

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

4.13 EMPRESAS DE CONSUMO (INQUILINOS INDUSTRIALES / OFF-TAKERS Y SERVICIOS AUXILIARES).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y TIPOLOGÍA DE INQUILINOS.

- **Naturaleza Jurídica y Definición:** Empresas industriales, logísticas, de manufactura avanzada, servicios auxiliares y comercio exterior, de carácter nacional o internacional, que adquieren o arriendan macro lotes, lotes urbanizados o naves industriales (*Build-to-Suit* / Inventario) dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional. Constituyen los usuarios finales (*off-takers*) del ecosistema y los consumidores directos de los servicios de valor agregado en agua tratada de calidad industrial (PTAR FIM), energía eléctrica limpia y continua, y servicios logístico-aduaneros.
- Taxonomía y Clasificación Exhaustiva de Inquilinos:
 - **Inquilinos Tier 1 (Off-Takers Ancla y Megacorporativos Multinacionales):** Grandes firmas multinacionales y OEMs (*Original Equipment Manufacturers*) de manufactura avanzada (automotriz, e-mobility, aeroespacial, mecatrónica, electrónica de potencia y metalmecánica pesada), así como Procuradurías Nacionales e Internacionales de Compras (*Global Sourcing Hubs*). Operan como la columna vertebral de flujo financiero garantizado. Suscriben contratos de arrendamiento y compraventa a largo plazo (10 a 20 años) bajo la modalidad *Build-to-Suit* (BTS). Absorben la mayor parte de las bandas de consumo primario de agua tratada (PTAR FIM) y energía eléctrica de la microred (hasta el techo de asignación individual por debajo de los 50 MW), aportando el colateral crediticio de máxima calificación para la Bancabilidad. Su ubicación es preferente dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) para aprovechar el diferimiento del IVA e IEPS en importaciones temporales de maquinaria y materia prima, la consolidación de mercancías y la exención de cuotas compensatorias ante la ANAM/SAT.
 - **Inquilinos Tier 2 (Proveedores Especializados y Cadena de Suministro Directa):** Empresas medianas de capital nacional e internacional dedicadas al suministro directo (Tier to Tier) de las plantas ancla Tier 1. Incluye fabricantes de subcomponentes plásticos (inyección y soplado), estamparía metálica, tratamiento térmico, recubrimientos industriales (e-coat, cataforesis), producción de arneses eléctricos y operadores logísticos de secuencia Just-In-Time (JIT) y Just-In-Sequence (JIS). Ocupan naves de inventario estandarizadas o módulos de mediano tamaño (5,000 a 15,000 m²)

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

dentro del RFE o del Parque Industrial Convencional. Sus contratos Take-or-Pay se encuentran dimensionados a su escala de producción con depósitos de garantía fiduciaria a 3 y 6 meses, vinculados a la duración de los contratos de proveeduría que mantienen con los inquilinos Tier 1.

- **Inquilinos Tier 3 y PyMEs Industriales (Pequeñas y Medianas Empresas de Base Tecnológica y Servicios Técnicos):** Pequeñas y medianas empresas (PyMEs) locales, regionales y nacionales de manufactura ligera, tecnificadas y de servicios industriales de soporte. Comprende talleres de maquinado de alta precisión CNC, troquelado, matricería, fabricantes de herramental, moldes, refaccionamiento especializado, mantenimiento electromecánico, instrumentación, automatización, empaque ecológico, logística de última milla y laboratorios de metrología y pruebas no destructivas (PND). Se alojan en polígonos especiales de "Naves Multitenant" (módulos desde 500 hasta 2,000 m²) en el Parque Industrial Convencional. Acceden a un esquema de Take-or-Pay Escalonado con pisos mínimos reducidos y micro-medición inteligente (SCADA/EMS), evitando el estrangulamiento de su flujo de caja. No existen exenciones normativas: todas las Pymes se someten estrictamente al filtro PLD/KYC y al Dictamen de Factibilidad Fiscal (Art. 69 y 69-B del CFF) emitido por la Consultora Fiscal, elevando la formalidad de la proveeduría local de Francisco I. Madero y La Laguna para su integración a las cadenas globales de valor.

○ **Empresas de Servicios Auxiliares, Comerciales y Soporte Social:**

- **Food Court y Comedores Industrial/Comercial:** Operadores profesionales de alimentos, comedores industriales, franquicias gastronómicas y locales comerciales. En la Fase Temprana de Operación, brindan alimentación controlada e insumos básicos al personal de construcción de la E.P.C.; en la Fase Operativa Definitiva, atienden a la plantilla ejecutiva y operativa del parque.
- **Tiendas de Conveniencia y Servicios Financieros:** Establecimientos comerciales de conveniencia, farmacias, sucursales bancarias, cajeros automáticos y módulos de provisión de equipo de protección personal (EPP).
- **Sistema Concesionado de Transporte (Interno y Metropolitano):** Empresa especializada en movilidad laboral que opera un circuito interno de transporte eléctrico/híbrido dentro del RFE y Parque Convencional, así como rutas interurbanas continuas de transporte de personal para la captación de

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

mano de obra, conectando directamente los municipios de Francisco I. Madero y Torreón (Región Laguna).

- **Centro Médico de Urgencias y Salud Ocupacional:** Clínica in situ atendida por personal médico especializado en traumatología laboral y medicina del trabajo, equipada con unidad de ambulancia de soporte vital 24/7, sala de primer contacto, de emergencia y programas de prevención de riesgos alineados a la NOM-031-STPS y Estándares IFC PS2.

B. FUNCIONES CLAVE, PROCESO DE ADMISIÓN Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

○ Elegibilidad, Proceso de Admisión y Blindaje PLD/KYC:

- Para integrarse como inquilinos o propietarios, las Empresas de Consumo deben someterse y aprobar obligatoriamente el **Protocolo de Debita Diligencia (PLD/KYC)** gestionado por la Empresa Inmobiliaria y validado por la Empresa Consultora Fiscal y Contable.
- Dicho expediente contiene la acreditación de solvencia financiera, giro comercial compatible y el **Dictamen Fiscal de Factibilidad** que certifica que la empresa NO se encuentra en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF).
- La admisión definitiva requiere la votación favorable del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, el cual ejerce formal e legalmente la **Reserva del Derecho de Admisión**.

○ NDA, Derechos ARCO y Representación de Planta (Mando In Situ):

- Firmarán obligatoriamente el Convenio de Confidencialidad (NDA) y Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPSO (Derechos ARCO) para resguardar la información industrial, patentes, secretos comerciales, especificaciones de producción y volúmenes de consumo.
- Para la atención de contingencias de suministro, emergencias de planta o coordinaciones de interconexión en sitio, mantendrán acreditado formalmente a un **Representante Técnico-Operativo de Planta con poder notarial e instrucciones directas de toma de decisiones**. Dicho representante interactuará de forma continua con el centro de mando del proyecto, ubicado

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila.

○ **Aportación de Flujo Financiero Centralizado al Fideicomiso Maestro (Pago Directo):**

- Celebran Contratos de Compraventa y/o Arrendamiento de inmuebles, así como Contratos de Suministro de Agua Tratada y Energía Eléctrica.
- **Prohibición Absoluta de Pagos a Intermediarios:** Se obligan contractualmente a depositar y transferir el 100% de los recursos por concepto de enganches, finiquitos de compra, rentas mensuales, tarifas de consumo de agua/energía, operación del RFE y cuotas de mantenimiento de áreas comunes directa y exclusivamente a las **CLABES Fiduciarias del Fideicomiso Maestro**, constituyendo la fuente primaria de pago para el Servicio de la Deuda Senior y el OPEX del parque.

○ **Estructura de Contratos Hídricos y Tarifas de Tratamiento (PTAR FIM):**

- En cada contrato individual se estipula el volumen contratado (L/s), la calidad de agua requerida, las especificaciones de entrega y los costos asociados al tratamiento de las aguas residuales provenientes de sus procesos que reingresen a la PTAR FIM.
- Se define expresamente si la empresa requiere calidades de agua superiores a la oferta estándar del parque (agua desmineralizada, Ultrafiltración u Ósmosis Inversa adicional), fijando las tarifas correspondientes.

○ **Estructura de Contratos Energéticos, Apego Regulatorio y Techo por Capacidad (50 MW):**

- **Apego Regulatorio:** Los contratos de suministro eléctrico deben apegarse estrictamente a las disposiciones del Permiso de Generación en Modalidad de Abasto Aislado / Generación Compartida expedido por la CRE y a las reglas del CENACE/CFE.
- **Techo de Asignación de Potencia:** Ninguna Empresa de Consumo individual podrá contratar ni concentrar la totalidad de la capacidad instalada

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

de 50 MW de la primera etapa, garantizando el suministro equitativo al resto de las empresas del desarrollo.

○ **Cláusula Fiduciaria de Consumo Mínimo Obligatorio (Take-or-Pay) y Bandas de Operación:**

- **Cláusula Take-or-Pay (Facturación Mínima Garantizada):** Cada Empresa de Consumo se compromete obligatoriamente a pagar el monto mínimo contractual establecido **utilice o no los servicios**, cubriendo las tarifas base de agua, energía, operación del RFE y mantenimiento del Parque Convencional.
- **Continuidad de Pago en Paros Programados:** El pago del mínimo contractual aplica de forma ininterrumpida, incluyendo periodos de paros programados por mantenimiento de las plantas del cliente, garantizando la liquidez del Fideicomiso Maestro.
- **Banda de Operación Mínima y Máxima:** El contrato delimita una banda de operación técnica. Cualquier consumo que exceda la banda máxima deberá ser previamente evaluado y aprobado por el Fideicomiso Maestro sujeto a factibilidad técnica.

○ **Adhesión Irrevocable al Marco Normativo, Ético y ESG (IFC PS1 a PS8):**

- Suscriben la Carta de Aceptación y Apego Irrevocable al Reglamento Interno del RFE, Parque Convencional y Área de Servicios Auxiliares.
- Alinean sus operaciones continuas al Código de Ética y a los Estándares Internacionales ESG del IFC, garantizando el tratamiento o descarga adecuada de sus efluentes hídricos hacia la PTAR FIM y el manejo responsable de residuos industriales.

○ **Blindaje Contractual por Salida Voluntaria, Especulación y Pago en Fase de Construcción:**

- **Sustitución de Inquilino y Continuidad de Pago:** Si un inquilino decide retirarse voluntariamente, permanece obligado a continuar pagando al Fideicomiso Maestro la totalidad de los montos mínimos contractuales. No

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

podrá desprenderse de sus obligaciones sino hasta que un cliente sustituto sea aprobado por el Comité Técnico (PLD/69-B CFF) y asuma formalmente las responsabilidades de pago.

- **Control Anti-Especulación:** Si un comprador adquiere un predio sin edificar inmediatamente, una vez que el desarrollo entre en su Fase de Operación estará obligado a pagar de forma ininterrumpida los mínimos contractuales (*Take-or-Pay*) hasta que el lote sea transferido a un usuario productivo aprobado por el Fideicomiso.
- **Obligación de Pago en Fase de Construcción del Inquilino:** Cualquier nueva Empresa de Consumo que adquiera o arriende e inicie su edificación cuando el parque ya esté en operación, estará obligada a pagar los montos mínimos fijados por derechos de infraestructura desde el **Día Uno de su periodo de construcción**, cubriendo además los consumos reales excedentes que utilice durante su obra.
- **Sanciones, Incumplimiento y Rescisión de Derechos:**
 - La falta de pago oportuno de rentas o mínimos contractuales, el intento de pago fuera del Fideicomiso, el incumplimiento grave del Reglamento Interno o sanciones de autoridades aduaneras/fiscales (ANAM/SAT) darán lugar a la suspensión inmediata de servicios hídricos y energéticos, penalizaciones y la rescisión del contrato de arrendamiento con la consecuente desocupación del inmueble.

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS (CODIFICACIÓN R-CONSUMO) Y CONDICIONES PRECEDENTES.

- **R-CONSUMO-01:** Facturación Mínima Garantizada (*Take-or-Pay*) y Cobertura de Paros:
 - **Obligación Incondicional:** Inclusión obligatoria de la cláusula *Take-or-Pay* para agua, energía y servicios de mantenimiento del parque.
 - **Continuidad en Paros:** Mantenimiento ininterrumpido del pago mínimo durante mantenimientos programados o paros de planta del cliente.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **R-CONSUMO-02:** Techo de Asignación de Potencia (50 MW) y Apego Regulatorio CRE/CONAGUA:
 - **Límite de Concentración:** Prohibición de asignar la totalidad de la capacidad energética (50 MW) a un solo usuario.
 - **Bandas de Operación:** Fijación de consumos mínimos y máximos en contratos hídricos y eléctricos en estricto apego a los permisos de la CRE y CONAGUA.
- **R-CONSUMO-03:** Depósito Directo a CLABES Fiduciarias y Nulidad de Intermediarios:
 - **Recaudo Centralizado:** Obligación de transferir el 100% de los recursos por ventas, rentas, agua, energía y cuotas exclusivamente al Fideicomiso Maestro.
 - **Invalidez de Pagos Externos:** Nulidad jurídica de cualquier pago realizado a intermediarios o cuentas ajenas al Fideicomiso.
- **R-CONSUMO-04:** Control Anti-Especulación, Sustitución de Inquilino y Pago en Construcción:
 - **Cobro en Construcción:** Obligación de pagar mínimos contractuales desde el primer día de obra para inquilinos que edifiquen en etapa operativa.
 - **Sustitución Fiduciaria:** El inquilino saliente o propietario especulativo mantiene la responsabilidad de pago hasta que el cliente sustituto sea dictaminado y aprobado por el Comité Técnico.
- **R-CONSUMO-05:** Filtro PLD/KYC, Dictamen SAT (Art. 69 y 69-B CFF) y Reserva de Admisión:
 - **Dictamen Fiscal Previo:** Condición suspensiva de aprobación por el Despacho Contable - Fiscal de no inclusión en las Listas Negras del SAT.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Reserva de Admisión:** Aprobación por voto del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro como requisito indispensable previo al cierre contractual.

○ Condiciones Precedentes para Entrada en Operación e Interconexión

- Aprobación del Protocolo PLD/KYC y Dictamen de Factibilidad Fiscal (Art. 69 y 69-B del CFF) por la Consultora Fiscal.
- Emisión del Voto Favorable de Admisión por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro (Reserva del Derecho de Admisión).
- Firma de la Carta de Aceptación y Apego Irrevocable al Reglamento Interno, Código de Ética y Estándares ESG.
- Formalización del Contrato Comercial con Cláusulas *Take-or-Pay*, Bandas de Operación y canalización a CLABES Fiduciarias.
- Firma del NDA e instalación del Representante Técnico-Operativo de Planta.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESAS DE CONSUMO.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de las Empresas de Consumo
Ingreso Base	Facturación y Pago Directo en Fideicomiso	Concentración del 100% de pagos por compraventas, rentas, tarifas hídricas (PTAR FIM), energía y cuotas RFE/Parque en CLABES Fiduciarias.	Fuente primaria de pago que alimenta de manera directa la Cascada de



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Financiera, Medio Ambiente, Cultura

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de las Empresas de Consumo
			Pagos Fiduciaria.
Garantía de Liquidez	Facturación Mínima Garantizada (Take-or-Pay)	Cobro ininterrumpido de mínimos contractuales de agua, energía y mantenimiento, incluso en paros programados o lotes sin edificar.	Garantiza el flujo de caja constante requerido para el Servicio de la Deuda Senior (Nivel 1°) y OPEX del parque.
Consumos Excedentes	Tarifas por Consumo Real y Calidades Especiales	Cobro de volúmenes de agua tratada (UF/OI) o energía que superen el mínimo contractual bajo bandas aprobadas.	Dispersión fiduciaria para cubrimiento de costos variables de las SPEs Tecnólogas de Agua y Energía (Nivel 2°).
Garantía Operativa	Colaterales Comerciales de	Depósito de garantías comerciales y cartas de crédito bancarias a favor del Fideicomiso	Beneficiario Único: Fideicomiso Maestro.



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Financiera, Medio Ambiente, Cultura

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de las Empresas de Consumo
	Arrendamiento	Maestro por el contrato de arrendamiento/suministro.	Cobertura ante moras, paros no autorizados o daños en instalaciones.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares **IFC PS1** (Gestión Socioambiental), **IFC PS3** (Prevención de la Contaminación y Eficiencia de Recursos) e **IFC PS4** (Salud y Seguridad de la Comunidad).
- **KPLIs Vinculados:**
 - **KPLI E-1:** Cumplimiento de Vertimientos Hídricos a la PTAR FIM (100% de efluentes industriales pre-tratados conforme a la norma de la planta).
 - **KPLI E-2:** Eficiencia Energética e Integración a la Microred Híbrida (0 distorsiones armónicas que violen el Código de Red de la CRE).
 - **KPLI G-1:** Integridad Fiduciaria (100% de pagos canalizados directamente al Fideicomiso Maestro / 0 pagos externos).
 - **KPLI S-1:** Cero Incidentes Industriales de Alto Impacto con Afectación a la Comunidad (LTIFR = 0).

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

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Mora en Pagos o Intento de Triangulación Fuera de Fideicomiso (R-CONSUMO-03):** El retraso sistemático en el pago de rentas o mínimos *Take-or-Pay*, o el intento de pago a terceros, provocará el corte de los servicios de agua y energía, penalizaciones moratorias y la rescisión del contrato de arrendamiento con desocupación.
- **Descargas Prohibidas a la PTAR FIM o Violación al Código de Red (R-CONSUMO-01):** Verter sustancias tóxicas que dañen el tren biológico/membranas de la PTAR FIM o provocar perturbaciones graves en la micro-red eléctrica facultará la suspensión inmediata del suministro y la aplicación de penas convencionales por daños a la infraestructura.
- **Inclusión en Listas Negras del SAT o Sanciones ANAM/SAT (R-CONSUMO-05):** Si durante la vigencia del contrato el inquilino es listado definitivamente en los Artículos 69 o 69-B del CFF o sufre la revocación del padrón importador por la ANAM, el Fideicomiso Maestro podrá rescindir el contrato de pleno derecho.

G. GLOSARIO (SECCIÓN 4.13 - EMPRESAS DE CONSUMO).

- **AGAF:** Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT.
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.
- **Banda de Operación:** Rangos técnicos contractuales que delimitan los consumos mínimos garantizados y máximos autorizados de agua y energía.
- **Build-to-Suit (BTS):** Modalidad de edificación de naves industriales diseñadas a la medida de las especificaciones del inquilino.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco tributario del cual se aplican los Artículos 69 y 69-B para vetar empresas con operaciones inexistentes o créditos fiscales.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **CLABES Fiduciarias:** Cuentas bancarias inembargables del Fideicomiso Maestro donde las Empresas de Consumo depositan el 100% de sus pagos.
- **Comité Técnico del Fideicomiso Maestro:** Órgano colegiado de gobernanza que ejerce la Reserva del Derecho de Admisión de inquilinos.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.
- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía.
- **Despacho Contable - Fiscal:** Firma encargada de dictaminar la factibilidad fiscal (Art. 69/69-B CFF) de los prospectos.
- **Despacho Legal Dual:** Firma jurídica (Local In Situ + Nacional) encargada de auditar y elaborar los contratos de arrendamiento y compraventa.
- **Empresas de Consumo (Off-takers):** Inquilinos industriales, comerciales y prestadores de servicios auxiliares que consumen los servicios y ocupan el parque.
- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa constructora del parque.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Estándares socioambientales y de gobernanza corporativa alineados con los Estándares IFC (PS1 a PS8).
- **Food Court:** Área comercial dentro del parque destinada a servicios gastronómicos y comedores habilitados desde fase temprana.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IMSS / SIROC:** Sistemas de seguridad social y registro de obras.
- **JIT / JIS (Just-In-Time / Just-In-Sequence):** Filosofías de logística industrial y proveeduría síncrona operadas por inquilinos Tier 2.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño auditados a los inquilinos.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **KYC / PLD-FT:** Filtros de debida diligencia e identificación de clientes para prevenir lavado de dinero.
- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales.
- **Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B CFF):** Listados oficiales de contribuyentes con operaciones inexistentes o irregularidades fiscales.
- **LOI (Letter of Intent):** Carta de Intención de compra o arrendamiento.
- **Naves Multitenant:** Módulos industriales fraccionados (500 a 2,000 m²) destinados al alojamiento de PyMEs industriales Tier 3.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad industrial.
- **OEM (Original Equipment Manufacturer):** Fabricante de equipo original clasificado como Inquilino Tier 1 Ancla.
- **Off-takers:** Compradores o consumidores finales garantizados de la producción hídrica, energética o inmobiliaria.
- **Ósmosis Inversa (OI) / Ultrafiltración (UF):** Procesos terciarios avanzados de la PTAR FIM requeridos por inquilinos críticos.
- **PTAR FIM:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Francisco I. Madero, Coahuila.
- **Pymes Industriales:** Pequeñas y medianas empresas tecnificadas de soporte alojadas como inquilinos Tier 3.
- **REPSE:** Padrón de Publicadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas de la STPS.
- **Reserva del Derecho de Admisión:** Facultad exclusiva del Comité Técnico para aprobar o rechazar el ingreso de inquilinos.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby utilizada como colateral fiduciario.
- **SEMARNAT / STPS:** Secretarías de medio ambiente y trabajo.
- **Servicios Auxiliares:** Actividades comerciales, de transporte (Francisco I. Madero - Torreón), salud médica de emergencia y alimentación que dan soporte al parque.
- **SPEs Tecnólogas:** Sociedades de Propósito Específico (Agua, Energía, RFE).
- **Take-or-Pay (Usa o Paga):** Cláusula contractual de Facturación Mínima Garantizada para agua, energía y mantenimiento.
- **Techo de Asignación de Potencia:** Límite máximo de contratación eléctrica (50 MW) para evitar la monopolización por un solo usuario.
- **Tier 1:** Inquilinos ancla multinacionales y OEMs de manufactura avanzada y procuraduría de compras.
- **Tier 2:** Proveedores industriales especializados en cadena de suministro directa para plantas Tier 1.
- **Tier 3:** Pymes industriales y empresas especializadas en herramental, mantenimiento, metrología y servicios técnicos.

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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- 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	31 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO.....