.

Rescisión Definitiva

Rescisión de pleno derecho del contrato de arrendamiento y desocupación forzosa inmediata.

Un Modelo Dinámico y Adaptable



Manifiesto de Transparencia Activa

Todo cambio al modelo de negocio mantiene trazabilidad pública e inmutable bajo el sistema ESG en: www.aguaresponsablefim.com.mx

An isometric illustration of a city grid. The grid is composed of white lines on a light gray background. Buildings are represented by 3D blocks in various colors: brown, green, and white. Some buildings have multiple stories, while others are single-story. There are also some buildings with multiple chimneys, suggesting industrial or manufacturing facilities. The perspective is from an elevated angle, looking down at the city.

El Valor Absoluto de la Certeza.

Sustainable HUB – FIM no es solo infraestructura; es una plataforma financiera, regulatoria y operativa blindada.

Diseñada para atraer a los líderes globales de la manufactura, garantizar la bancabilidad impecable del proyecto, y liderar la transición incondicional hacia una economía verdaderamente sustentable en La Laguna.