Nota de Alcance, Carácter Referencial y Marco de Responsabilidad Técnica: La presente propuesta financiera de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de administración inmobiliaria, seguridad aduanal, mantenimiento de infraestructura y operación de recintos industriales ampliamente comprobados y validados. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, plantillas de personal, frecuencias de mantenimiento, costos y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la entidad administradora HUB FIM S.A.P.I. podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida operativa. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo respecto a los niveles de ocupación, la suficiencia de la seguridad patrimonial y aduanal, el desgaste real de la infraestructura (vialidades, garitas, áreas comunes) o la variabilidad de los costos operativos en las diferentes zonas del polígono.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de administración jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Presupuesto Maestro y el Reglamento Interno de Operación formulados, emitidos y avalados de forma definitiva por HUB FIM S.A.P.I. y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de ocupación, volumen de tráfico y servicios demandados por las Empresas Instaladas (Inquilinos Industriales / Usuarios del RFE) e integrados en sus respectivos Contratos de Arrendamiento, Compraventa o Cuotas de Mantenimiento, así como en las reglas rectoras del Fideicomiso Maestro.

Sustainable HUB – FIM

OPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Sustainble HUB - FIM
OPEX

RFE RESPONSABLE FIM

No.	DESCRIPCION	MONTO MENSUAL
1.00	**SUBTOTAL Gastos Fijos de Operación**	**$ 2,550,000.00**
1.10	Administración y Operación del Fideicomiso (Nómina gerencial, contabilidad, legal, atención a inquilinos y auditorías)	$ 450,000.00
1.20	Seguridad Patrimonial y Aduanal 24/7 (Personal intramuros, SOC/NOC, garitas, Food Court, central de transporte y estacionamiento)	$ 950,000.00
1.30	Mantenimiento Preventivo de Infraestructura (Vialidades, paisajismo, lagos, Food Court y central de transporte)	$ 500,000.00
1.40	Limpieza Operativa (Cuadrillas para vialidades, accesos, limpieza continua en Food Court y central intermodal)	$ 300,000.00
1.50	Plataformas y Conectividad RFE (Licenciamiento de sistema de control aduanal e internet dedicado)	$ 150,000.00
1.60	Cumplimiento Institucional (Amortización de fianzas RFE, certificaciones OEA/C-TPAT y seguros de daños/RC)	$ 200,000.00
2.00	**SUBTOTAL Gastos Variables por Operación**	**$ 550,000.00**
2.10	Mantenimiento Correctivo por Desgaste (Reparaciones de bacheo, plumas, calibración de básculas y reposición en patio de tráileres/central de transporte)	$ 350,000.00
2.20	Insumos Operativos y de Conservación (Químicos para lagos, consumibles de limpieza profunda, reposición de luminarias y refacciones menores)	$ 200,000.00

TOTAL DE OPEX POR RFE Y PIC $ 3,100,000.00

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	03 SEPTIEMBRE 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO……