Sustainable HUB - FIM Ecosistema Industrial, Energético e Hídrico de Clase Mundial.

1.0 MODELO DE NEGOCIOS — ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA

1.1. Contexto Regional, Relocalización de Cadenas Globales (Nearshoring) y Evolución Estratégica. - El desarrollo económico regional en México enfrenta el reto de evolucionar hacia modelos de crecimiento sostenible, atrayendo inversiones productivas mediante esquemas de alta eficiencia, seguridad jurídica, **certidumbre fiduciaria** y gobernanza transparente. La región de La Laguna, y en particular el municipio de Francisco I. Madero, Coahuila, se posiciona estratégicamente en una coyuntura histórica marcada por la relocalización de cadenas globales de suministro (*nearshoring*).

2. De Agua Responsable FIM a Sustainable HUB – FIM: Servicios Cíclicos, Destino de Ingresos y Cero Especulación. - El modelo de negocios Sustainable HUB – FIM surge directamente como la evolución y escalamiento del modelo Agua Responsable FIM, un esquema cimentado sobre pilares de gobernabilidad, transparencia, y solidez técnica y económica. Mediante un análisis estratégico de riesgos, se identificó un punto débil crítico dentro de Agua Responsable FIM, el modelo dependía al 100% de contar oportunamente con empresas consumidoras de agua para asegurar la fuente de pago del proyecto.

Para subsanar este punto vulnerable y **erradicar el riesgo de contraparte**, se tomó la decisión estratégica de escalar el proyecto hídrico hacia un ecosistema industrial e integral denominado **Sustainable HUB – FIM desarrollado sobre un predio proyectado de 250 hectáreas**.

Es fundamental precisar de forma categórica que el **modelo de negocio del Sustainable HUB – FIM NO ES la venta de lotes industriales** ni la especulación de costos inmobiliarios. El HUB se rige exclusivamente bajo una plataforma recurrente de Servicios Cíclicos de Agua Tratada y Generación de Energía Limpia en modalidad de contratos comerciales a largo plazo (*Take-or-Pay*). El suelo industrial no constituye un centro de utilidad financiera, sino un mecanismo estratégico de anclaje y atracción de capital.

Bajo esta premisa de desarrollo socioeconómico, bienestar público y amortización de financiamiento:

1. **Precio Preferencial, Usufructo, Comodato y Destino de Ingresos Inmobiliarios:** Para corporativos multinacionales o empresas de alto impacto (Tier 1) —como *Data*

Centers e industria de alta tecnología— que requieran una alta dotación e intensidad en el consumo de agua y energía, impulsando con ello la rápida maduración operativa y el flujo de caja del ecosistema, el proyecto podrá ofrecer esquemas de precio de suelo altamente preferenciales. De manera excepcional, se podrá otorgar la tenencia de la tierra bajo las figuras jurídicas de **Usufructo** o **Comodato**.

Este incentivo **no constituye una regla general ni un derecho automático** para cualquier inquilino; su otorgamiento será de carácter estrictamente selectivo y estará sujeto de forma ineludible a la evaluación cuantitativa y **aprobación explícita del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro**.

La totalidad de los recursos financieros recaudados por concepto de venta, arrendamiento, asignación o derechos de uso de terrenos se ingresará directamente al Fideicomiso Maestro con el destino preferente de abonar al servicio de la deuda *senior*, reduciendo la carga financiera, acortando el plazo del crédito y blindando la Bancabilidad integral del proyecto.

2. **Retorno del IVA y Fortalecimiento de Reservas Fiduciarias:** En estricto apego al esquema de certidumbre, liquidez y gobernanza fiduciaria, el 100% de los saldos a favor por concepto de devolución de Impuesto al Valor Agregado (IVA), gestionados ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) por las distintas Empresas de Propósito Específico (SPEs) operadoras y tecnólogas, será depositado íntegramente en el Fideicomiso Maestro.

   Dichos recursos se asignarán de manera ineludible al **Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD)**. Este fondo operará como un mecanismo de blindaje financiero dual:

   - **Resiliencia Operativa:** Garantizará la disponibilidad inmediata de capital para la atención de contingencias o mantenimientos mayores en la infraestructura crítica del parque (PTAR y Microred de Energía).

   - **Mitigación de Riesgo Crediticio:** Servirá como fuente de amortización extraordinaria y pago anticipado al capital del crédito *senior*, reduciendo sustancialmente el costo financiero total del proyecto y reforzando la estructura de Bancabilidad ante los acreedores.

3. **Impacto en el Bienestar Social:** Toda la arquitectura financiera y operativa está orientada al bienestar de la población de Francisco I. Madero, logrando la edificación de infraestructura hídrica y energética de gran escala sin generar un solo peso de

endeudamiento público o afectación al erario municipal (Cero CAPEX Municipal - Art. 20 Ley de Aguas estatal).

3. **Matriz Ejecutiva ESG (Environmental, Social & Governance):** La estructura operativa y fiduciaria del ecosistema se rige formalmente bajo la alineación estratégica de los tres Pilares ESG y los 8 Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Grupo Banco Mundial):

A. Pilar E – Ambiental (Environmental);

- **Componentes Estratégicos y Metas Auditables:**

  - Saneamiento del 100% del efluente municipal crudo (caudal proyectado de 150 a 200 L/s).
  - Garantía de Reúso Industrial integral (KPLI E-1).
  - Remoción y neutralización de contaminantes prioritarios (KPLI E-3).
  - Desarrollo e implementación de Microred limpia de 50 MW con alta eficiencia energética (KPLI E-4).
  - Certificación progresiva de Huella Neutra de Carbono en las operaciones del ecosistema.

- **Marco Normativo y Estándares Vinculantes:** Cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021; estándar ISO 14064 / GHG Protocol; y Estándares de Desempeño IFC PS3 (Eficiencia en el uso de recursos y prevención de la contaminación) y PS6 (Conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de recursos naturales).

B. Pilar S – Social (Social);

- **Componentes Estratégicos y Metas Auditables:**

  - Erradicación directa de focos de infección por descarga de aguas crudas y protección prioritaria de la salud pública regional.
  - Generación de empleo de alta cualificación técnica y desarrollo de capacidades locales.
  - Integración y fortalecimiento de la cadena de proveeduría local y regional (KPLI S-3).
  - Reinversión de remanentes del proyecto en la mejora y expansión de las redes locales de agua potable.

- Proceso continuo de consulta pública comunitaria y mecanismo formal de atención a quejas con tiempo de respuesta garantizado en un máximo de 15 días hábiles.

- **Marco Normativo y Estándares Vinculantes:** Estándares de Desempeño IFC PS1 (Evaluación y gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales), PS2 (Trabajo y condiciones laborales), PS4 (Salud y seguridad de la comunidad), PS5 (Garantía de No Reasentamiento) y PS7; Ley Federal del Trabajo (LFT); y Convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

C. Pilar G – Gobernanza (Governance);

- Componentes Estratégicos y Metas Auditables:

  - Aislamiento fiduciario absoluto y garantía de Cero Deuda Pública (de conformidad con el Art. 20 de la Ley de Aguas).
  - Política de Cero Corrupción con meta auditable de 0 incidentes (KPLI G-1).
  - Integración del 100% de los saldos por devolución de IVA gestionados ante el SAT en el **Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD)**.
  - Destino ineludible del 100% de los recursos captados por venta, arrendamiento o asignación de suelo hacia la amortización directa de la Deuda Senior.
  - Transparencia e integridad fiscal ante el SAT (cumplimiento estricto con los Artículos 69 y 69-B del CFF) y apego a las Normas de Información Financiera (NIF).
  - Mecanismos de certidumbre patrimonial, candados anti-especulación inmobiliaria y cláusulas de recompra automática de suelo.

- **Marco Normativo y Estándares Vinculantes:** Ley General de Responsabilidades Administrativas (LGRA); Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI - Políticas PLD/FT y KYC); y Términos de Referencia KPLI G-3.

4. Vectores Tecnológicos y Vertientes Operativas del Ecosistema.

- **RFE Responsable FIM (Fase 1: 10 Hectáreas de Alta Densidad):** Recinto Fiscalizado Estratégico autorizado ante la ANAM y el SAT, diseñado para brindar máxima certidumbre aduanera y blindaje al flujo de efectivo para industrias de alto impacto y comercio exterior (**OEM, Proveedores Tier 1, Sector Aeroespacial, Data Centers, Electrónica y Alta Tecnología**). Ofrece suspensión y diferimiento total del pago de IVA, IEPS e IGI (Impuesto General de Importación) bajo las siguientes temporalidades:

  - **Insumos y Materias Primas:** Permanencia temporal de hasta **60 meses** para procesos de transformación, elaboración o reparación.
  - **Maquinaria, Equipos y Herramientas:** Permanencia por **tiempo indeterminado** mientras los bienes permanezcan físicamente dentro del polígono del RFE. Esto permite la instalación de líneas de producción, herramentales, ensambles aeroespaciales, servidores y sistemas industriales sin límite de tiempo, garantizando su operación, reexportación o destrucción final **sin haber desembolsado el IVA ni aranceles de importación**.

- **Parque Industrial y Comercial - PIC (Fase 1: 20 Hectáreas de Ecosistema Continuo):** Polígono industrial no fiscalizado diseñado para albergar el ecosistema de soporte operativo, **proveeduría local y regional, empresas de maquila, centros de almacenamiento, distribución y logística**. Proporciona acceso directo a la infraestructura hídrica (PTAR FIM) y energética (Microred 50 MW) con costos operativos optimizados y menor complejidad aduanera para operaciones que no requieren el régimen de comercio exterior intensivo.

- **Agua Responsable FIM (Infraestructura Hídrica de Ultra Pureza a 40 Años):** Plataforma de economía circular para el aprovechamiento de efluentes municipales crudos, amparada por un contrato de cesión y comercialización por **40 años**, otorgado por el Organismo Operador **SIMAS FIM**, aprobado mediante Acuerdo Unánime de Cabildo y **ratificado por el Congreso del Estado de Coahuila**.

  - **Captación y Conducción (Primera Etapa):** Cárcamo urbano de pretratamiento para la captura de efluentes crudos (caudal proyectado de 150 a 200 L/s) y conducción a presión hacia la PTAR FIM.

  - **Proceso de Tratamiento en PTAR FIM:** Tren de tratamiento avanzado con volumen nominal de 150 L/s y capacidad pico de 200 L/s:

- **Biológico:** Sistema BIO-P, Lodos Activados y Clarificador con polímeros.
- **Terciario Avanzado:** Filtros rotativos de 5 micras y Ultrafiltración de 0.01 micras.
- **Acondicionamiento:** Ósmosis Inversa parcial y desinfección mediante Gas Cloro.
- **Distribución:** Tanque amortiguador y bombeo automatizado a inquilinos.

- **Calidad Garantizada y Traje a la Medida:** Suministro garantizado bajo norma NOM-001-SEMARNAT-2021 con capacidad de entregar agua desmineralizada de alta pureza adaptada a requerimientos específicos.

- **Tratamiento de Efluentes Industriales de Proceso:** Sistema segregado e independiente para neutralizar y tratar descargas residuales complejas generadas por los inquilinos industriales.

- **Energía Responsable FIM (Microred Privada en Abasto Aislado - 50 MW):** Sistema integral de generación en sitio y distribución privada operando bajo la figura regulatoria de Abasto Aislado (aislamiento total de las Redes Generales de Distribución de CFE). Este esquema elimina por completo la exposición a micro-cortes, fluctuaciones de voltaje, saturación de líneas y alertas críticas del CENACE, garantizando un suministro eléctrico y térmico 24/7/365 de altísima densidad. La matriz energética de 50 MW se compone de:

  - **Parque Fotovoltaico:** Arreglo solar de alta eficiencia a gran escala destinado a la generación diurna de energía limpia, optimizando el Costo Nivelado de la Energía (LCOE) y reduciendo directamente la huella de carbono (Alcance 2) de las operaciones del parque y de los inquilinos.

  - **Central de Generación de Respaldo Dual (Gas Natural / Diésel):** Sistema de carga base y redundancia crítica equipado con motogeneradores de respuesta rápida (tecnología Wärtsilä) configurados en esquema *dual-fuel*. Operan con gas natural como combustible primario para maximizar la eficiencia térmica y minimizar emisiones, contando con diésel como combustible de respaldo inmediato. Esta arquitectura de redundancia asegura potencia firme, ininterrumpida y a prueba de fallos ante cualquier intermitencia climática o pico de demanda.

5. **Propuesta de Valor Integral y Paquete de Ventajas Competitivas para Off-Takers.** El diseño integral de Sustainable HUB – FIM consolida un ecosistema de alta rentabilidad y certidumbre operativa, ofreciendo un paquete de ventajas competitivas de clase mundial diseñado para corporativos compradores de insumos (*off-takers* y fuentes de pago):

   - **Suministro e Intercambio Hídrico Integral (Circuito Cerrado PTAR FIM):** Garantía de abasto de agua tratada y ultrapura a costo altamente competitivo, acoplada a un sistema independiente para el tratamiento y neutralización de descargas residuales complejas sin estresar la red municipal.

   - **Seguridad Energética Total y Gas Natural:** Suministro ininterrumpido 24/7/365 mediante la Microred en Abasto Aislado, eliminando por completo los tiempos de espera por factibilidad ante CFE, el riesgo de fluctuaciones de voltaje y las alertas del CENACE. Incluye acceso directo a la red troncal de gas natural para procesos térmicos industriales.

   - **Régimen Fiscal Preferencial, Flexibilidad e Incentivos (Usufructo / Comodato / Recompra):** Disponibilidad de lotes modulares en la Fase 1, ya sea dentro del RFE (10 ha) o en el PIC (20 ha). Para corporativos estratégicos (OEM, Proveedores Tier 1, Sector Aeroespacial y *Data Centers*) que aseguren consumos intensivos que aceleren la maduración del proyecto, el Comité Técnico del Fideicomiso podrá autorizar esquemas excepcionales de asignación bajo **Usufructo** o **Comodato**. El 100% de los ingresos inmobiliarios generados se destinará a la amortización de la Deuda Senior, respaldado por estrictas cláusulas de recompra automática ante inactividad constructiva o incumplimiento de consumos mínimos (*Take-or-Pay*).

   - **Conectividad Logística y Movilidad:** Vialidades de alta especificación diseñadas para tractocamiones de doble remolque (53 pies), transporte interno electrificado, factibilidad de espuela de ferrocarril (Ferromex / CPKC), conexión inmediata al Corredor T-MEC (Carretera Mex 30) y proximidad de 30 minutos al Aeropuerto Internacional de Torreón.

   - **Distrito Comercial y Amenidades Ejecutivas:** Plaza comercial interna, zonas de alimentos, sucursales bancarias, oficinas aduanales y un ecosistema de proveeduría local garantizada (KPLI S-3).

   - **Telecomunicaciones de Misión Crítica:** Canalización subterránea *Carrier Neutral* y disponibilidad de Fibra Oscura (*Dark Fiber*) con redundancia de rutas para enlaces privados dedicados de ultra alta velocidad, infraestructura esencial para *Data Centers* y manufactura 4.0.

- **Atención de Emergencias y Red Salud de Tercer Nivel:** Base permanente de ambulancias equipadas (Atención Rápida 24/7) e interconexión médica directa en 25 minutos con hospitales privados de alta especialidad en Torreón (Sanatorio Español y Hospital Ángeles).

- **Entorno Ejecutivo y Estilo de Vida:** Proximidad estratégica con la zona hotelera corporativa de primer nivel, distritos gastronómicos (*fine dining*), centros comerciales y campos de golf de 18 hoyos (Club Campestre Torreón y Montebello

- **Blindaje Patrimonial y Seguridad Inteligente (IFC PS4):** Barda perimetral ciega construida bajo especificaciones de la ANAM, circuito cerrado (CCTV) con analítica de Inteligencia Artificial, lectores biométricos y control vehicular LPR/RFID. El sistema integral opera bajo protocolos estrictos de resguardo patrimonial y respeto a los Derechos Humanos, en absoluto cumplimiento con el Estándar de Desempeño IFC PS4.

6. Gobernanza Fiduciaria Escalonada, Pre-Venta Estratégica (Fase Semilla), Bancabilidad y Destino de Remanentes. El modelo mitiga el riesgo financiero mediante la comercialización coordinada y la preventa de lotes, validando la demanda industrial desde sus etapas tempranas. Para las empresas e inquilinos fundadores que ingresen en esta **Fase Semilla**, el ecosistema ofrece un paquete de ventajas operativas de alto valor estratégico:

- **Lotificación Modular y Dinámica a la Medida:** Flexibilidad total para adaptar los polígonos a las necesidades exactas del cliente temprano, permitiendo la asignación de lotes desde 1.5 hasta 8 hectáreas contiguas, evitando la rigidez de los parques tradicionales.

- **Calibración de Calendarios de Obra (Fast-Track):** Si un corporativo (Data Center, OEM, etc.) requiere tiempos de construcción acelerados (menores a 24 meses), los calendarios de ejecución de la PTAR y la Microred se sincronizarán para garantizar la entrega inmediata de los servicios al momento de su apertura.

- **Asiento Técnico en Tiempo Real:** Esta agilidad se garantiza porque la empresa constructora (EPC) y sus SPEs tecnólogas cuentan con un asiento permanente en el Comité Técnico del Fideicomiso, lo que permite aprobar dictámenes de factibilidad y modificaciones urbanísticas en la mesa, sin burocracia ni demoras.

- **Gobernanza Corporativa a 40 Años (Modelo Escalonado):** Para garantizar la disciplina financiera y, al mismo tiempo, proteger la plusvalía de los inquilinos, la participación en el Fideicomiso se divide en dos etapas:

- **Fase 1 (Años 1 al 20 - Construcción y Amortización):** Los inquilinos y dueños de tierra participan con **Voz, pero sin Voto**. El control decisorio recae en la entidad promotora para priorizar el flujo de efectivo al pago de la deuda, evitando alteraciones tarifarias o presupuestales que pongan en riesgo el crédito.

- **Fase 2 (Años 21 al 40 - Operación y Repotenciación):** Una vez liquidada la deuda *senior*, los propietarios de suelo adquieren pleno derecho a **Voz y Voto**. La mesa se convierte en una asamblea corporativa donde todos deciden estratégicamente la contratación de nuevo financiamiento (CAPEX) para el reemplazo y repotenciación tecnológica de los activos (módulos fotovoltaicos y equipos críticos de la PTAR).

- Bancabilidad Institucional y Cero Deuda Pública: El proyecto garantiza **Cero CAPEX Municipal**, blindando al Municipio de Francisco I. Madero y al organismo SIMAS FIM de cualquier endeudamiento público (en estricto apego al Art. 20 de la Ley de Aguas para los Municipios del Estado de Coahuila).

  Para fortalecer la estructura crediticia, el Fideicomiso Maestro exige de forma irrevocable que:

  - El 100% de los ingresos obtenidos por la venta, asignación o usufructo de suelo se aplique directamente a la amortización de la Deuda Senior.
  - El 100% de las devoluciones de IVA gestionadas ante el SAT se depositen íntegramente en el **Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD)**.

- **Destino de Remanentes (Impacto Social):** Una vez cubiertas todas las obligaciones financieras, operativas y de reserva fiduciaria, los remanentes líquidos del ecosistema se canalizan a SIMAS FIM. Estos recursos se aplican mediante un procedimiento institucional auditable de 4 etapas, destinado exclusivamente a la sustitución de redes hídricas obsoletas, la erradicación de fugas y la mejora tangible del bienestar social y la salud pública en la comunidad.

GLOSARIO EXHAUSTIVO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS TÉCNICO-JURÍDICOS Y FINANCIEROS (VERSIÓN V3.1)

Para efectos del Modelo de Negocios del Sustainable HUB – FIM, de sus vertientes operativas y de los instrumentos corporativos, fiduciarios y regulatorios vinculados, los siguientes vocablos en idioma extranjero, siglas, acrónimos e indicadores tienen el significado que a continuación se precisa:

- **53 pies / K-Rail:** Estándar de longitud de remolques de transporte de carga pesado (53 pies) y barreras de concreto de alta seguridad (K-Rail) utilizadas en el diseño de avenidas logísticas.

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México, órgano desconcentrado de la SHCP que norma y fiscaliza la operación del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE).

- **AR (Ambulancia de Soporte Vital Avanzado):** Unidad médica móvil de alta tecnología en sitio para atención continuada de emergencias (24/7).

- **BANCO MUNDIAL / IFC:** Grupo de financiamiento multilateral global cuya división privada, la Corporación Financiera Internacional (IFC), dicta los Estándares de Desempeño ambiental y social del proyecto.

- **BID Invest:** Institución multilateral perteneciente al Grupo Banco Interamericano de Desarrollo orientada al financiamiento del sector privado en América Latina y el Caribe.

- **BIO-P:** Sistema de remoción biológica de fósforo en el proceso secundario de tratamiento hídrico de la PTAR FIM.

- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco normativo tributario federal mexicano, regulador del régimen fiscal, devoluciones de IVA y fiscalización (Arts. 69 y 69-B).

- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad, empresa pública del Estado mexicano.

- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (factura electrónica oficial auditada bajo reglas del SAT).

- **CCTV / IA:** Circuitos Cerrados de Televisión con sistemas de analítica predictiva por Inteligencia Artificial para vigilancia perimetral.

- **CPKC / Ferromex:** Compañías operadoras de la red ferroviaria de carga industrial (Canadian Pacific Kansas City y Ferrocarril Mexicano).

- **Comodato:** Figura jurídica civil mediante la cual se otorga el uso gratuito temporal de un inmueble (suelo industrial) a empresas estratégicas, condicionado al consumo de servicios.

- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua, órgano administrativo desconcentrado de la SEMARNAT.

- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la edificación y equipamiento de infraestructura fija (PTAR, Microred, servicios RFE).

- **DBO5 (Demanda Bioquímica de Oxígeno a los 5 días):** Métrica estándar de laboratorio que mide la cantidad de masa orgánica biodegradable removida en el agua residual tratada (KPLI E-3).

- **Dark Fiber (Fibra Oscura):** Infraestructura troncal de telecomunicaciones de fibra óptica subterránea Carrier Neutral no iluminada, disponible para enlaces dedicados de corporativos.

- **EMA (Entidad Mexicana de Acreditación, A.C.):** Organismo oficial en México que certifica legalmente la validez de los análisis emitiendo dictámenes sobre calidad de agua.

- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista llave en mano encargada de la ingeniería de detalle, procura de equipo y construcción de infraestructura.

- **EPP:** Equipo de Protección Personal para la salvaguarda de trabajadores en frentes de obra conforme a las normas STPS.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios e indicadores globales que cuantifican la Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa del proyecto.

- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

- **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 alta gastronomía en distritos ejecutivos y corporativos.

- **GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol):** Estándar internacional para la cuantificación y reporte auditado de la huella de carbono (Alcances 1, 2 y 3).

- **Hot-Shots:** Servicios logísticos terrestres o aéreos de transporte urgente e inmediato de carga crítica.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Empresa Ancla, Desarrolladora y Promotora encargada de la estructuración y gestión integral del proyecto Sustainable HUB – FIM.

- **IEPS (Impuesto Especial sobre Producción y Servicios):** Gravamen federal indirecto objeto de exención y diferimiento en el Recinto Fiscalizado Estratégico.

- **IGI (Impuesto General de Importación):** Arancel aduanero de importación diferido e inmune temporalmente en el RFE hasta por 60 meses.

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

- **ISO 14064:** Norma internacional para la medición, monitoreo y reporte de emisiones y remociones de Gases de Efecto Invernadero.

- **IVA (Impuesto al Valor Agregado):** Impuesto federal indirecto devuelto por el SAT, cuyo 100% se reintegra al Fideicomiso Maestro para el abono extraordinario a la deuda senior.

- **KPLIs / KPIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados (KPLI E-1, E-3, E-4, S-3, G-1, G-3).

- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente):** Protocolo obligatorio de debida diligencia e identificación de Beneficiarios Controladores e inversionistas.

- **LFPIORPI:** Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Marco PLD/FT).
- **LFT:** Ley Federal del Trabajo de los Estados Unidos Mexicanos.
- **LGRA:** Ley General de Responsabilidades Administrativas (Marco de Cero Corrupción).
- **LPR / RFID (License Plate Recognition / Radio Frequency Identification):** Tecnologías automatizadas de lectura de placas vehiculares e identificación por radiofrecuencia para accesos de carga.
- **Micras (5 micras / 0.01 micras):** Unidades de medida de poro en membranas de filtración terciaria rotativa (5 μm) y ultrafiltración (0.01 μm) de la PTAR FIM.
- **MW (Megavatios):** Unidad de potencia eléctrica que mide la capacidad total de la Microred privada del HUB (50 MW).
- **NIF (Normas de Información Financiera):** Normas contables emitidas por el CINIF para la audibilidad financiera y transparente de registros.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales.
- **Nearshoring:** Proceso de relocalización estratégica de cadenas globales de producción e inversión hacia países vecinos a los grandes mercados de consumo.
- **Off-takers:** Empresas industrias compradoras o consumidoras de agua tratada y energía limpia bajo contratos de consumo a largo plazo (fuente de pago del crédito).
- **OIT:** Organización Internacional del Trabajo.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos, insumos y mantenimiento recurrente de la infraestructura del HUB.
- **OXXO / Seven Eleven:** Cadenas de tiendas de conveniencia integradas en el Distrito Comercial del parque industrial.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **PROFEPA:** Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

- **PTAR FIM:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero (150-200 L/s).
- **Pymes:** Pequeñas y Medianas Empresas integradas en la cadena de proveeduría regional (KPLI S-3).
- **QR:** Código de respuesta rápida utilizado en molinetes peatonales biométricos de acceso a las plantas.
- **RESICO:** Régimen Simplificado de Confianza del SAT.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero e industrial de fomento al comercio exterior (SAT/ANAM).
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.
- **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- **SHCP:** Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **SPEs (Special Purpose Entities / Sociedades de Propósito Específico):** Sociedades vehiculares encargadas de la operación tecnológica y ejecución del proyecto.
- **STPS:** Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
- **Sustainable HUB – FIM:** Ecosistema industrial, energético e hídrico de clase mundial en Francisco I. Madero, Coahuila.
- **T-MEC (Mex 30):** Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá y el Corredor Logístico carretero Carretera Federal 30.
- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial de suministro de insumos a largo plazo con compromiso de pago o consumo mínimo obligatorio (fuente de pago senior).

- **TdRs:** Términos de Referencia Técnicos normativos auditados bajo el KPLI G-3.
- **Tier 1, Tier 2, Tier 3:** Clasificación industrial estandarizada de empresas consumidoras y proveedoras según su nivel jerárquico en las cadenas globales de suministro.
- **Wärtsilä:** Firma multinacional fabricante de los motogeneradores de respuesta rápida de alta eficiencia (duales gas-diésel) utilizados en la Microred privada de 50 MW.

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	**Redimensionamiento Estratégico (Fase 1):** Ajuste de la superficie de arranque a un modelo modular de 30 hectáreas (10 ha de RFE y 20 ha de Parque Convencional PIC). **Estructuración Fiduciaria (IVA):** Creación del *Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD)* para la captación del 100% de devoluciones del SAT. **Modelo de Gobernanza a 40 Años:** Definición de Gobernanza Escalonada para inquilinos (Años 1-20: Voz sin Voto / Años 21-40: Voz y Voto) y formalización de concesión hídrica ratificada por el Congreso. **Ventajas en Fase Semilla:** Adición de cláusulas de agilidad operativa para clientes tempranos (lotificación dinámica, calendarios *fast-track* y asiento técnico del EPC en el Fideicomiso). **Precisión Aduanera (RFE):** Aclaración de la permanencia por "tiempo indeterminado" para maquinaria y equipos de inversión intensiva.

FIN DEL DOCUMENTO……