

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARENCIA

Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Francisco I. Madero a 25 de Agosto del 2026

Vertientes Operativas: RFE Responsable FIM | Agua Responsable FIM | Energía Responsable FIM
Manifiesto Público de Transparencia.

GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS TÉCNICO-JURÍDICOS.

Para efectos del presente Manifiesto Público de Transparencia, así como de los instrumentos fiduciarios, contractuales y regulatorios que de él deriven, los siguientes términos tienen el alcance y significado que a continuación se detalla:

- **Alcances 1, 2 y 3 (Scope 1, 2 & 3):** Clasificación estandarizada del GHG Protocol para la medición de emisiones de Gases de Efecto Invernadero: directas (Alcance 1), indirectas por consumo eléctrico (Alcance 2) e indirectas asociadas a la cadena de valor (Alcance 3).
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición que ejercen los titulares de datos personales (LFPDPPP / LGPDPPSO).
- **BID Invest:** División para el sector privado del Banco Interamericano de Desarrollo.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la adquisición, construcción y equipamiento de infraestructura fija.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet o factura electrónica auditable emitida ante el SAT.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua, órgano administrativo desconcentrado de la SEMARNAT.
- **DBO5 (Demanda Bioquímica de Oxígeno a los 5 días):** Métrica estándar que determina la masa orgánica biodegradable removida en la PTAR FIM (KPLI E-3).
- **EMA:** Entidad Mexicana de Acreditación, A.C.
- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista integral responsable de la ingeniería de detalle, procura de equipamiento y construcción llave en mano.

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA

Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios y estándares internacionales de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa auditables.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial privado e inembargable que ostenta la titularidad de los activos y recauda las fuentes de pago del proyecto.
- **GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol):** Protocolo estándar internacional de contabilidad y reporte de huella de carbono.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (Empresa Ancla, Desarrolladora y Promotora gestora del proyecto).
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional, entidad del Grupo Banco Mundial encargada del financiamiento al sector privado.
- **IFC PS (Performance Standards / PS1 a PS8):** Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (PS1: Evaluación Socioambiental, PS2: Trabajo, PS3: Recursos, PS4: Comunidad/Vigilancia, PS5: Tierras, PS6: Biodiversidad, PS7: Consulta Pública, PS8: Patrimonio Cultural).
- **ISO 14064:** Norma internacional para la cuantificación, monitoreo y reporte auditado de emisiones y remociones de Gases de Efecto Invernadero.
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado recuperable derivado del CAPEX administrado por las SPEs.
- **KPIs / KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.
- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente):** Protocolo de debida diligencia e identificación de Beneficiarios Controladores para validar la procedencia lícita de recursos.
- **LFPIORPI:** Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Marco PLD/FT).

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- **LGPDPPO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.
- **NIF:** Normas de Información Financiera emitidas por el CINIF.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana que establece los límites permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales.
- **Off-takers:** Empresas industriales consumidoras o compradoras de insumos (agua tratada y energía) bajo contratos comerciales a largo plazo.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos y de mantenimiento continuo del proyecto.
- **Pass-Through (Cláusula Pass-Through):** Mecanismo contractual de traslado obligatorio de compromisos normativos, éticos y ambientales a la cadena de suministro.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **PTAR FIM:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero e industrial para el comercio internacional.
- **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.
- **SCADA (Supervisory Control and Data Acquisition):** Sistema de automatización, monitoreo y control supervisión de procesos industriales.
- **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Software Escrow:** Depósito notarial o fiduciario de licencias, diagramas SCADA y códigos fuente para asegurar la continuidad operativa ininterrumpida.
- **SPEs (Special Purpose Entities / Sociedades de Propósito Específico):** Entidades operadoras y tecnológicas vehiculares del proyecto.
- **Sustainable HUB – FIM:** Ecosistema sustentable de infraestructura hídrica, energética e industrial en Francisco I. Madero, Coahuila.
- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial con compromiso de pago o consumo mínimo obligatorio a largo plazo.
- **TdRs:** Términos de Referencia Técnicos normativos.
- **Tier 1, 2 y 3:** Niveles de clasificación de empresas proveedoras e industrias en la cadena global de suministro.
- **Water Positive (Impacto Hídrico Positivo):** Principio donde se retribuye al ecosistema un volumen hídrico superior al consumido.

En **Sustainable HUB – FIM** y nuestras infraestructuras estratégicas (**RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM**), mantenemos la convicción irrestricta de que la confianza social, la certidumbre bancaria y la legitimidad institucional se construyen exclusivamente mediante información abierta, auditable y accesible. Los proyectos de infraestructura transformadora desarrollados bajo esquemas de colaboración público-privada deben garantizar el estricto apego al marco regulatorio nacional y a los **Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social de la Corporación Financiera Internacional (IFC - Banco Mundial)**. Por ello, ratificamos ante la ciudadanía, la banca multilateral y la industria global el presente Manifiesto Público:

1. TRANSPARENCIA COMO PRINCIPIO RECTOR Y GOBERNANZA FIDUCIARIA.

La transparencia no es un elemento accesorio, sino la base arquitectónica de nuestro modelo de infraestructura y servicios. Asumimos la rendición de cuentas, la certidumbre fiduciaria y la veracidad como premisas innegociables. El flujo de ingresos del proyecto no proviene de la especulación inmobiliaria, sino de la facturación de servicios de utilidad pública a largo plazo. Asumimos los siguientes compromisos operativos obligatorios:

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Rendición de Cuentas Financiera y Auditabilidad (NIF):** Todos los montos de inversión (CAPEX), costos de operación (OPEX) y métricas de facturación serán públicos **con emisión de informes trimestrales y auditables bajo la Declaración Oficial de Indicadores KPLIs (Pilares E, S y G)** y las Normas de Información Financiera (NIF), garantizando estados financieros transparentes verificados por auditores externos independientes.
- **Aislamiento Fiduciario y Cero Deuda Pública:** El Fideicomiso Maestro garantiza el aislamiento absoluto de los flujos del proyecto respecto al erario municipal o estatal. Se certifica que el proyecto no compromete participaciones federales ni genera deuda pública para el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero o SIMAS FIM, manteniendo la información fiduciaria no reservada disponible para consulta pública.
- **Publicidad Contractual y Retorno del IVA:** Ningún contrato marco se ejecutará sin conocimiento previo de sus bases comerciales. Se establece con rigor público que el 100% de las devoluciones de IVA derivadas del CAPEX administrado por las SPEs operadoras será reintegrado directamente al Fideicomiso Maestro para el abono extraordinario al crédito senior del proyecto.

2. ACCESO UNIVERSAL A LA INFORMACIÓN Y PROTECCIÓN DE DATOS Y ARCO.

Toda persona, entidad comunitaria, ejido, empresa tecnológica, contratista EPC, industria consumidora, institución financiera y dependencia gubernamental tendrá acceso transparente a la evolución técnica y ambiental del proyecto.

- **Monitoreo y Consulta Plural:** Se habilitan mecanismos de seguimiento periódico para que la ciudadanía y los actores institucionales consulten el avance físico y financiero de las obras de saneamiento, generación energética e infraestructura aduanera.

Plataforma Digital Abierta y Canal Ético: Se mantiene el portal oficial www.aguaresponsablefim.com.mx como repositorio público de información, complementado por el Canal Ético Institucional vía correo electrónico: aguaresponsablefim@protonmail.com.

- **Equilibrio entre Transparencia, Derechos ARCO y Secretos Industriales:** La transparencia pública convivirá armónicamente con la Ley Federal de Protección de Datos Personales (LFPDPPP) **y el ejercicio pleno de los Derechos ARCO (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición)**. En apego al Art. 134, Fracc. XIII de la Ley Federal del Trabajo y la legislación en propiedad industrial, se

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

resguardarán los secretos técnicos, patentes hídras, modelos SCADA y diagramas de arquitectura de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y sus SPEs tecnológas, **mantenimiento bajo custodia notarial el depósito de licencias (Software Escrow) para garantizar la continuidad operativa ininterrumpida.**

3. EVALUACIÓN SOCIAL PREVIA, CONSULTA COMUNITARIA Y MARCO ESG (IFC).

- **Información Pública Previa:** Antes de la firma de contratos definitivos con empresas consumidoras (*off-takers*), la información técnica e hídrica estará disponible en la plataforma oficial dentro del expediente del Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM.
- **Integración al Sistema ESG y Estándares IFC (PS1 a PS8):** Operamos bajo una matriz integral de Gobernanza, Responsabilidad Social y Sostenibilidad Ambiental. Se garantiza el cumplimiento de los 8 Estándares de Desempeño del IFC, incluyendo la activación obligatoria del Mecanismo de Consulta Pública y Atención a Quejas Comunitarias (IFC PS1/PS7) con respuesta formal en máximo 15 días hábiles **y la publicación semestral del informe estadístico de resoluciones a favor de la comunidad**, el principio de No Reasentamiento Involuntario (IFC PS5), la medición de la huella de carbono (Alcances 1, 2 y 3) bajo el estándar internacional GHG Protocol / ISO 14064, **y la dictaminación anual de cumplimiento emitida por un Tercero Independiente Certificado.**

4. ÉTICA, INTEGRIDAD OPERATIVA Y ANTICORRUPCIÓN (PLD/FT).

Alineados de forma estricta con nuestro Código de Ética, Código de Conducta e Integridad Operativa, adoptamos las siguientes directrices corporativas:

Política General Anticorrupción (Tolerancia Cero): Mantenemos una política irrestricta de cero tolerancia frente al soborno, extorsión, fraude, tráfico de influencias o pagos de facilitación a servidores públicos o inspectores, apegándonos estrictamente a la Ley General de Responsabilidades Administrativas, al Sistema Nacional Anticorrupción y a la meta de 0 incidentes confirmados evaluada de forma mensual mediante el indicador KPLI G-1.

- **Prevención de Lavado de Dinero y Debida Diligencia (KYC):** En cumplimiento de la LFPIORPI y normativas bancarias internacionales, implementamos protocolos de debida diligencia (*Know Your Customer*) sobre la estructura accionaria y origen

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

de recursos de todos los inversionistas, proveedores e industrias adquirentes de servicios.

- **Adhesión Transversal para la Cadena de Suministro (*Pass-Through*):** La Empresa E.P.C., subcontratistas, proveedores de tecnología e inquilinos industriales están obligados contractualmente a firmar la Cláusula de Adhesión Transversal al Código de Ética. El incumplimiento de estas normas facultará la rescisión inmediata del contrato sin responsabilidad para el HUB o el Fideicomiso.
- **Cumplimiento de Términos de Referencia Técnicos (TdRs - KPLI G-3):** Se auditará de manera semestral y anual el 100% de cumplimiento de los Términos de Referencia Técnicos normativos por parte de las empresas tecnológicas, la Empresa E.P.C. y las industrias consumidoras, respaldado por dictámenes de auditoría externa independiente sin salvedades

5. MODELO DE SERVICIO INTEGRADO Y SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL. El proyecto articula sus tres vertientes operativas como una plataforma de infraestructura de servicios continuos a 30 años, **superando la especulación inmobiliaria tradicional:**

- **Agua Responsable FIM (Economía Circular):** Captación y saneamiento del 100% del efluente municipal crudo a través de la PTAR FIM, convirtiendo un pasivo ambiental histórico en un activo industrial de ultra pureza bajo la NOM-001-SEMARNAT-2021. Se garantiza un porcentaje de reúso industrial mayor o igual al 90% (KPLI E-1), una remoción cuantitativa de materia orgánica mayor o igual a 130 Toneladas/mes de DBO5 acreditada por laboratorios certificados ante la EMA (KPLI E-3) y un consumo de eficiencia energética operativo menor o igual a 0.90 kWh por metro cúbico (KPLI E-4). El agua tratada se destinará exclusivamente a procesos industriales no humanos mediante contratos obligatorios Take-or-Pay
- **RFE Responsable FIM (Suelo como Mecanismo de Atracción y No Especulación):** Se establece con claridad estratégica que el parque industrial no es un negocio de venta de lotes. El suelo se ofrece a costo preferencial con el único fin de eliminar barreras de entrada y anclar a la industria como consumidora de agua y energía. Se prohíbe la acumulación pasiva de tierra; todo lote estará sujeto a la cláusula contractual de penalización y recompra automática por inactividad constructiva o incumplimiento de consumos mínimos.
- **Energía Responsable FIM (Microrred 50 MW):** Suministro de energía limpia y de alta confiabilidad 24/7 a pie de lote, garantizando certidumbre operativa y

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

permitiendo a las empresas Tier 1, 2 y 3 la reducción inmediata de sus emisiones reportables de Alcance 1 y 2.

- **Inclusión de Proveeduría Local y Desarrollo Regional (KPLI S-3):** Se establece el compromiso de destinar un porcentaje mayor o igual al 40% del gasto total facturado en compras y servicios operativos a proveedores, contratistas y PYMEs con domicilio fiscal en el municipio de Francisco I. Madero o la Región Laguna
- **Reinversión Social Estratégica y Gobernanza Municipal de Remanentes:** Los excedentes líquidos (remanentes financieros) generados por la facturación de servicios en el Fideicomiso Maestro se canalizarán con prioridad absoluta a SIMAS FIM para la sustitución de redes de agua potable, modernización hídrica y erradicación de fugas en el municipio. Posteriormente, los remanentes acumulados se destinarán a obras de infraestructura comunitaria y social prioritarias, las cuales se ejecutarán bajo un procedimiento estricto de 4 etapas: 1) Propuestas formuladas por el Comité Interdisciplinario (H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero y SIMAS FIM), 2) Estructuración de proyectos ejecutivos a cargo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., 3) Evaluación y aprobación final de fondos por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, y 4) Licitación transparente y supervisión técnica por firmas externas auditadas, garantizando total eficiencia físico-financiera en tiempo y costo

✦ DECLARACIÓN FINAL.

ESTE MANIFIESTO ES NUESTRA GARANTÍA INSTITUCIONAL:

En el Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes (**RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM**) no existen acuerdos ocultos ni especulación de activos. Toda operación es auditable, transparente y orientada al desarrollo sostenible de Francisco I. Madero, Coahuila, demostrando que la infraestructura socialmente responsable es el verdadero motor del progreso industrial.

NOTA ACLARATORIA SOBRE EL CARÁCTER DINÁMICO DEL MODELO:

El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes son dinámicos por naturaleza y se adaptan continuamente a:

1. Las reformas legislativas y normativas vigentes en México.

MANIFIESTO PÚBLICO DE TRANSPARIENCIA Sustainable HUB - FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

2. Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y la banca de desarrollo.
3. Las resoluciones aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**
4. Las especificaciones de consumo de las empresas industriales *off-takers*.

Toda actualización mantendrá la trazabilidad pública en el portal www.aguaresponsablefim.com.mx.

VERSION	FECHA DE MODIFICACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 JULIO 2026	Publicación e instrumentación inicial del Manifiesto de Transparencia.
2.0	11 AGOSTO 2026	Modificación por escalamiento al ecosistema integral Sustainable HUB – FIM (Agua, Energía y RFE).
3.0	25 AGOSTO 2026	Alineación integral a Estándares IFC (PS1 a PS8), normativas PLD/FT (LFPIORPI), redefinición estratégica del suelo como "gancho", retorno del 100% de IVA al Fideicomiso, gobernanza del Comité Municipal en 4 etapas para remanentes, métricas cuantitativas KPLIs de reúso ($\geq 90\%$), remoción DBO5 (≥ 130 Ton/mes con certificación EMA), eficiencia energética (≤ 0.90 kWh/m ³), proveeduría local ($\geq 40\%$), auditoría TdRs (KPLI G-3) y reporte NIF trimestral.
3.1	26 AGOSTO 2026	Adición e integración formal del Glosario Exhaustivo de Términos, Siglas y Acrónimos Técnico-Jurídicos (Sección 1) con cobertura del 100% de los términos en inglés (Scope, Off-takers, Pass-Through, Take-or-Pay, Software Escrow, Tier, Water Positive), siglas institucionales (SIMAS, PTAR, FIM, RFE, IFC, ESG) e indicadores de desempeño.

FIN DEL DOCUMENTO.....