

02

TRASCENDER  
CREANDO CONCIENCIA

GRI 302-1, 302-2, 302-3, 303-1, 303-3, 303-4, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 306-3

Más allá de promover una cultura ambiental, hemos transformado nuestra responsabilidad por conservar los recursos naturales en una parte intrínseca de nuestro día a día.

538

PANELES SOLARES  
EN OPERACIÓN

ODS que se involucran

3

SAUD Y BIENESTAR

6

AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

7

ENERGÍA LIMPIA Y SIN CONTAMINANTE

8

TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

11

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

12

PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

13

ACCIÓN POR EL CLIMA

14

VIDA SUBMARINA

15

VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES



Negocio

SOSTENIBLE

GRI 307-1

Colaborar en la mitigación del cambio climático y en la conservación de los recursos naturales, es un compromiso que ha asumido FINSA como empresa sostenible. Sabemos que en nuestras actividades generamos impactos que pueden poner en riesgo los ecosistemas, por lo que hemos tomado una serie de medidas y emprendido diversas acciones para evitarlos y reducirlos.

Para nuestra empresa es importante generar una cultura de respeto al medio ambiente, nuestras acciones están enfocadas en generar conciencia entre nuestros colaboradores y sus familias, compartiendo con ellos actividades de voluntariado para realizar labores de limpieza y reforestación.

Hemos emprendido campañas de concienciación entre colaboradores e inquilinos, para reducir el consumo de agua y energía y gestionar adecuadamente los residuos que generamos, tanto en nuestros parques industriales como en nuestras oficinas corporativas, buscando siempre contribuir a la mitigación del cambio climático y reducir nuestros impactos ambientales.



Todas nuestras acciones están respaldadas por un estricto cumplimiento a la normativa y legislación ambiental que nos aplica.

Con el fin de presentar una comparativa de las diferencias de consumos de energía y agua, así como la generación de residuos y emisiones, hicimos un análisis de propiedades iguales “like for like” en relación a los mismos parques de 2022, que nos permite descartar las variaciones por la adquisición y venta de los parques industriales.

Parques

# SOSTENIBLES

GRI 3-3

Nuestro portafolio está integrado por parques industriales que cumplen con estándares sostenibles en todas sus operaciones, así como con los lineamientos establecidos en nuestra Política ASG, llevando un control de los consumos de agua y energía, de los residuos generados y de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Prevenimos los riesgos ambientales al realizar auditorías internas y mitigamos los impactos negativos al usar de forma eficiente los recursos naturales y materiales. Cumplimos con las regulaciones ambientales a nivel local, estatal y federal, para asegurar que todos nuestros desarrollos estén alineados a la legislación.

INTEGRAMOS ACCIONES SOSTENIBLES EN EL DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO Y PROMOVEMOS LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS AMIGABLES CON EL MEDIO AMBIENTE, SIGUIENDO EN MUCHOS DE ELLOS LOS PARÁMETROS Y LOS REQUERIMIENTOS DE LA CERTIFICACIÓN LEED.





## ENERGÍA RENOVABLE

El Parque Industrial FINSA Aguascalientes ha dado un paso significativo hacia la sostenibilidad y la innovación, con la colocación de paneles solares dentro de sus instalaciones. Esta iniciativa no sólo demuestra el compromiso de FINSA con el medio ambiente y la reducción de la huella de carbono, sino que también establece un precedente importante en la integración de energías renovables dentro de nuestras operaciones.

Este proyecto no sólo tiene un impacto ambiental positivo, reduciendo la dependencia de fuentes de energía fósiles, sino que también ofrece beneficios económicos a largo plazo. La energía solar, al ser una fuente renovable, permite reducir significativamente los costos de consumo, algo benéfico para las empresas del parque industrial. Esta reducción de costos puede traducirse en precios más competitivos y operaciones más sostenibles financieramente.

NÚMERO DE PANELES	SUMINISTRO DE ENERGÍA A:	GENERACIÓN ANUAL KWh
258	Planta de Tratamiento	201,292
30	Oficinas, Almacén, FPS	23,501
40	Caseta Norte	26,039
12	Vialidad Acceso Norte	7,876
44	Áreas de servicios Multi I	27,048
96	Acceso Sur caseta y Vialidad	44,407
58	Áreas de Servicios Multi II	40,429
TOTAL	538	370,592





## LÁMPARAS LED ALIMENTADAS POR PANELES SOLARES

El Parque Industrial FINSA Querétaro II tiene lámparas LED en sus vialidades, alimentadas por energía solar. El sistema instalado consta de un total de 46 luminarias LED, cada una con una capacidad de 80W. Para alimentarlas, se han instalado 92 paneles solares, asignando dos paneles por lámpara. Cada uno tiene una capacidad de 135W, diseñados para maximizar la eficiencia de conversión de energía solar en electricidad, incluso bajo condiciones de luz solar variante.

98 GJ  
GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR EN 2023

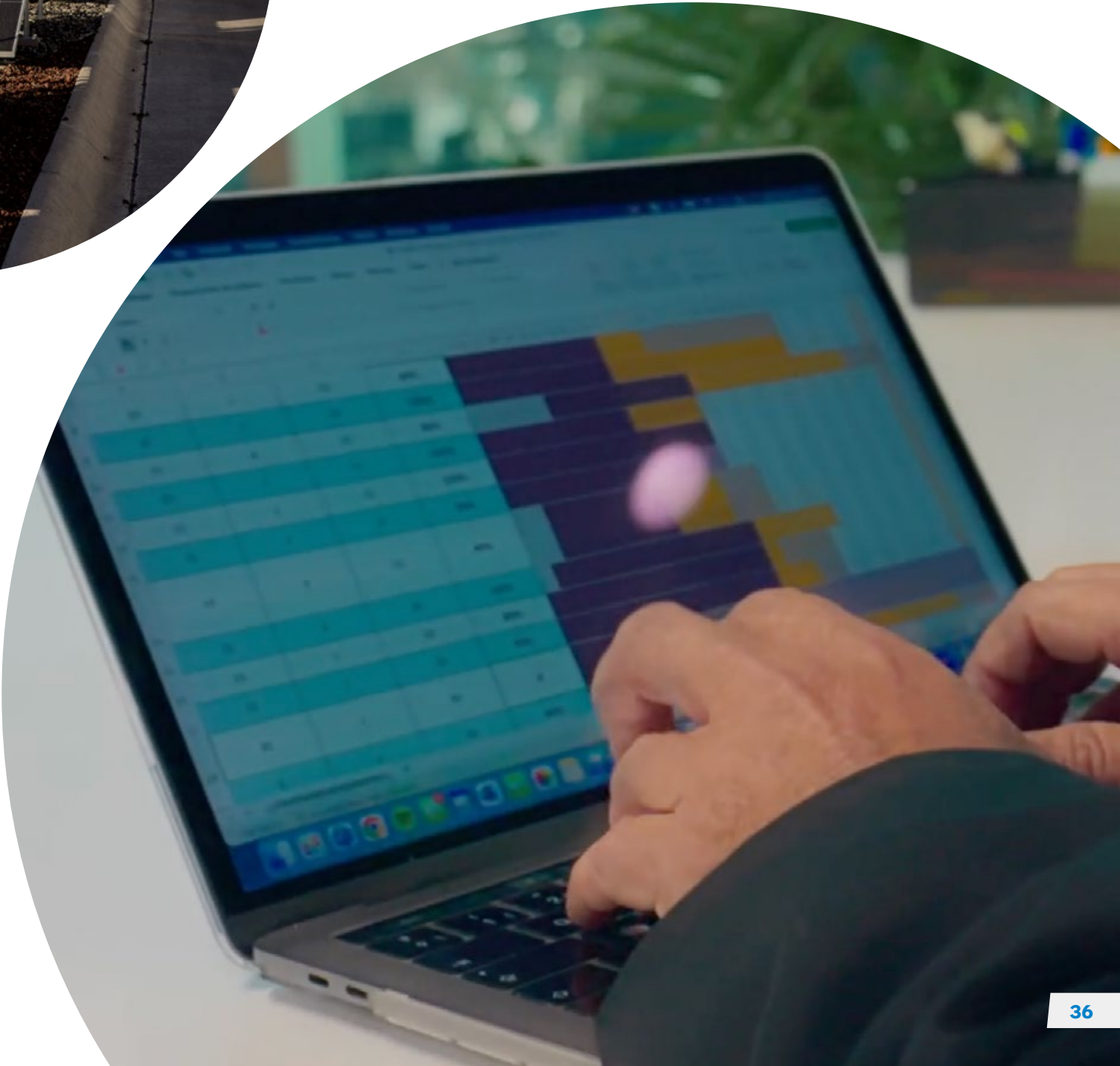


## PRÁCTICAS SOSTENIBLES

Buscando la forma de disminuir los impactos que causamos al medio ambiente, con nuestras operaciones, en septiembre de 2022 iniciamos un programa de ahorro de uso de papel, que consiste en la implementación de la firma electrónica para contratos de suministros estratégicos.

En 2023, se evitó la impresión de mil 655 contratos más 552 apéndices. Asimismo, se evitó la impresión de segundos juegos de contrato y apéndice que fueron requeridos en un 90 por ciento de los casos.

Contemplando todos los contratos y apéndices que fueron firmados y entregados de manera electrónica se ahorraron 184 mil 691 hojas de papel, que representan un ahorro estimado de 831.11 kilogramos de papel.



Uso de energía y

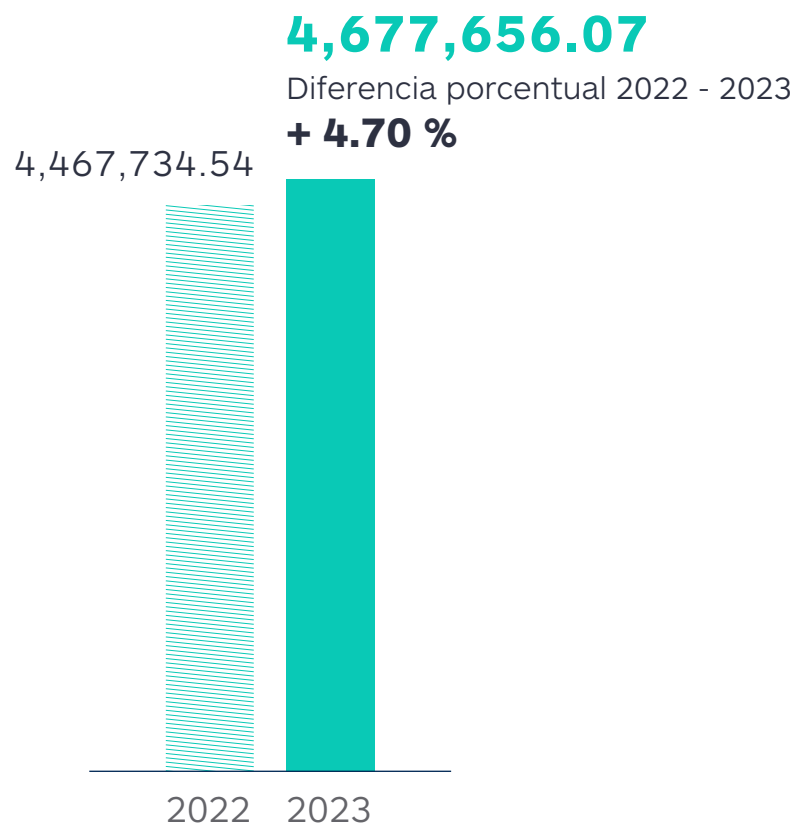
EMISIONES GEI

GRI 302-1, 302-2, 302-3, 302-4

Uno de los recursos materiales más importantes para nuestras operaciones es la energía, la cual obtenemos de la electricidad y de los combustibles. En 2023 incrementamos un 4.53 por ciento nuestros consumos eléctricos, comparados con el año anterior, esto se debió a que entraron en operación los parques industriales FINSA Querétaro III y FINSA El Salto.

CONSUMO ELÉCTRICO ÁREAS COMUNES

kWh



En FINSA medimos los consumos de combustibles y energía de áreas comunes y en 2023 disminuimos un 18.17 por ciento el uso de gasolina e incrementamos el de diésel en un 36.81 por ciento, en relación con 2022, este incremento se debió a un mayor uso de barredoras de calles. Mientras que el suministro de gas natural de nuestros clientes de FINSA Energéticos aumentó en 22 mil 542 Gigajoules, comparados con el año pasado.

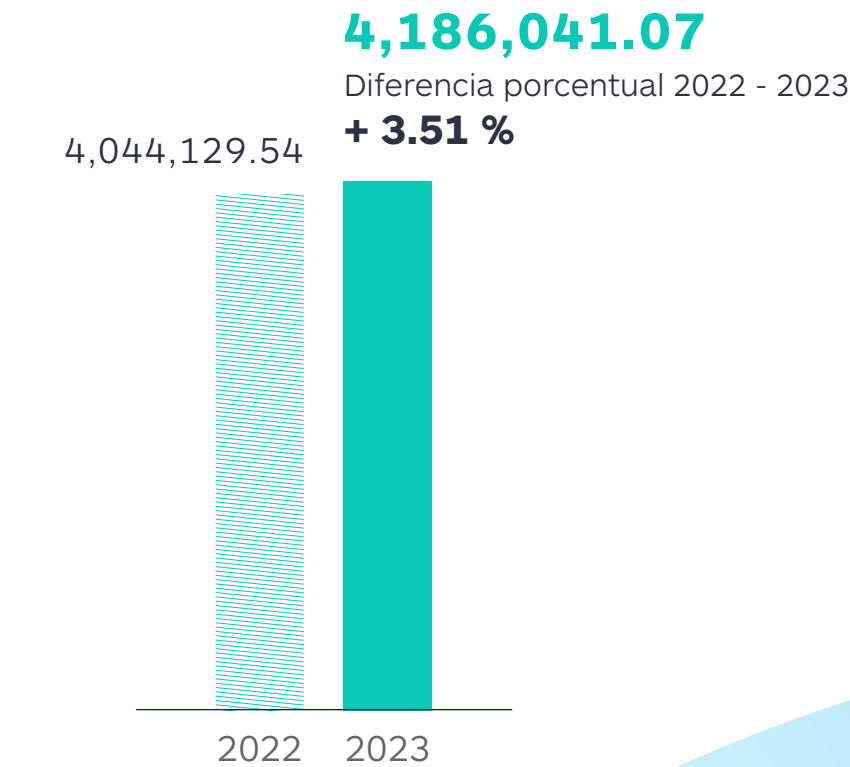
Definimos las áreas comunes como las zonas de servicio de los parques, incluidos los, vialidades, casetas de vigilancia, áreas de servicio, almacenes de mantenimiento, oficinas administrativas del Parque Industrial, áreas verdes, entre otros, así como también consideramos el área de nuestras oficinas corporativas.

En cambio, las áreas rentadas corresponden a la superficie de las naves industriales localizadas en nuestros Parques, ya sean arrendadas por nosotros o propiedad de un tercero.

CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA PARA PROPIEDADES IGUALES

“LIKE FOR LIKE”

kWh

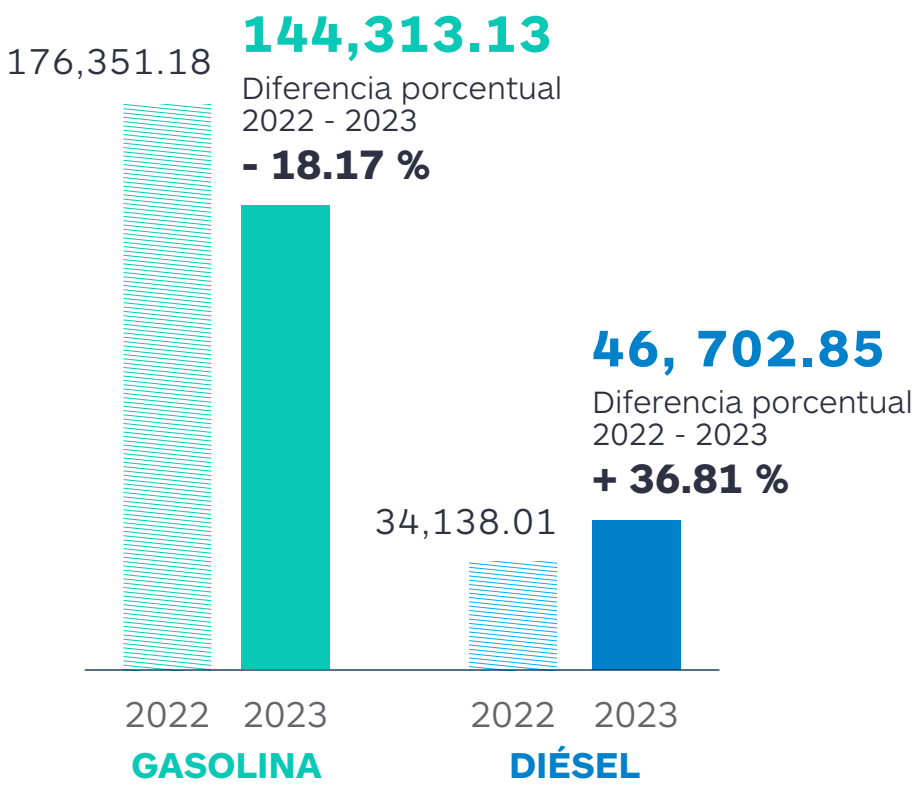


**Notas:**  
1. Los datos de energía corresponden a 19 Parques Industriales que presentaron datos para 2022 y 2023 en condiciones similares.

CONSUMO DE COMBUSTIBLES

ÁREAS COMUNES

Litros



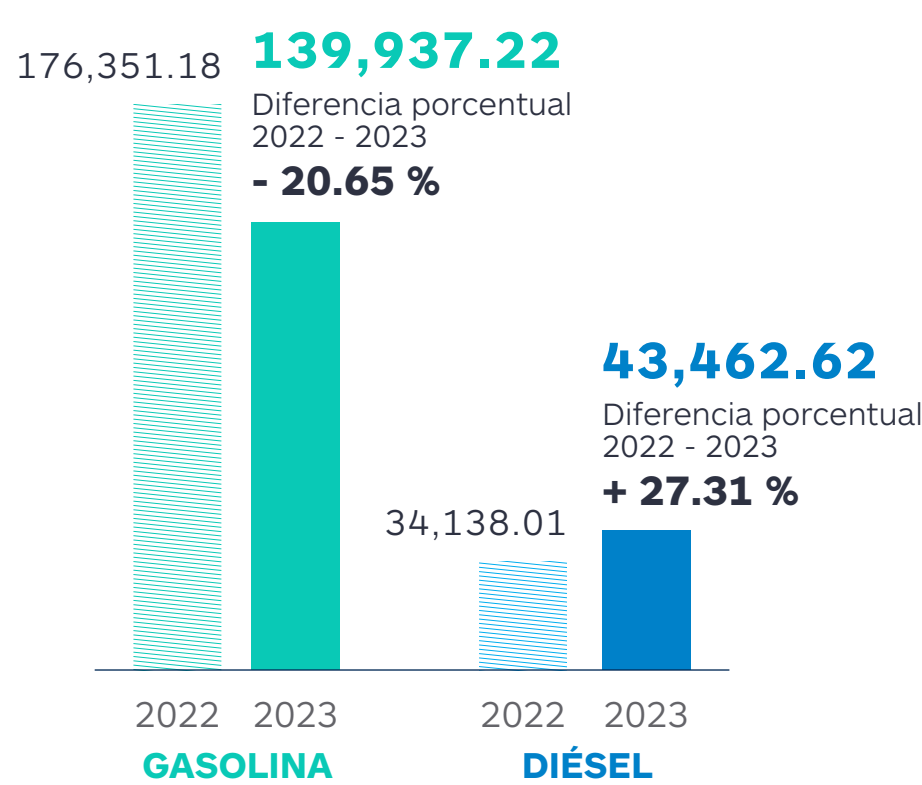
**Notas:**

- Los datos de combustible (gasolina) provienen del área común de 22 parques industriales, que representa el 99.21 por ciento del área común total de FINSA durante 2023.
- Los datos de combustible (diésel) provienen del área común de 15 parques industriales, que representa el 61.42 por ciento del área común total de FINSA.

CONSUMO DE COMBUSTIBLES DE ÁREAS COMUNES

PARA PROPIEDADES IGUALES “LIKE FOR LIKE”

Litros



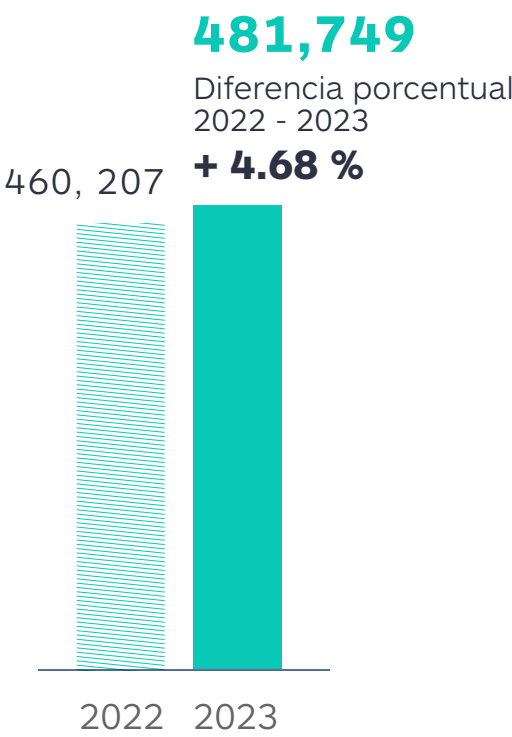
**Notas:**

- Los datos de gasolina corresponden a 19 parques que presentaron datos para 2022 y 2023 en condiciones similares, así mismo, los datos de diésel corresponden a datos de nueve parques.

CONSUMO DE GAS NATURAL

DE CLIENTES

Gigajoules



**Notas:**

- Los datos de consumo de gas provienen del consumo de nueve empresas y de su registro de consumo dentro de las bitácoras de FINSA Energéticos del parque Matamoros del Norte, donde suministramos gas a los inquilinos



CONSUMOS TOTALES DE ENERGÍA

ENERGÍA POR CONSUMOS DE COMBUSTIBLES	
TIPO DE ENERGÍA	GIGAJOULES
Energía eléctrica	16,839.56 Gj
Gasolina	4,781.56 Gj
Diésel	1,759.16 Gj
TOTAL	23,380.28 Gj

La intensidad energética durante 2023 fue de 2.53 kWh por metro cuadrado, esto representa una disminución del -8.05% respecto a la intensidad 2022, que fue 2.758 kWh/m².

INTENSIDAD ENERGÉTICA EN ÁREAS COMUNES

0.0091 Gj/m²

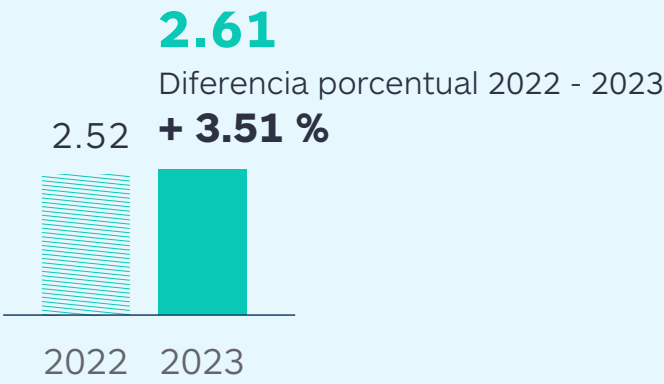
2.53 kWh/m²

Notas:

1. La intensidad energética se calculó usando el denominador de m².

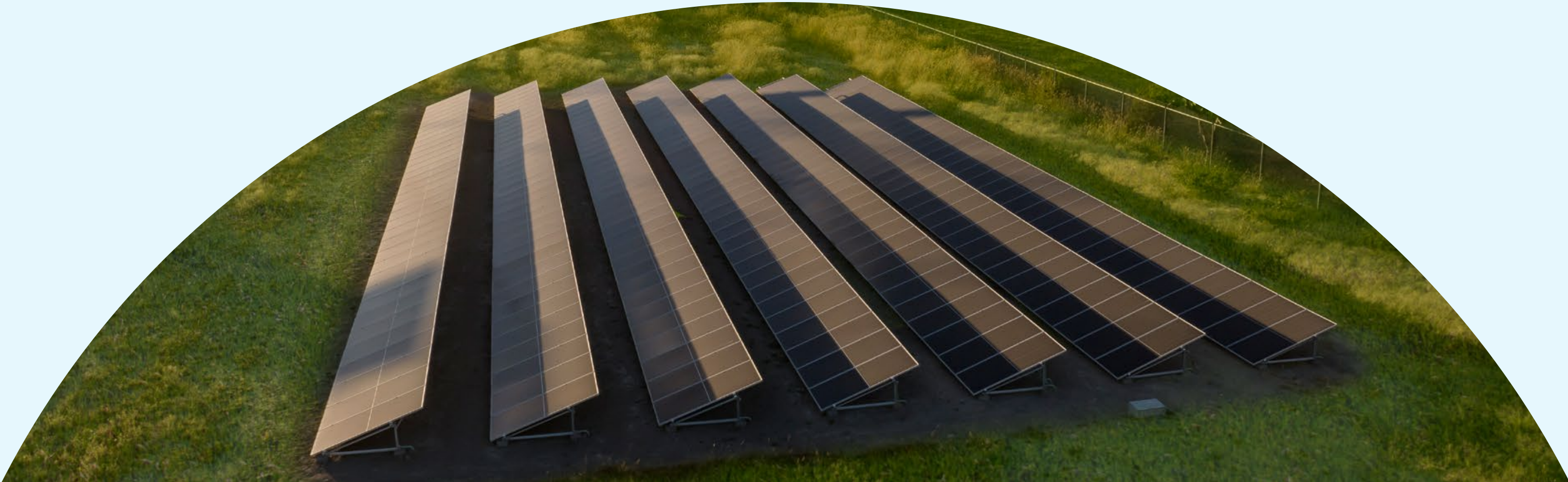
INFORMACIÓN DE ENERGÍA EN ÁREAS COMUNES

Intensidad energética de áreas comunes para propiedades iguales “Like for like”  
Intensidad energética kWh/m²



Notas:

1. La intensidad corresponde a 19 parques que presentaron datos para 2022 y 2023 en condiciones similares tomando en cuenta una cobertura de 1,602,506.08 m² para ambos años.





# EMISIONES

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

Las emisiones totales de gases de efecto invernadero de FINSA, registraron un aumento de 2022 a 2023 de 4.51 por ciento. Este incremento puede atribuirse a varios factores clave, que abarcan desde la expansión operativa hasta el uso de energías basadas en combustibles fósiles.



## EMISIONES TOTALES

Ton CO<sub>2</sub>eq

EMISIONES	2022	2023	DIFERENCIA PORCENTUAL 2022 - 2023
Alcance 1	500.33	461.79	-7.7%
Alcance 2	1,943.46	2,048.81	+ 5.4%
Alcance 3	25,817.61	27,143.90	+5.1%
TOTAL	28,261.40	29,654.50	+ 4.51%

EMISIONES DERIVADAS DE COMBUSTIBLES	Ton CO <sub>2</sub> eq 2023
Gasolina	331.41
Diésel	130.37
Gas natural	27,026.12

Notas:

1. En el cálculo de las emisiones de Alcance 3 de 2023, se consideraron los vuelos provenientes de colaboradores y externos de FINSA. En 2022 este cálculo no pudo ser obtenido, es por ello que, en 2023, las emisiones Alcance 3 aumentaron 5.14 por ciento más que en 2022.



INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI DE ÁREAS COMUNES

Ton CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

EMISIONES	INTENSIDAD DE EMISIONES ÁREAS COMUNES		PORCENTAJE DE DIFERENCIA
	2022	2023	
Oficinas	0.0764	0.0767	+0.32%
Parques	0.00141	0.00127	-10.13%
TOTAL	0.00151	0.00136	-9.80%

Notas:

1. Las intensidades de emisiones de áreas comunes corresponden a los datos de energía y combustibles de las áreas comunes de los parques y nuestras oficinas.

INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI

Ton CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

EMISIONES	INTENSIDAD DE EMISIONES		PORCENTAJE DE DIFERENCIA
	2022	2023	
Alcance 1	0.00031	0.000250	-18.96%
Alcance 2	0.0012	0.0011	-7.44%
Alcance 3	0.119	0.1250	+4.68%

Notas:

1. La intensidad de emisiones se calculó usando el denominador de m<sup>2</sup>, sobre los parques que generaron los distintos alcances, respectivamente de áreas comunes.

EMISIONES TOTALES PARA PROPIEDADES IGUALES

“LIKE FOR LIKE”

Ton CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

	2022	2023	DIFERENCIA PORCENTUAL 2022 - 2023
Alcance 1	500.33	451.08	-9.84 %
Alcance 2	1,759.20	1,833.49	+4.22 %
Alcance 3	25,817.61	27,026.12	+4.68 %
TOTAL	28,077.14	29,310.68	+4.39 %







## Uso de AGUA

GRI 3-3

El agua es un recurso vital para los seres humanos. Para FINSA representa uno de los insumos más importantes, por lo que continuamente supervisa y atiende cualquier contingencia relacionada con el consumo y el abastecimiento del vital líquido.

Instalamos algunos medidores en las áreas comunes de todos los parques donde suministramos el recurso y en donde realizamos la extracción de aguas subterráneas, para llevar un control de los volúmenes. De igual manera, estas medidas han sido adoptadas en las ubicaciones de los clientes, lo que nos ha ayudado a registrar los consumos donde el suministro proviene de FINSA.

México vive en un continuo estrés hídrico por lo que tomamos medidas preventivas para asegurar el abastecimiento, como es la compra de agua a proveedores que la suministran por medio de pipas. Además, algunas de las plantas tratadoras de aguas residuales que tenemos instaladas, nos permiten reutilizar el agua para riego de áreas verdes y así generar ahorros en los consumos.

Nuestros equipos de mantenimiento supervisan diariamente las instalaciones para detectar cualquier fuga o deterioro para repararlos de forma inmediata y prevenir cualquier riesgo.

CONTAMOS CON LAS MEJORES PRÁCTICAS DE CONSUMO Y AHORRO, LO QUE NOS PERMITE QUE EN TODAS NUESTRAS INSTALACIONES ESTÉ ASEGURADO EL ABASTECIMIENTO EFICIENTE DE AGUA.



## CONSUMOS Y EXTRACCIÓN DE AGUA

GRI 303-3

El consumo de agua aumentó debido a que durante 2023 instalamos medidores de agua en áreas comunes, esto nos permitió tener datos más reales en comparación con las estimaciones de 2022, así como por la activación y mantenimiento de los sistemas contra incendio de nuestros parques, estos datos incluyen el consumo por riego de áreas verdes. Para los datos de áreas rentadas, los aumentos se registraron por la operación de nuevas empresas.

En algunos de nuestros parques industriales suministramos el agua, procedente de distintas fuentes. Llevamos un control de cada extracción y consumo mediante medidores instalados en los sitios, asegurando la correcta medición de los metros cúbicos consumidos.

En 2023, FINSA extrajo un total de 1 millón 567 mil 342.5 m³ de agua, para sumar un aumento de 318 mil 459.54 m3 comparado con 2022.

EXTRACCIÓN TOTAL DE AGUA/m³			
EXTRACCIÓN DE AGUA	ÁREAS COMUNES	ÁREAS RENTADAS	TOTAL
Agua superficial	768.00	438,153.00	438,921.00
Agua subterránea	84,758.74	860,708.17	945,466.91
Agua de terceros	12,222.58	173,828.00	182,954.58
TOTAL	97,749.33	1,469,593.17	1,567,342.50

### EXTRACCIÓN TOTAL DE AGUA

m³

1,248,882.96 m³

TOTAL 2022

1,567,342.50 m³

TOTAL 2023

### ÁREAS COMUNES

71,313

2022



97,749.33

2023



### ÁREAS RENTADAS

1,177,569.96

2022



1,469,593.17

2023





## ZONAS DE ESTRÉS HÍDRICO

En FINSA tenemos propiedades en cuatro regiones distintas del País, por lo que a lo largo del año vivimos emergencias climáticas, como sequías, lluvias torrenciales y escasez de agua. Algunas de estas regiones se han catalogado como de estrés hídrico.

Conscientes de nuestra responsabilidad de conservar los recursos naturales, hemos tomado una serie de medidas para evitar la suspensión de nuestras operaciones y asegurar los empleos de nuestros colaboradores y de nuestros inquilinos.

Durante 2023, la extracción de agua en zonas de estrés hídrico aumentó en 295 mil 844.24 m³, en comparación con lo extraído en 2022.

### EXTRACCIÓN DE AGUA TOTAL EN ZONAS DE ESTRÉS HÍDRICO

m³

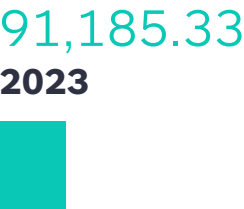
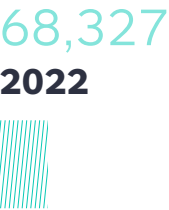
749,182.26 m³  
TOTAL 2022

1,045,026.50 m³  
TOTAL 2023

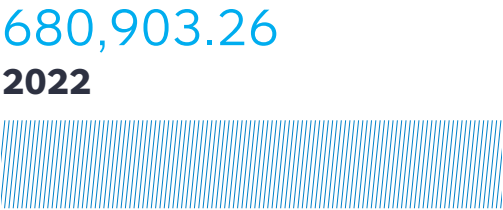
EXTRACCIÓN DE AGUA EN ZONAS DE ESTRÉS HÍDRICO/m³

EXTRACCIÓN DE AGUA	ÁREAS COMUNES	ÁREAS RENTADAS	TOTAL
Aguas subterráneas	79,800.74	783,109.17	862,909.91
Aguas de terceros	11,384.58	170,732.00	182,116.58
TOTAL	91,185.33	953,841.17	1,045,026.50

#### ÁREAS COMUNES



#### ÁREAS RENTADAS





## VERTIDOS DE AGUA

GRI 303-4

Los vertidos que están catalogados como aguas superficiales corresponden a aquellos volúmenes que recaen en cuerpos de agua, en este caso todos los cuerpos superficiales a los que vierte FINSA corresponden a ríos o arroyos.

Las aguas vertidas que son catalogadas como subterráneas corresponden a aguas cuyo punto final es el suelo y que terminan permeando al subsuelo a través de una filtración natural. Estas aguas, en su mayoría, son de alguna manera utilizadas o reutilizadas en el riego de las áreas verdes.

Las aguas de terceros corresponden a descargas que son vertidas directamente a los sistemas de alcantarillado municipales y, de los cuáles, se tiene alguna medición o estimación

Las aguas de terceros son aguas residuales y aguas tratadas. Las aguas superficiales todas son aguas tratadas, mientras que las aguas subterráneas corresponden a aguas tratadas y aguas de pozo no potables.

VERTIDOS DE AGUA	ÁREAS COMUNES/m³	ÁREAS RENTADAS/m³	TOTAL/m³
Aguas superficiales	4,092.47	281,101.53	285,194.00
Aguas subterráneas	81,371.00	170,550.60	251,921.60
Aguas de terceros	9,401.09	593,793.96	603,195.05
TOTAL	94,864.56	1,045,466.09	1,140,310.65

VERTIDOS DE AGUA	2022	2023
Áreas comunes	64,171.50 m³	94,864.56 m³
Áreas rentadas	1,023,570.13 m³	1, 045,466.09 m³
TOTAL	1,087,741.63 m³	1,140,310.65 m³

OTROS VERTIDOS	
Aguas dulces	59,067 m³
Otras aguas	124,056 m³
TOTAL	183,123 m³

**Notas:**  
1. Estos datos corresponden única y exclusivamente a aguas vertidas que pudieron ser caracterizadas en función de la cantidad de sólidos disueltos totales.





CONSUMOS DE AGUA

GRI 303-5

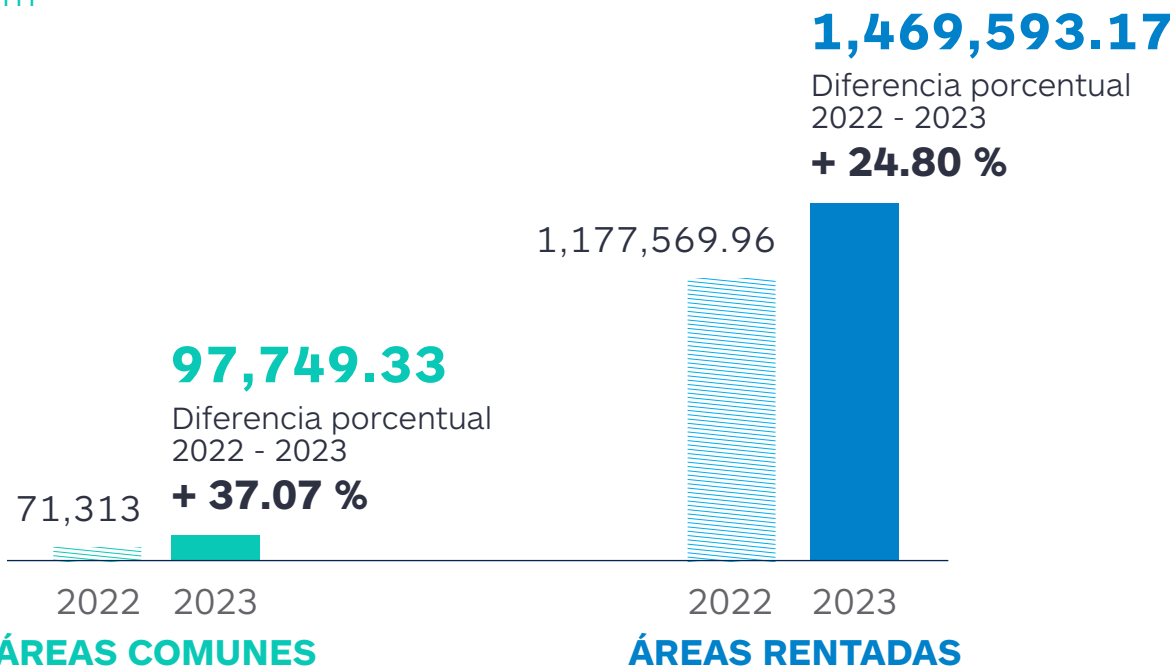
En 2023 nuestros consumos sumaron 1 millón 567 mil 342.50 m³ lo que representó un incremento del 25 por ciento comparado con 2022.

1,248,882.96 m³  
TOTAL 2022

1,567,342.50 m³  
TOTAL 2023  
Diferencia porcentual 2022 - 2023  
+ 25.50 %

CONSUMOS DE AGUA

m³



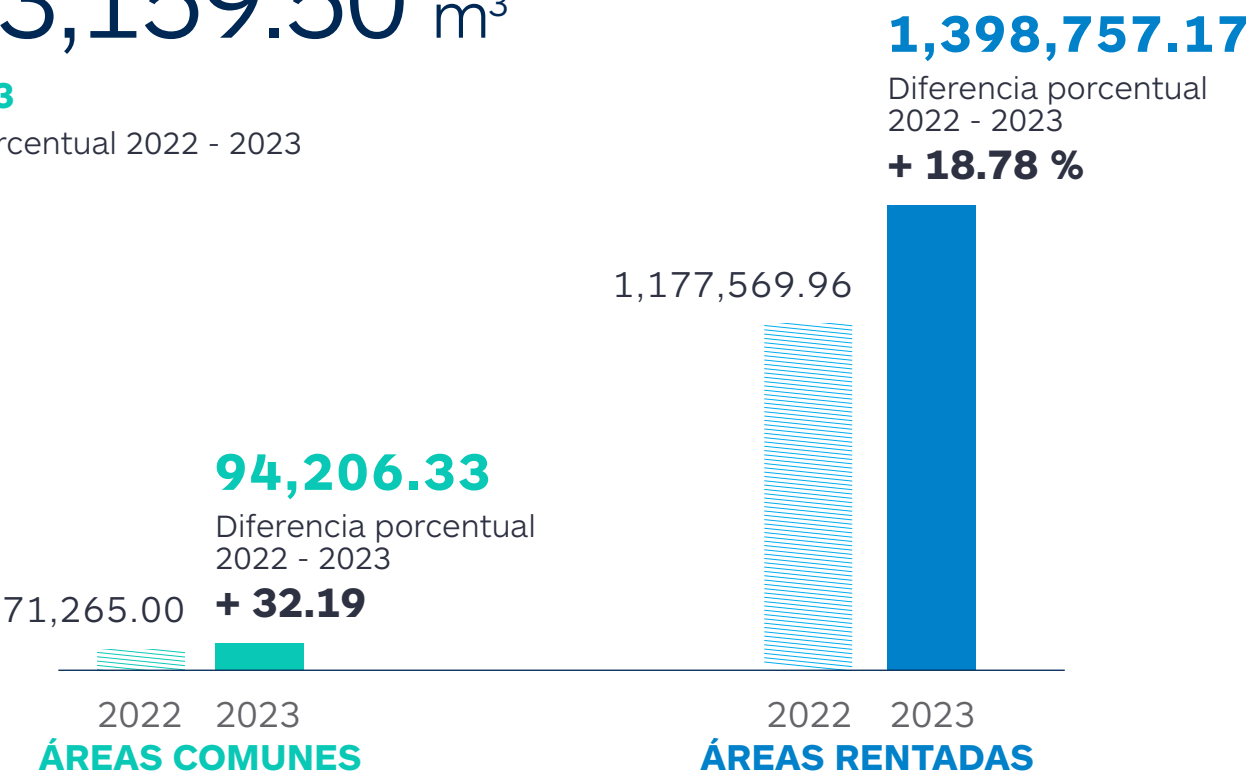
Notas:  
1. Los datos proporcionados de áreas comunes corresponden a 21 Parques Industriales FINSA y las oficinas corporativas.  
2. Los datos de áreas rentadas corresponden a datos de los inquilinos de 11 parques industriales FINSA.

CONSUMOS DE AGUA PARA PROPIEDADES IGUALES “LIKE FOR LIKE”

m³

1,248,834.96 m³  
TOTAL 2022

1,563,159.50 m³  
TOTAL 2023  
Diferencia porcentual 2022 - 2023  
+ 25.17 %



Notas:  
1. Los datos de áreas comunes corresponden a 17 parques que presentaron datos para 2022 y 2023 en condiciones similares.  
2. Los datos de áreas rentadas corresponden a los consumos de los inquilinos de nueve parques industriales que para 2022 y 2023 presentaron datos en condiciones similares.

INTENSIDAD HÍDRICA POR m²

ÁREAS COMUNES

0.000053 ML/m²



ÁREAS RENTADAS

0.000466 ML/m²



## AGUA TRATADA

Todas nuestras plantas de tratamiento operan bajo procesos biológicos de degradación de contaminantes en función de los servicios sanitarios que brinda FINSA en algunos de sus parques. En su mayoría los sistemas de tratamiento constan de tecnología de lodos activados, teniendo una migración reciente hacia la tecnología de MBBR (*Moving Bed Biofilm Reactor* - Reactor de biopelícula de lecho móvil).

Al cierre de 2023, contamos con 10 plantas de tratamiento de aguas residuales distribuidas en las cuatro regiones donde operamos.

PARQUE / PLANTA	VOLUMEN TRATADO EN 2023 (m³)	REUSO
<div></div> Aguascalientes	14,331.60	Riego de áreas verdes
<div></div> Monterrey	81,469.00	Riego de áreas verdes
<div></div> Coahuila	180,372.00	No Aplica
<div></div> Guadalupe	11,336.00	No Aplica
<div></div> Puebla I	13,952.00	No Aplica
<div></div> Querétaro II	17,299.00	Riego de áreas verdes
<div></div> Reynosa Maquilpark	79,534.00	No Aplica
<div></div> Santa Catarina I	59,067.00	Riego de áreas verdes

## AGUA TRATADA

m³

472,707.13 m³

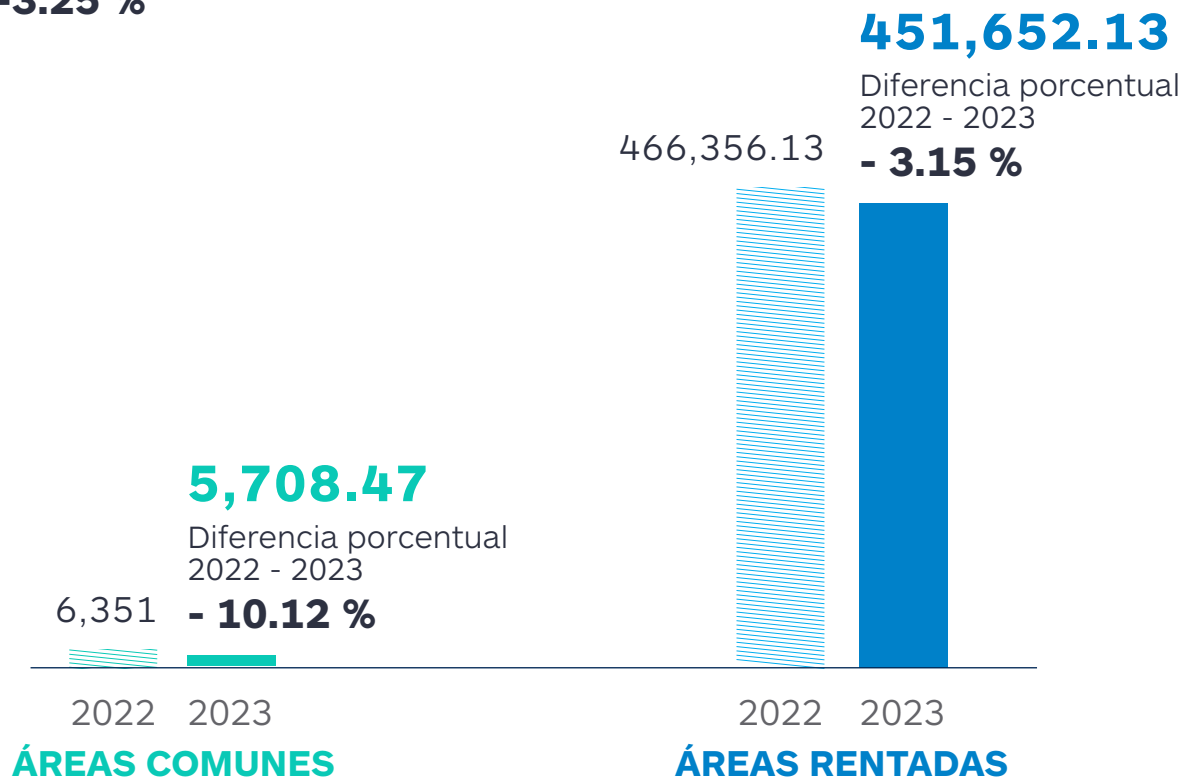
TOTAL 2022

457,360.60 m³

TOTAL 2023

Diferencia porcentual 2022 - 2023

-3.25 %





Gestión de

RESIDUOS

GRI 3-3, 306-3

Como parte de los esfuerzos que realiza FINSA en la reducción de la contaminación del aire, suelo y agua, se han integrado distintas prácticas de reducción, segregación y reutilización de materiales, así como de reciclaje y compostaje de residuos orgánicos.

Estas actividades forman parte de la gestión de residuos de la empresa, que se han implementado en todas las ubicaciones, para disminuir los impactos ambientales causados por nuestras operaciones.

Contamos con un almacén, donde confinamos temporalmente los residuos especiales y peligrosos, que son entregados a un proveedor certificado para su adecuada disposición. Cada entrega de residuos es registrada en una bitácora, para llevar un control y mejorar nuestra gestión ambiental.

CADA PARQUE INDUSTRIAL CUENTA TAMBIÉN CON CONTENEDORES PARA DEPOSITAR LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, QUE SON GESTIONADOS A TRAVÉS DE LAS COMPAÑÍAS LOCALES DE RECOLECCIÓN DE BASURA.

Todas estas prácticas están definidas en nuestra Política ASG, que es el documento que nos guía en las acciones que realizamos para conservar el medio ambiente y ser una empresa sostenible.

En 2023 generamos 44.81 toneladas de residuos, un 90.40 por ciento menos que los producidos el año pasado.

**Notas:**

1. Este porcentaje de reducción no es representativo debido a inconsistencias identificadas en la información recabada del 2022. Estamos tomando medidas para asegurar la precisión de nuestros datos en el futuro, revisando nuestros procedimientos y herramientas para evitar que situaciones similares ocurran nuevamente.”

RESIDUOS GENERADOS	2022	2023	TOTAL
Peligrosos	5.14 Ton	2.47 Ton	-51.85%
Urbanos	77.83 Ton	29.14 Ton	-62.55%
Manejo especial	383.65 Ton	10.97 Ton	-97.14%
TOTAL	466.62 Ton	42.59 Ton	-90.87%

**Notas:**

• Los datos obtenidos corresponden a las áreas comunes de los 21 Parques Industriales de FINSA.

• Respecto a residuos de manejo especial, la diferencia porcentual entre 2022 y 2023 es de 90.40 por ciento menos, ya que en 2023 el Parque Industrial FINSA Apodaca no reportó residuos.

RESIDUOS GENERADOS PARA PROPIEDADES IGUALES “LIKE FOR LIKE”			
RESIDUOS GENERADOS	2022	2023	TOTAL
Peligrosos	4.922 Ton	2.474 Ton	-49.73%
Urbanos	77.83 Ton	29.14 Ton	-62.55%
Manejo especial	13.60 Ton	7.41Ton	-45.51%
TOTAL	96.352 Ton	39.024 Ton	-59.50%

**Notas:**

1. Los datos de residuos peligrosos corresponden a 11 parques, residuos sólidos urbanos a 18 parques y residuos de manejo especial a cuatro parques, que presentaron datos para 2022 y 2023 en condiciones similares.

# TCFD



## Cambio climático y RESILIENCIA

TCFD 2023

Medir las divulgaciones financieras relacionadas con el clima es fundamental para las empresas. Las directrices establecidas por el Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD), proporcionan un marco sólido para la evaluación, divulgación y gestión de los riesgos y oportunidades financieras derivadas del cambio climático.

CON EL ENFOQUE RECOMENDADO POR EL TCFD, PODEMOS MEJORAR LA TRANSPARENCIA, FORTALECER LA TOMA DE DECISIONES, AUMENTAR LA CONFIANZA DE LOS INVERSIONISTAS Y OTROS GRUPOS DE INTERÉS, ASÍ COMO ABORDAR DE MANERA PROACTIVA LOS IMPACTOS FINANCIEROS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

## GOBIERNO

En 2023 se integró el Comité de Riesgos, como órgano intermedio de apoyo al Consejo de Administración para evaluar los riesgos de la empresa, incluyendo los climáticos.

Las áreas involucradas deben definir acciones de prevención y mitigación, para poder disminuir y/o mitigar los riesgos identificados en diferentes categorías.



ESTRATEGIA

En FINSA, la definición de horizontes de tiempo que abordamos es la siguiente:

- | Corto plazo: de 0 a 1 año, hasta 2025.
- | Mediano plazo: de 1 a 6 años, hasta 2030.
- | Largo plazo: de 6 a 20 años, hasta 2050.

Evaluamos factores clave para identificar la magnitud del impacto de los riesgos climáticos en nuestras instalaciones y lo priorizamos utilizando dos matrices para su medición. El desarrollo de estas matrices permitió:

- | Evaluar los riesgos para identificar impactos.
- | Crear estrategias y planes de prevención a corto, mediano y largo plazo.
- | Desarrollar planes y recomendaciones para gestión de riesgos.
- | Comunicar avances a grupos de interés.
- | Identificar los principales riesgos a considerar dentro de la cobertura de seguros en las propiedades.

La adopción de estrategias de mitigación de riesgos climáticos es crucial para garantizar la resiliencia y sostenibilidad de las operaciones de la empresa. Al identificar y evaluar los riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático, se pueden implementar medidas preventivas y de adaptación, que reduzcan la vulnerabilidad y protejan los activos.

Asimismo, al considerar los impactos financieros derivados de estos riesgos, se pueden tomar decisiones informadas que mejoren la gestión de riesgos y fortalezcan la posición competitiva de la empresa, en un entorno cambiante.

IMPACTOS DE LOS RIESGOS CLIMÁTICOS EN LA ESTRATEGIA



1. PRODUCTOS Y SERVICIOS

El cambio climático tendrá repercusiones significativas en las operaciones de FINSA y sus inquilinos. Una de las consecuencias más destacadas es el aumento de las tasas impositivas por el uso de productos y materiales con mayor intensidad de carbono, en la construcción y en las operaciones.

Esto resultará en un mayor gasto para FINSA y sus inquilinos. Además, se estima un incremento en el pago por los servicios energéticos e hídricos esenciales para la operación, como resultado de las condiciones climáticas cambiantes y la necesidad de adaptarse a ellas.



2. CADENA DE SUMINISTRO Y/O CADENA DE VALOR

La escasez de recursos naturales y la falta de suministro de materias primas prioritarias generan un impacto negativo, debido a las alteraciones en las funciones de los ecosistemas y la pérdida de biodiversidad. Esto podría afectar la capacidad para cumplir con compromisos y satisfacer la demanda del mercado.

Es importante identificar las implicaciones financieras de los riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático para generar certidumbre en relación con los objetivos de sostenibilidad y responsabilidad corporativa.



3. ACTIVIDADES DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN

El cambio de regulaciones nacionales e internacionales, respecto a los límites de emisiones por metro cuadrado y por tipo de activo, representa desafíos significativos para empresas. El incumplimiento de estos requisitos podría obstaculizar el acceso a financiamiento verde y otras formas de financiación preferencial.



4.  
**INVERSIÓN EN  
INVESTIGACIÓN  
Y DESARROLLO**

La inversión en nuevas tecnologías para la gestión y operación de los activos y parques industriales es esencial para mantener la competitividad y eficiencia en un entorno empresarial en constante evolución. La adopción de tecnologías innovadoras, como la automatización, el Internet de las Cosas (IoT) y la inteligencia artificial, permite optimizar los procesos de producción, mejorar la gestión de recursos y reducir los impactos ambientales. Además, estas tecnologías pueden proporcionar datos valiosos en tiempo real, permitiendo una toma de decisiones más ágil e informada.



5.  
**OPERACIONES**  
(INCLUIDOS  
LOS TIPOS DE  
OPERACIONES Y LA  
UBICACIÓN DE LAS  
INSTALACIONES)

El incumplimiento o desconocimiento de compromisos relacionados con marcos, estándares, tratados internacionales y legislaciones vinculadas a la resiliencia y el cambio climático, podría colocar a la empresa en una situación de desventaja.

Es primordial que las pólizas de seguro de los activos cuenten con la cobertura necesaria para enfrentar riesgos climáticos. Además, de considerar la afectación física y operativa de los activos, también la seguridad de los datos corporativos y personales ante daños en el *hardware* y *software*.

La vulnerabilidad de los activos a los riesgos climáticos debe ser evaluada minuciosamente dentro del proceso de debida diligencia. Deben considerarse los impactos derivados del aumento de la temperatura, como los golpes de calor y el deterioro de las estructuras metálicas, como la falta de disponibilidad de agua y la mayor demanda de recursos, que pueden causar mayores gastos e interrupción de la operación.

En términos financieros, se espera un mayor consumo energético y una demanda creciente de equipos de aire acondicionado, lo que puede impactar en la planificación y presupuesto anual de la empresa. Por otro lado, las inundaciones representan un riesgo que puede causar daños físicos y operacionales significativos en los activos e inquilinos, por lo que se requieren medidas de prevención y gestión adecuadas, para mitigar estos impactos.

En el siguiente apartado se aborda el efecto que tienen estos riesgos identificados en la planeación financiera de la compañía:

1. Ingresos
2. Costos (directos e indirectos)
3. Distribución de capital
4. Adquisiciones o desinversiones
5. Acceso a la capital



GESTIÓN DE RIESGOS

Por la influencia del cambio climático, los riesgos y oportunidades en torno a los activos de FINSA deben considerarse dentro de las estrategias internas para mitigar su impacto negativo en nuestro portafolio.

Debido a esto, en 2023 adoptamos las directrices recomendadas por el TCFD en la evaluación de riesgos y sus implicaciones financieras. Con ello se incrementará la resiliencia de los activos ante fenómenos climáticos a través de nuestra estrategia de identificación y gestión de los riesgos, dando como resultado el incremento de confianza a los grupos de interés.

Para su adopción, se desarrolló una matriz de riesgos climáticos como herramienta de identificación, a nivel de portafolio y por activo. Cada riesgo se catalogó como físico o de transición, de acuerdo con su naturaleza, permitiendo establecer acciones de prevención y mitigación que ayuden en la gestión de dichos riesgos, así como de sus impactos financieros.

En esta evaluación identificamos el riesgo a corto (2025), mediano (2030) y largo plazo (2050) del ciclo de vida operativo de nuestros activos.

Nuestro análisis se basa en dos matrices complementarias:

- Matriz de riesgos físicos
- Matriz de resiliencia y cambio climático

MATRIZ DE RIESGOS FÍSICOS

Desarrollamos esta herramienta a partir del análisis de cada activo del portafolio de manera individual, identificando los riesgos físicos que puedan afectar a cada uno.

Los riesgos físicos relacionados con el cambio climático pueden subdividirse según el tiempo de ocurrencia, en crónicos, los de a largo plazo, y agudos (corto plazo), que generan implicaciones financieras para FINSA. Además, somos conscientes de que estas implicaciones pueden reflejarse como daños directos a los inmuebles o efectos indirectos por interrupciones en la cadena de suministro.

Se evaluaron los riesgos físicos por Estado, donde tenemos Parques Industriales y activos, obteniendo los principales riesgos en cada uno:

ESTADO		RIESGOS Y EVALUACIÓN				
Tamaulipas	estrés hídrico	(4.4/5)	inundaciones	(4.2/5)		
Chihuahua	nevadas	(5/5)	estrés hídrico	(5/5)	ondas de calor	(4/5)
Nuevo León	estrés hídrico	(4/5)	sequías	(4/5)		
Puebla	inundaciones	(4.5/5)	granizo	(4.5/5)	tormentas eléctricas	(4/5)
Querétaro	estrés hídrico	(4.8/5)	inundaciones	(4.3/5)	tormentas eléctricas	(4/5)
Guanajuato	estrés hídrico	(5/5)	sequías	(4/5)	ondas de calor	(4/5)
Coahuila	estrés hídrico	(5/5)	sequías	(4/5)	desprendimiento de laderas	(4/5)
Jalisco	estrés hídrico	(5/5)	tormentas eléctricas	(5/5)	incendios	(4/5)
Baja California	estrés hídrico	(5/5)	ondas de calor	(5/5)	incendios	(5/5)
Aguascalientes	estrés hídrico	(5/5)	incendios	(4/5)		
Sonora	estrés hídrico	(5/5)	ondas de calor	(5/5)		
Ciudad de México	estrés hídrico	(5/5)	inundaciones	(5/5)	granizo	(5/5)

Notas:  
1. Cada categoría se evalúa en una escala de 0 a 5.

Para gestionar los riesgos identificados, hemos establecido acciones buscando disminuir su impacto. Las principales se incluyen en la siguiente tabla:

RIESGO	MEDIDAS ACTUALES DE CONTROL O MITIGACIÓN
Tormentas eléctricas	<div><div></div> Pararrayos en algunos edificios del portafolio.</div> <div><div></div> Protección a tierra de transformadores, equipos.</div> <div><div></div> Seguro con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div>
Granizo	<div><div></div> Techos con membrana TPO o de PVC en algunas naves, que amortigua la caída de granizo. Seguro con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div>
Inundaciones	<div><div></div> Realización de estudios hidrológicos en cada proyecto de desarrollo para dimensionar y proyectar la infraestructura pluvial necesaria.</div> <div><div></div> Envío de comunicados preventivos al presentarse algún fenómeno hidrometeorológico.</div> <div><div></div> Seguro con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div>
Huracanes	<div><div></div> Mantener actualizada y vigente la cobertura de seguros en cada instalación, con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div>
Ciclones tropicales	<div><div></div> Envío de comunicados preventivos al presentarse algún fenómeno hidrometeorológico.</div> <div><div></div> Diseños estructurales considerando cargas por efecto de vientos fuertes en naves, en zonas geográficas propensas a huracanes.</div>
Sequías	<div><div></div> En el Parques Industrial FINSA Querétaro III, estamos implementado proyectos para captación de agua pluvial.</div>
Ondas de calor	<div><div></div> Aislamiento térmico en cubiertas metálicas.</div> <div><div></div> Instalación de equipos de HVAC más eficientes.</div> <div><div></div> Reducción de isla de calor, por medio de materiales con valores de SRI=0.6 como mínimo en cubiertas metálicas y banquetas de las naves industriales de inventario (SRI: <i>Solar Reflectance Index</i>),</div>
Nevadas	<div><div></div> Mantener actualizada y vigente la cobertura de seguros en cada instalación, con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div> <div><div></div> Diseños estructurales considerando cargas por efecto de nieve en las naves, en zonas geográficas propensas a nevadas.</div>
Desprendimiento de laderas	<div><div></div> Diseño apropiado de muros de contención en todos los proyectos.</div> <div><div></div> Seguro con cobertura por riesgos hidrometeorológicos.</div>
Incendios	<div><div></div> Corte de una franja de 6 metros de ancho de maleza en el perímetro de los Parques Industriales para evitar propagación de incendios al interior.</div>



Estamos seguros de que la evaluación en el tiempo de los riesgos que nos aquejan es de vital importancia. Debido a esto, hemos identificado las necesidades que tenemos como compañía y que es necesario atender para disminuir el impacto futuro y las consecuencias financieras que resulten. En la siguiente tabla se incluyen dichas necesidades:

RIESGO	MEDIDAS ACTUALES DE CONTROL O MITIGACIÓN
Tormentas eléctricas	■ Analizar la instalación de pararrayos en nuestras instalaciones (oficinas, almacenes) donde pudiera haber más riesgo de tormentas eléctricas.
Granizo	■ Evaluar la instalación de membrana protectora en las cubiertas metálicas de naves de más zonas las naves donde el riesgo por granizo sea alto en naves de inventario.
Inundaciones	■ Incluir factores de cambio climático en los estudios hidrológicos solicitados en cada proyecto, así como soluciones técnicas para controlar caudales e infiltrar o retener agua pluvial.
Huracanes	■ Revisión constante de pólizas y cobertura.
Ciclones tropicales	
Sequías	■ Implementación de sistemas para captación y reúso del agua pluvial.
Ondas de calor	■ En cuanto a operación de Parques Industriales: Organizar ciclos de trabajo convenientes para las actividades que son en el exterior.
	■ Reducción de isla de calor, por medio de materiales con valores de SRI=0.6 como mínimo en cubiertas metálicas y banquetas de las naves industriales de inventario, pero también las que son “ <i>Built to suite</i> ” propias (SRI: <i>Solar Reflectance Index</i> ),
Nevadas	■ Revisión constante de pólizas y cobertura.
Desprendimiento de laderas	■ En la adquisición de activos, descartar terrenos accidentados, en la medida de lo posible.
Incendios	■ Relación constante con los comandantes de los cuerpos de bomberos de cada municipio donde tenemos operación.





MATRIZ DE RESILIENCIA Y CAMBIO CLIMÁTICO

Como parte de la identificación de riesgos, dentro de la matriz de riesgos incluimos aquellos identificados como transición, estos se refieren a todos aquellos emergentes y derivados del cambio político y económico global, basados en una transición al carbono neto cero y las bajas emisiones de gases de efecto invernadero. Esta identificación se realizó de acuerdo con el marco de recomendaciones de TCFD.

- Legislación y regulaciones (actuales y emergentes)
- Tecnología e innovación
- Economía y finanzas
- Mercado y reputación

Analizamos estas categorías con el método de probabilidad e impactos potenciales, y definimos acciones de prevención y mitigación, actuales y futuras.

Los principales hallazgos se encuentran en la siguiente tabla:

RIESGO	MEDIDAS ACTUALES DE CONTROL O MITIGACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	MAGNITUD DEL RIESGO	HORIZONTE DE TIEMPO PROSPECTADO
Falta de cobertura por parte de las aseguradoras ante riesgos físicos relacionados con el clima	Transición	Legal	25	Mediano plazo
Aumento del costo de los servicios como agua y energía	Transición	Mercado	20	Mediano plazo
Exclusión de nuevas inversiones	Transición	Reputación	20	Mediano plazo
Impactos en la salud de Inquilinos y Colaboradores	Transición	Reputación	20	Mediano plazo
Estrés hídrico	Físico	Físico crónico	25	Corto plazo

- Notas:**
- La magnitud del riesgo (I x P) es calculada a partir del impacto (I) y la probabilidad (P). La máxima puntuación posible es de 25.
  - De los 5 riesgos presentados, 4 corresponden a riesgos de transición. De estos, el mayor impacto se observaría en la reputación de la compañía.
  - Dentro de la evaluación, únicamente se encuentra un riesgo físico, sin embargo, se evaluó con la máxima puntuación posible.



Para gestionar los riesgos identificados, hemos establecido acciones buscando disminuir su impacto. Las principales se incluyen en la siguiente tabla:

RIESGO	MEDIDAS ACTUALES DE CONTROL O MITIGACIÓN
Falta de cobertura por parte de las aseguradoras ante riesgos físicos relacionados con el clima	<div>Cobertura del seguro “Todo Riesgo”, incluyendo temas hidrometeorológicos.</div>
Aumento del costo de los servicios como agua y energía	<div>Elaboración de presupuestos y memorándum de inversiones considerando los resultados de las evaluaciones sobre cambio climático.</div> <div>Pertenecer a cámaras y gremios que pudieran gestionar ante las autoridades alguna inconformidad.</div>
Exclusión de nuevas inversiones	<div>Establecimiento de objetivos de inversión.</div> <div>Adopción de marcos regulatorios internacionales.</div>
Impactos en la salud de Inquilinos y Colaboradores	<div>Comunicados que incluyen recomendaciones preventivas para disminuir los impactos negativos.</div>
Estrés hídrico	<div>Hemos implementado proyectos para captación de agua pluvial.</div>

Hemos identificado las necesidades que tenemos a nivel FINSA, y que consideramos es indispensable atender para disminuir el impacto futuro y las consecuencias financieras que de éste resulten. En la siguiente tabla se incluyen dichas necesidades:

RIESGO	MEDIDAS FUTURAS DE CONTROL O MITIGACIÓN
Falta de cobertura por parte de las aseguradoras ante riesgos físicos relacionados con el clima	<div>Revisión constante de pólizas y coberturas.</div>
Aumento del costo de los servicios como agua y energía	<div>Unirse con más empresas agremiadas para solicitar concesiones de ajuste a tarifas, mediante negociación con las autoridades correspondientes.</div>
Exclusión de nuevas inversiones	<div>Incrementar el número de marcos regulatorios internacionales a cumplir por la compañía.</div>
Impactos en la salud de Inquilinos y Colaboradores	<div>Incrementar comunicados preventivos, llamar a Servicio de emergencias en caso de requerirse.</div>
Estrés hídrico	<div>Abastecimiento con pipas.</div> <div>Incrementar proyectos de captación de agua pluvial y promover con los clientes el uso de agua tratada de las PTARs que operamos.</div> <div>Inclusión en los proyectos, vegetación xerófila para evitar riego en paisajismo.</div>



# BIODIVERSIDAD

GRI 3-2

En FINSA respetamos la biodiversidad y los entornos naturales protegidos. Como parte de nuestra Política ASG estamos conscientes de integrar y promover acciones que ayuden a conservar y proteger los recursos naturales y a disminuir nuestros impactos negativos, causados por nuestras operaciones.

TODAS NUESTRAS ACTIVIDADES LAS REALIZAMOS DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA AMBIENTAL, LOCAL, NACIONAL O FEDERAL, REALIZANDO ACCIONES DE COMPENSACIÓN DE FLORA COMO LO ESTIPULAN LOS MANIFIESTOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

## RESTAURACIÓN DE LOS SUELOS

En la búsqueda por mejorar nuestras prácticas ambientales y encontrar nuevas opciones para contribuir a la restauración de los suelos, hemos desarrollado un proyecto para producir abono orgánico, el cual utilizamos en las áreas verdes del Parque Industrial Iztapalapa, ubicado en la Ciudad de México.

La producción ha sido posible gracias a la utilización de materiales orgánicos, como residuos de frutas, vegetales y cascarones de huevo, desechados por la Guardería ubicada en el Parque Industrial, así como pastos, hojas y ramas que se desechan en las áreas comunes de nuestras instalaciones.

Hemos establecido un espacio de 64 m² para producir el abono, lo cual se realiza en tres etapas: recolección de materia y residuos orgánicos, volteo y finalizado. El abono orgánico ayuda a conservar el suelo, a retener el agua y los nutrientes, necesarios para la flora del lugar, además de reducir la cantidad de residuos que se desechan en los basureros, evitando la contaminación.

## COMO PARTE DEL PAISAJE

Como parte del proyecto, se utilizan los restos de troncos, ramas y hojas para integrarlos al paisaje de las áreas verdes, para que cumplan una función decorativa, al mismo tiempo que se degradan proveyendo de nutrientes al suelo, evitando la erosión y fortaleciendo el crecimiento de las plantas y árboles que forman parte de las áreas comunes del Parque Industrial.

