

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

2.0. SOBRE NOSOTROS.

Sustainable HUB – FIM es un ecosistema de desarrollo industrial, **energético e hídrico de clase mundial** concebido para articular soluciones de infraestructura, soberanía energética, sustentabilidad hídrica y facilidades fiscales dentro de un marco de estricta gobernanza corporativa, **apego al sistema ESG (Estándares IFC PS1 a PS8)** y certeza jurídica. Nacemos de la integración estratégica entre la iniciativa privada, entidades de gestión pública (**SIMAS FIM y el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero**) y aliados tecnológicos de clase mundial. Nuestra plataforma está diseñada para acompañar a las empresas e inversionistas en todas las etapas de su ciclo de vida productivo, garantizando la continuidad de sus operaciones mediante suministros críticos (agua tratada de ultra pureza, energía limpia privada 24/7/365, gas natural y logística aduanera en Recinto Fiscalizado Estratégico) a costos altamente competitivos **y bajo un modelo de cero especulación inmobiliaria.**

2.1. Nuestra Misión.

Convertir la contingencia ambiental del efluente hídrico en el principal motor de progreso económico de la región, sumando soluciones de energía limpia para generar infraestructura, empleos y bienestar social directo en Francisco I. Madero a través de un modelo de economía circular sin endeudamiento público.

2.2. Visión a Futuro

Ser reconocidos al 2035 como el modelo de infraestructura y desarrollo industrial de referencia nacional que convierte el crecimiento económico en obras públicas de vanguardia para Francisco I. Madero, asegurando la aplicación íntegra, trazable y sin intermediación de los recursos a través de un esquema fiduciario libre de corrupción.

2.3. Por qué Invertir en Francisco I. Madero, Coahuila.

- a) **Ubicación Estratégica y Conectividad Multimodal en la Comarca Lagunera:** Francisco I. Madero ofrece un posicionamiento privilegiado para la captura de flujos comerciales derivados del *nearshoring*. Su ubicación sobre la Carretera Federal Torreón-San Pedro (Mex 30) y el Corredor Logístico T-MEC permite un acceso ágil a la red carretera y a la **red ferroviaria industrial colindante (Ferromex / CPKC)**, facilitando el movimiento masivo de insumos y producto terminado, así como la conexión directa con los puertos fronterizos y logísticos más importantes con los Estados Unidos y el Pacífico:

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- 5 horas (435 km) de Eagle Pass → Piedras Negras (cruce fronterizo).
 - 10 horas (680 km) de San Antonio, Texas.
 - 7 horas (510 km) del puerto de Mazatlán, Sinaloa (Puerto del Pacífico).
 - 4 horas (350 km) de Monterrey, Nuevo León.
 - 12 horas (1,020 km) de la Ciudad de México.
 - A tan solo 30 minutos (30 km) de Torreón, Coahuila y del Aeropuerto Internacional de Torreón (TRC), garantizando una logística de carga aérea de emergencia ágil (*hot-shots*), así como conectividad rápida para ejecutivos, auditores e inversionistas extranjeros.
- b) **Acceso a Mano de Obra Calificada y Entorno Laboral Estable:** La Comarca Lagunera destaca nacionalmente por su sólida oferta educativa técnica y universitaria. La región cuenta con disponibilidad de talento cualificado para sectores como manufactura avanzada, construcción, energía y gestión ambiental, respaldado por un clima de estabilidad y paz laboral.
- c) **Infraestructura de Estilo de Vida, Salud de Tercer Nivel y Confort Ejecutivo (Zona Metropolitana de Torreón a 25 min):** El HUB se complementa con un entorno de servicios y calidad de vida de nivel internacional para directivos y colaboradores:
- Red de Salud de Tercer Nivel y Cobertura de Emergencias: Base permanente de emergencias médicas en el parque con ambulancias de soporte vital avanzado (tipo AR las 24 h), coordinada mediante un corredor de traslado médico directo de 25 a 30 minutos hacia los principales centros hospitalarios de alta especialidad de Torreón, encabezados por el **Hospital Ángeles Torreón y el Sanatorio Español** (con acceso a cuidados intensivos, quirófanos robotizados, helipuntos y convenios con aseguradoras internacionales).
 - Hotelería de Clase Mundial para Ejecutivos: Conexión inmediata con la zona hotelera corporativa de Torreón que alberga cadenas internacionales de primer nivel como **Marriott, Crowne Plaza, Wyndham, Fiesta Inn, Hampton Inn y Radisson**, ofreciendo salones de convenciones y centros de negocios para directivos e inversionistas.
 - Ecosistema Gastronómico, Comercial y de Negocios: Acceso directo a los corredores gastronómicos de especialidad y cortes finos en los distritos corporativos de **San Isidro, Senderos, Campestre y Galerías** (*fine Dining*),

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

así como a los principales centros comerciales (**Galerías Laguna, Cuatro Caminos, Almanara**).

- Campos de Golf y Clubes Campestres Exclusivos: Proximidad a desarrollos residenciales y deportivos de alta gama como el **Club Campestre Torreón, Montebello Golf Resort y Azul Talavera Country Club** (campos *Signature* de 18 hoyos Par 72) para actividades ejecutivas y redes de negocios (*networking*).
- d) **Incentivos e Infraestructura Industrial Integral:** A diferencia de parques tradicionales que presentan restricciones de capacidad hídrica o energética, Francisco I. Madero cuenta en este HUB con una solución llave en mano:
- Solución Hídrica Integral (Circuito Cerrado PTAR FIM): Suministro continuo de agua tratada bajo norma NOM-001-SEMARNAT-2021 y agua ultrapura por ósmosis inversa, recibiendo y acondicionando las descargas industriales sin depender de pozos profundos ni pipas.
 - Seguridad Energética Total (Abasto Aislado de 50 MW): Microred privada limpia (Solar Fotovoltaica + Motogeneradores Wärtsilä) con energía garantizada 24/7/365, cero micro cortes ni variaciones de voltaje, eliminando la dependencia y los tiempos de espera de factibilidades de CFE.
 - Conectividad Energética por Gas Natural Industrial: Suministro directo para procesos térmicos, calderas, fundición y secado.
 - Régimen Aduanero Preferencial (Recinto Fiscalizado Estratégico - RFE) y Régimen Dual: Exención de IVA, IEPS e IGI en importación de maquinaria e insumos con diferimiento de hasta 60 meses y cadena de suministro intramuros, **con lotificación modular flexible desde micro lotes de 1,000 m² y 2,500 m² para Proveedores/Pymes, hasta macro lotes de 15 hectáreas**.
 - Telecomunicaciones de Misión Crítica: Canalización subterránea *Carrier Neutral* con **disponibilidad de Fibra Oscura (Dark Fiber)** para enlaces privados dedicados de punto a punto hacia la frontera norte con ancho de banda ilimitado y la máxima confidencialidad.
- e) **Sinergia Institucional y Alianza Pública-Privada:** La participación activa y coordinada de SIMAS FIM dentro de la estructura corporativa brinda un respaldo

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

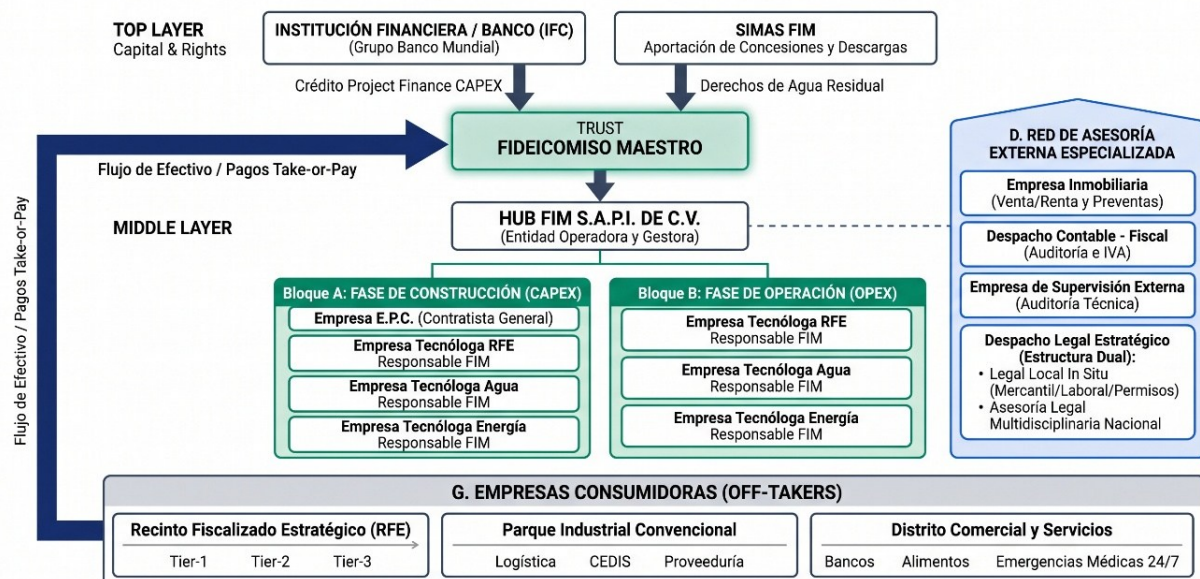
institucional clave, facilitando la gestión de permisos, la canalización de efluentes municipales y la sostenibilidad social y ambiental en la localidad.

- f) **Certeza Jurídica y Bancabilidad:** A través de la canalización de recursos vía un Fideicomiso Maestro, el inversionista y la banca obtienen la máxima protección legal, asegurando la administración transparente de las fuentes de pago y los activos del proyecto.
- g) **Seguridad en el Estado de Coahuila y Blindaje Patrimonial:** Coahuila se consolida como uno de los estados más seguros de México, ocupando los primeros lugares en percepción ciudadana y en índices objetivos de paz. Ciudades como Saltillo, Torreón y Piedras Negras figuran dentro del Top 5 nacional en seguridad según la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU). Este entorno se fortalece en el parque con un Blindaje Digital Patrimonial Inteligente: barda perimetral ciega de alta especificación reforzada bajo normativa de la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM), videovigilancia CCTV con analítica de IA y cámaras térmicas, control de acceso peatonal biométrico y control vehicular automatizado con lectura de placas (LPR) y tags RFID.

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

El modelo de negocios opera mediante una estructura matricial diseñada para eliminar riesgos operativos, garantizar la fuente de pago y profesionalizar la ejecución del HUB:

Arquitectura unificada: Trazabilidad integral del Sustainable HUB FIM



Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- A. **Vehículo de Control Financiero (Fideicomiso Maestro & SIMAS FIM):** Constituye el núcleo de certidumbre patrimonial. Recibe las aportaciones y créditos de la Institución Financiera / Banco, así como los flujos de pago generados por las Empresas de Consumo por concepto de arrendamiento, compra de lotes, agua y energía. Este fideicomiso asegura la correcta dispersión de fondos con máxima transparencia. Adicionalmente, el Fideicomiso Maestro concentra los derechos de cobro de las Empresas de Consumo, así como la infraestructura estratégica del Parque Industrial, incluyendo la planta de tratamiento de aguas residuales y los activos de generación de energía limpia. De esta manera, se garantiza una administración centralizada, con plena trazabilidad de ingresos y activos, fortaleciendo la Bancabilidad del proyecto y ofreciendo certeza jurídica a inversionistas y entidades financieras.
- B. **Entidad Operadora y Gestora (HUB FIMS S.A.P.I. de C.V.):** Actúa como la empresa administradora del proyecto, encargada de la ejecución estratégica y el enlace entre las fases de desarrollo y los prestadores de servicios. Asimismo, se constituye como empresa puente para el cumplimiento normativo, asegurando la obtención de los permisos y autorizaciones requeridos por la legislación mexicana. En particular, gestiona los trámites para la modalidad de Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), que otorga ventajas competitivas en comercio exterior, y para el permiso de sistema de energía aislado de autoconsumo dentro del parque industrial, garantizando un suministro eléctrico confiable y sustentable. De esta manera, HUB FIMS S.A.P.I. de C.V. no solo administra la operación, sino que también funge como vehículo institucional de enlace regulatorio, consolidando la viabilidad jurídica y técnica del proyecto.
- C. **Ecosistema Tecnológico de Ejecución:**
- **Fase de Construcción (CAPEX):** Integra a la **Empresa E.P.C.** junto con los **tecnólogos especializados (RFE, Agua y Energía Responsable FIM)** para la edificación y habilitación de la infraestructura con el capital levantado por preventas y crédito.
 - **Fase de Operación (OPEX):** A cargo de las **empresas tecnológicas responsables (RFE, Agua y Energía Responsable FIM)**, quienes garantizan el mantenimiento, la continuidad y la eficiencia de los servicios, recibiendo una contraprestación operativa (OPEX) proveniente del flujo del Fideicomiso.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

D. **Red de Asesoría Externa Especializada:** Garantiza la excelencia legal, fiscal, contable, técnica y comercial mediante las siguientes firmas auxiliares:

- **Empresa Inmobiliaria:** Encargada desde el día uno de la estrategia de comercialización, preventa de lotes industriales (módulos RFE y Parque Convencional), atracción de inversión y levantamiento de capital temprano para inyectar recursos preferentes al Fideicomiso Maestro
- **Despacho Contable - Fiscal:** Responsable de la dictaminación contable, auditoría fiscal, cumplimiento ante el SAT y la gestión/validación de las Devoluciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la Empresa E.P.C. y SPEs Tecnólogas para su inyección directa a la amortización de la deuda.
- **Empresa Especializada en Supervisión Externa de Obra:** Auditoría técnica e independiente para asegurar la calidad, control de costos, cumplimiento normativo y tiempos de entrega de la infraestructura E.P.C. (PTAR, Microred de Energía y RFE), emitiendo los dictámenes requeridos para la liberación de ministraciones de crédito.
- **Despacho Legal Estratégico (Estructura Dual In Situ / Cobertura Nacional Multidisciplinaria):**
 - i. **Despacho Legal Local (Presencia Operativa en Sitio):** Asignación permanente de abogados asignados físicamente a las oficinas operativas del proyecto en el 2.º y 3.er piso del edificio de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila. Encargado de elaborar, validar y dar seguimiento a todo lo referente al **Derecho Mercantil** (contratos de compraventa, arrendamiento, adendas y acuerdos *Take-or-Pay*); al **Aspecto Legal Laboral** (contratación de personal, relaciones de trabajo y blindaje en materia de la STPS); y al **Seguimiento, Validación y Gestión in situ para la obtención y mantenimiento de los Permisos del Recinto Fiscalizado Estratégico (ANAM / SAT) y Energía (CRE / SENER)**. Su alcance abarca **elaborar documentos, validar y auditar a todas las empresas (tecnólogos, contratistas y proveedores) que se encuentren trabajando dentro del proyecto.**
 - ii. **Asesoría de Despacho Legal Multidisciplinario Nacional:** El Despacho Legal Local contará con el respaldo institucional, mentoría

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

y asesoría permanente de un **despacho legal multidisciplinario con presencia a nivel nacional**, que integra en su estructura la infraestructura de personal altamente calificado en todas las ramas del derecho (regulatorio, corporativo, ambiental complejo, fiscal-aduanero y *Project Finance* multilateral). Este esquema garantiza un **entorno sólido, invulnerable y de estricto apego a las leyes mexicanas y marcos internacionales de cumplimiento**.

E. **SIMAS FIM (Sistema Intermunicipal de Aguas y Saneamiento - Francisco I. Madero):** Actúa como el aliado institucional estratégico y fideicomitente/fideicomisario promotor. Su participación aporta certeza jurídica y viabilidad técnica al proyecto mediante el otorgamiento de derechos, la facilitación de títulos de concesión y el suministro de las descargas de agua residual municipal que alimentan a la PTAR (Agua Responsable FIM). Además, respalda la articulación entre el sector público y el sector privado bajo un esquema de estricta gobernanza municipal, transparencia y **reinversión social de excedentes en infraestructura hídrica y pública**.

F. **Institución Financiera / Banco (IFC - Grupo Banco Mundial):** Representa la fuente de fondeo y financiamiento de capital de deuda senior para el desarrollo de la infraestructura del HUB. La entidad bancaria o fondo multilateral aporta los recursos requeridos para la etapa CAPEX (y OPEX de desarrollo) directamente al Fideicomiso Maestro. Gracias a la estructura fiduciaria, el banco obtiene garantías reales sobre los activos (Hipoteca en 1.er lugar sobre 350 ha), los flujos de cobro de las Empresas de Consumo (1 a 5) bajo esquemas *Take-or-Pay* y los contratos de suministro a largo plazo, garantizando una inversión bancable, segura, alineada al sistema ESG y con una tasa de retorno predecible.

G. **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.

- **Empresas de Manufactura de Exportación en Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):**

- i. **Empresas Tier-1 (Plantas Ancla de Manufactura Final):** Grandes complejos industriales internacionales y multinacionales dedicados a la ensamble final, producción avanzada (automotriz, aeroespacial, electrodomésticos, Data Centers, equipos médicos) que aprovechan

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

las exenciones de IVA, IEPS e IGI, así como la permanencia de insumos hasta por 60 meses.

- ii. **Empresas Tier-2 y Tier-3 (Cadena de Suministro Intramuros):**
Fabricantes de componentes, subensambles, estampados, moldes, inyección de plásticos y empaque especializado que se instalan dentro del mismo perímetro RFE para surtir directamente a las plantas Tier-1 sin generar impuestos de importación/exportación ni fletes internacionales.
- **Empresas en Parque Industrial Convencional (Servicios de Proveeduría y Mercado Nacional):**
 - i. **Empresas de Proveeduría, Logística y Almacenamiento Nacional:** Pymes y empresas nacionales de servicios industriales, centros de distribución (CEDIS), talleres de maquinado, mantenimiento de equipos, distribuidores de equipo de protección personal (EPP), ferreterías industriales y servicios de procuraduría o agentes aduanales que operan en la franja extramuros para atención rápida a todo el ecosistema.
- **Empresas de Servicios, Amenidades y Comercio (Distrito Comercial Intramuros / Extramuros):**
 - i. **Servicios de Conveniencia y Alimentos:** Establecimientos comerciales, cadenas de conveniencia (OXXO, Seven Eleven), plaza comercial / *food court*, sucursales bancarias y cajeros automáticos dedicados a la atención continua de trabajadores, ejecutivos y visitantes.
 - ii. **Servicios Médicos y Cobertura de Emergencias en Sitio:** Base permanente de emergencias médicas operando dentro del complejo, equipada con ambulancias de soporte vital avanzado (tipo AR las 24 h), personal de paramédicos certificados y enfermería in situ para atención médica laboral, primeros auxilios y protocolos de respuesta rápida interconectados con la red de salud de tercer nivel de Torreón.

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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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.



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal (o Intermunicipal) de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila.
- **SPEs:** Sociedades de Propósito Específico, empresas tecnológicas 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 (dual 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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- 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.

FIN DEL DOCUMENTO.....