

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Propósito Superior y Visión Estratégica: Más que un Parque, un Motor de Transformación

En **Sustainable HUB FIM**, nuestra brújula no apunta simplemente a la especulación inmobiliaria ni a la mera urbanización de terrenos; nuestro eje rector y razón de ser es la **creación sistemática de riqueza para impulsar el crecimiento y el bienestar real de la comunidad de Francisco I. Madero y, de manera prioritaria, de sus ejidos**, elevando las condiciones de vida de las familias locales que históricamente han estado desatendidas.

Entendemos que el desarrollo social no se construye con buenas intenciones, sino con hechos verificables. Por ello, operamos bajo un modelo de **gobernanza estricta donde cada compromiso es medible mediante Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)**. Aquí la palabra se respalda con métricas. Cero tolerancia a la corrupción: nuestra operación y la de nuestros socios se rige bajo un inquebrantable **Código de Ética y un Manifiesto de Transparencia Pública** que garantiza reglas claras, legales y piso parejo para todos.

Bajo este rigor, nuestro verdadero modelo de negocio **no es la venta de tierra, sino la construcción de un ecosistema de negocios de innovación disruptiva**. Diseñamos un entorno de vanguardia pensado exclusivamente para que **empresas de clase mundial potencien su competitividad y pulvericen a sus competidores en los mercados internacionales**, apalancándose de una infraestructura inteligente y de todas las amenidades de alta especificación que integran nuestro desarrollo.

Soberanía Hídrica con Números Claros: Capacidad y Ahorros Masivos

En **Agua Responsable FIM** no solo prometemos autosuficiencia; ponemos sobre la mesa una capacidad de suministro y una estructura de ahorros que ningún otro parque industrial en el país puede igualar:

- **Volumen Garantizado:** Ponemos a disposición de la industria un caudal diario de **12,960 m³ de agua disponible** para operar sin cuellos de botella.
- **Calidad a la Medida:** El suministro base se entrega con **calidad de torre de enfriamiento**, con la flexibilidad total de suministrar **agua desmineralizada** según las especificaciones técnicas del proceso de cada planta. Además, bajo un esquema

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

de economía circular, **podemos recibir su agua de proceso residual para tratarla** mediante un costo adicional, cerrando el ciclo operativo de su empresa.

- **Descuento y Economía Directa:** Las empresas instaladas obtienen el suministro a un **precio preferencial equivalente al 85% de la tarifa oficial de extracción**, generando un ahorro inmediato en su costo variable.
- **Cero CAPEX Inicial:** La industria se olvida por completo de invertir capital de riesgo (CAPEX) en la perforación de pozos, permisos de CONAGUA, infraestructura de extracción, tanques de almacenamiento y equipos de bombeo masivo; todo eso ya está resuelto y fondeado por el HUB.
- **Cero OPEX Energético:** Se elimina el gasto operativo (OPEX) asociado al consumo eléctrico desmedido que demanda la extracción profunda y el bombeo de agua.
- **Blindaje Tarifario y Predictibilidad Financiera:** Mientras que el resto de la industria sufre la volatilidad y los albazos impredecibles en los incrementos de los derechos de extracción federal, con nosotros la certidumbre es total: **el costo del agua solo tendrá un incremento controlado y predecible del 4.87% anual**, facilitando la planeación financiera a largo plazo de cualquier corporativo global.

Resiliencia Energética Total: Sistema Dual, Potencia Garantizada y Tarifas Preferenciales

La energía en el **Sustainable HUB FIM** no es solo verde y continua; está blindada contra cualquier eventualidad, diseñada para que dejes de tirar dinero en las facturas de la CFE y ganes una ventaja competitiva brutal:

- **Adiós a la Burocracia y las Ineficiencias:** **Ya no pagues más dinero por la energía eléctrica que la CFE se gasta en burocracia e ineficiencia.** Nuestra infraestructura privada te libera de subsidiar los vicios del sistema tradicional, trasladando esos ahorros directamente a tu rentabilidad.
- **Cero Daños, Cero Incertidumbre:** Olvídate de los dolores de cabeza por paros de producción. **No tengas incertidumbre de daño en tus equipos de proceso por variaciones de voltaje;** con nosotros garantizamos cero apagones y estabilidad absoluta para proteger tu maquinaria de alta precisión.

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Energía Limpia 24/7 sin Intermitencias:** Te ofrecemos un suministro híbrido inteligente que aprovecha la **energía limpia mientras haya sol —a prueba de bajas de irradiación por nublados— y opera de forma continua durante la noche** mediante nuestra base de cogeneración de alta eficiencia.
- **Sistema Dual de Generación (Gas y Diésel):** Para asegurar una operación a prueba de fallos geopolíticos o de mercado, contamos con un sistema dual de respaldo con capacidad de operar con diésel en caso de escasez o interrupción en el suministro de gas.
- **Capacidad Asignada por Hectárea:** Diseñamos la infraestructura con potencia dedicada para procesos pesados:
 - **Lotes RFE (Recinto Fiscalizado Estratégico):** Ponemos a tu disposición **0.50 MW por hectárea**.
 - **Lotes PIC (Parque Industrial y Comercial):** Ofrecemos **0.20 MW por hectárea**.
- **Ahorro Directo y Beneficios Compartidos:** Te ofrecemos un precio preferencial equivalente al **85% del costo de referencia de mercado**. Y va más allá: **si el costo del gas natural baja, podemos ofrecer un mayor descuento en la tarifa de energía**, respaldado por un estudio mensual transparente que podrás analizar directamente desde tu asiento y voz dentro del **Fideicomiso Maestro** del proyecto.

45 Hectáreas de RFE: El Ecosistema Definitivo para Anclar a tu Cadena de Valor (Tier 1, Tier 2 y Tier 3)

Ponemos a tu disposición **45 hectáreas exclusivas dentro de nuestro Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE)**, diseñadas bajo una visión de clúster industrial integrado donde el negocio no es solo instalar una planta, sino blindar y sincronizar toda tu cadena de suministro:

- **Atracción Estratégica de Proveedores (El Círculo Cerrado):** Si eres una empresa **Tier 1**, este es tu hábitat natural. El espacio está optimizado para que atraigas y sitúes a tus **Tier 2 y Tier 3**, así como a tus proveedores clave de materias primas, refacciones críticas y servicios especializados directamente en el adyacente Parque Industrial y Comercial (PIC). Con esto, cierras herméticamente tu círculo de proceso, pulverizando costos logísticos y tiempos de entrega.

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Oferta Irresistible para Gigantes de Alto Consumo:** Si eres un **Tier 1 con alto consumo intensivo de agua y energía**, y cuentas con una visión y **proyecciones de negocio a largo plazo (horizonte a 30 años)**, el Sustainable HUB FIM no te ve solo como un cliente inmobiliario, te ve como un socio estratégico.
- **Esquemas Financieros a tu Medida (Hasta Comodato a 30 Años):** Nos interesas de verdad. Por ello, estructuramos traje a la medida que incluye desde **precios preferenciales agresivos por metro cuadrado de tierra** hasta la opción de un **contrato de comodato de tierra a 30 años**, liberando tu capital de trabajo para que lo inyectes de lleno a tu maquinaria, tecnología y expansión operativa, mientras nosotros ponemos la infraestructura base.

Conectividad Total: Gas Natural y Autopista Digital de Fibra Óptica Oscura

Para soportar las operaciones más demandantes de manufactura avanzada, industria 4.0 y flujos masivos de datos, el **Sustainable HUB FIM** integra una red de suministros de clase mundial:

- **Suministro Confiable de Gas Natural:** Contamos con la infraestructura y capacidad de distribución de gas natural directo a pie de lote, garantizando el insumo fundamental tanto para nuestros procesos de cogeneración eléctrica como para los requerimientos térmicos directos de tus líneas de producción.
- **Infraestructura Digital de Alta Velocidad:** El parque está conectado a una red troncal de fibra óptica de última generación, asegurando la conectividad corporativa y los sistemas de gestión en tiempo real sin interrupciones.
- **Fibra Óptica Dedicada y Fibra Oscura:** Si tus operaciones globales exigen redundancia absoluta, ultra-baja latencia o seguridad de datos de nivel militar, tenemos una ventaja única: **en Francisco I. Madero existe disponibilidad estratégica de infraestructura de fibra óptica oscura**, lo que nos permite habilitar y desplegar líneas de fibra óptica dedicada exclusivamente para el uso de tu planta de manera inmediata.

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Parque Industrial y Comercial (PIC): 80 Hectáreas de Infraestructura Inteligente y Flexibilidad Total

Mientras el RFE blinda la operación aduanal y de comercio exterior, el **Parque Industrial y Comercial (PIC)** aporta **80 hectáreas** diseñadas bajo los más altos estándares de ingeniería para albergar plantas de manufactura avanzada, centros de distribución logística y corporativos que exigen certidumbre, espacio y eficiencia operativa:

- **Lotes Modulares y Adaptables:** Superficies diseñadas con geometría óptima y resistencia de suelos de alta especificación para soportar naves industriales pesadas, patios de maniobras amplios y flujos logísticos sin saturación.
- **El Ecosistema de Proveeduría (Tier 2, Tier 3 y Servicios):** El PIC funciona como el pulmón complementario donde se instalan los proveedores de materia prima, talleres de refacciones, centros de servicios especializados y corporativos que dan soporte directo a las grandes anclas del RFE, creando un clúster autosuficiente.
- **Vialidades de Gran Formación Logística:** Ejes viales estructurados con concreto hidráulico de alta resistencia, diseñados específicamente para el tránsito pesado continuo de tráileres y carga federal, conectando de manera ágil con las principales arterias carreteras de la región.
- **Suministro Garantizado al Pie de Lote:** Al igual que todo el desarrollo, cada lote del PIC cuenta con acometidas listas para la interconexión inmediata a nuestra micro-red eléctrica, red de gas natural, infraestructura hídrica de *Agua Responsable FIM* y conectividad de fibra óptica.
- **Entorno Ejecutivo y ESG:** El PIC no es una plancha de concreto gris; integra áreas verdes, corredores ecológicos, control de acceso automatizado y vigilancia perimetral 24/7, ofreciendo un entorno de trabajo seguro, moderno y alineado con las exigencias corporativas ambientales y sociales.

Paisajismo de Vanguardia y Bienestar Integral: Más que una Fábrica, un Espacio Humano

En el **Sustainable HUB FIM** estamos convencidos de que la productividad de una empresa empieza por el bienestar de su gente y la dignidad de su entorno. Por ello, transformamos el concepto tradicional del parque industrial en un espacio vivo, estético y con servicios de hospitalidad integrados:

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Paisajismo Moderno y Canales Ornamentales:** Olvídate del paisaje gris de planchas de concreto. El desarrollo cuenta con un diseño de paisajismo moderno articulado por una **red de canales ornamentales de agua**, creando un microclima agradable, espacios estéticos y un entorno armónico que eleva la calidad de vida diaria de directivos y colaboradores.
- **Comedor Industrial Integrado (Cero Dolores de Cabeza):** Olvídate de lidiar con **proveedores externos de comedores industriales, supervisiones sanitarias complejas y broncas operativas para tus trabajadores; nosotros te damos el servicio directo**, garantizando alimentación de alta calidad, eficiente y sin fricciones administrativas para tu planta.
- **Restaurante de Alto Renombre para Directivos:** Pensando en tus reuniones ejecutivas, la atención a clientes clave y la recepción de corporativos globales, contaremos con la presencia de un **restaurante de alto renombre de los que operan en la ciudad de Torreón, Coahuila**, brindando una experiencia gastronómica de nivel ejecutivo sin salir del parque y con la privacidad que tus invitados merecen.

Movilidad Inteligente y Seguridad Perimetral de Acceso Controlado

Para garantizar una operación segura, fluida y sin cuellos de botella, el **Sustainable HUB FIM** cuenta con un sistema de transporte interno y un esquema de control de accesos único en su tipo:

- **Centro de Conexión y Transporte de Personal:** Contaremos con un área especializada de conexión donde arribarán nuestros servicios de transporte directo desde la ciudad de Torreón, Coahuila, trayendo a tu personal. Desde este punto, los colaboradores podrán interconectarse de inmediato con nuestro **sistema de transporte interno** con rutas directas y eficientes hacia el RFE y el PIC.
- **Control de Acceso Riguroso (Cero Personas Ajenas):** La seguridad es nuestra prioridad absoluta. El desarrollo opera bajo un modelo de control estricto con **únicamente dos accesos a nuestras instalaciones**: primero a través de la garita general del PIC y posteriormente mediante la aduana especializada del RFE.
- **Sistema RIF para Empleados:** Para ingresar a las unidades de transporte interno y a las zonas operativas, tus empleados deberán utilizar un **sistema de**

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

credencialización RIF, garantizando un blindaje total y asegurando que **jamás ingresen personas ajenas o no autorizadas** a nuestro ecosistema de negocios.

- **Estacionamiento Ejecutivo y para Visitas:** Si prefieres llegar en auto particular, dispondrás de cajones de estacionamiento seguros ubicados estratégicamente en nuestro centro de conexión.
- **Patios de Pernocta para Transporte Pesado:** Asimismo, integramos un **área de estacionamiento exclusiva para unidades de transporte pesado**, equipada para que los operadores y sus unidades puedan pernoctar de forma segura y ordenada en caso de requerirse, optimizando las cadenas logísticas nocturnas.

Ubicación Estratégica, Cero Robo Hormiga y Reserva de Crecimiento Infinita

La ubicación del **Sustainable HUB FIM** no es casualidad; es una decisión de ingeniería estratégica diseñada para blindar tu operación y garantizar tu expansión a largo plazo:

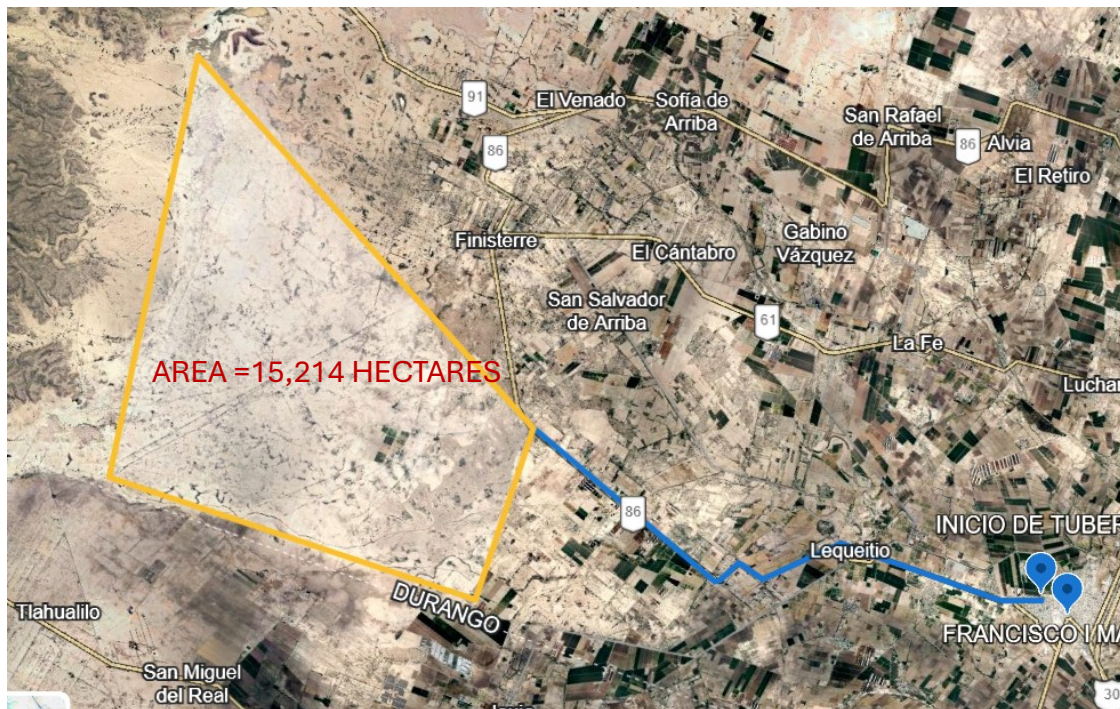
- **¿Lejos y sin nada al rededor? Exacto, estamos los que debemos estar:** Nuestra ubicación a 22 kilómetros de Francisco I. Madero podría parecer aislada para los inexpertos, pero es nuestra mayor ventaja competitiva. **No tenemos asentamientos cercanos de población**, lo que erradica por completo los factores de riesgo social y los puntos vulnerables externos.
- **Seguridad Absoluta y Cero Robo Hormiga:** Al controlar de manera milimétrica quién entra y sale, y al estar libres de colindancias urbanas vulnerables, **tu operación está blindada contra el robo hormiga**. Tú eres quien otorga los accesos a tu personal e invitados, garantizando un entorno 100% seguro y libre de mermas por delincuencia.
- **Carretera de Acceso Renovada de Primer Nivel:** Para que la distancia no sea un obstáculo logístico, **restauraremos por completo la carretera de acceso a nuestras instalaciones**, elevándola a especificaciones de primer nivel para soportar tráfico pesado continuo con total fluidez.
- **Reserva Territorial de 15,200 Hectáreas (Crecemos Juntos):** Si el negocio despegas y necesitas escalar tu capacidad de producción en el futuro, no tendrás que buscar otro estado ni empezar de cero. **Existe una reserva territorial colindante de 15,200 hectáreas**, lo que significa que el Sustainable HUB FIM tiene

Sustainable HUB – FIM

Que Ofrecemos

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

la capacidad de crecer contigo, adaptándose a la velocidad de tus ambiciones globales.



Tu Alianza Estratégica: Únete al Ecosistema y Pulveriza a tu Competencia

¿Estás listo para dejar atrás las limitaciones de los parques tradicionales y convertirte en nuestro socio comercial? Contacta a nuestra firma inmobiliaria representante y pon sobre la mesa la visión de tu proyecto. Olvídate de los esquemas rígidos; nuestro equipo de ingeniería e inteligencia de negocios estructurará un traje a la medida exacto para garantizar la máxima rentabilidad de tu corporativo.

Que quede clara nuestra premisa fundamental: **nosotros no nos dedicamos a vender tierra ni lotes industriales como el resto del mercado**. Te estamos extendiendo una invitación exclusiva para formar parte de un ecosistema de negocios disruptivo y de alto rendimiento. Un entorno donde tu operación estará absolutamente blindada contra la escasez, la burocracia y la volatilidad, garantizando que tu empresa escale al siguiente nivel y se convierta en una fuerza radicalmente más competitiva a nivel internacional.