

01

TRASCENDER COMO COMPAÑÍA

GRI 3-1, 3-2, 3-3, 2-12, 2-22

Estamos constantemente buscando trascender más allá de nuestras actividades operativas, con el propósito de crear beneficios tanto sociales como económicos para todos nuestros grupos de interés.

46
AÑOS DE
EXPERIENCIA

ODS que se involucran



nuestra em pre sa



Carta del Presidente y DIRECTOR GENERAL

GRI 2-22

En un contexto global caracterizado por continuos cambios y desafíos, reafirmamos nuestro sólido compromiso con la ética y la sostenibilidad empresarial. Buscamos ser agentes de cambio con un impacto positivo, infundiendo principios éticos en todos los aspectos de nuestra labor diaria y manteniendo nuestro compromiso con la integración de criterios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) en todas nuestras operaciones.

Integrar una comunidad ética es un esfuerzo constante, para ello confiamos en que cada miembro de FINSA sea una fuente de confianza e inspiración. Reconocemos que nuestra reputación y responsabilidad se forjan a partir de cada decisión tomada diariamente, y al hacerlo de manera adecuada, nos situamos en un círculo virtuoso de grandes beneficios. Entendemos que esta es la forma tangible de demostrar nuestros valores en un compromiso socialmente responsable, en concordancia con las mejores prácticas de gobierno corporativo en el mercado inmobiliario industrial global.

Adicionalmente, el fenómeno de la relocalización de empresas o “nearshoring” ha promovido los aspectos ASG en las empresas, generando dinamismo en el mercado inmobiliario industrial y proporcionando oportunidades únicas para el desarrollo de espacios destinados a la manufactura y la logística global.

NUESTROS PARQUES INDUSTRIALES SE POSICIONAN COMO EJES ESTRATÉGICOS QUE FACILITAN LA INFRAESTRUCTURA PARA ATRAER INVERSIONES, CONSIDERANDO NO SOLO LA PRODUCTIVIDAD Y RENTABILIDAD, SINO TAMBIÉN EL PROPÓSITO DE GENERAR VALOR A TRAVÉS DE ESTRATEGIAS Y SOLUCIONES PARA CONTRARRESTAR EL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCIR NUESTRA HUELLA DE CARBONO.

Contribuimos con la misión de las empresas que han establecido el objetivo de descarbonizarse para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, desde el uso de energías eficientes y limpias hasta la implementación de las mejores prácticas sostenibles.

Todo esto es posible gracias a los cuatro ejes estratégicos de nuestro modelo de sostenibilidad: Talento y Cultura Corporativa, Medio Ambiente, Ética y Legalidad, así como la Comunidad, con un enfoque en la gestión de riesgos, innovación, compromiso y cadena de valor, la responsabilidad y resiliencia, así como el sentido sostenible del negocio.



Durante el año 2023, nuestras prácticas de sostenibilidad superaron con éxito los desafíos, fortaleciendo la confianza de nuestros grupos de interés. Expreso mi reconocimiento y agradecimiento a todos los integrantes de FINSA por su firme compromiso con la ética y la sostenibilidad empresarial, y por su determinación para operar de manera responsable en un mundo en constante transformación.

Sergio Argüelles González
Presidente del Consejo de Administración
y Director General

Nuestra EMPRESA

GRI 2-1, 2-2



FINSA EN ACCIÓN

La labor ininterrumpida e integral que hemos realizado durante 46 años, ha consolidado a FINSA como una de las empresas de desarrollo inmobiliario industrial más importantes de México.

En FINSA diseñamos, construimos, administramos y operamos parques industriales con un enfoque innovador, sostenible y con los más altos estándares internacionales, ubicados en la República Mexicana.

Las propiedades que administramos y/o arrendamos están distribuidas en cuatro regiones del País: Noreste, Noroeste, Bajío y Occidente y Centro de México, que suman 3.2 millones de metros cuadrados, e integran las 17 entidades federativas donde tenemos presencia.

Diseñados con las condiciones adecuadas para ofrecer vías de acceso y movilidad, nuestros parques industriales facilitan los requerimientos de logística y manufactura de nuestros clientes, contribuyendo así a la mejora de sus procesos, comercialización y optimización de sus recursos.





En nuestras propiedades albergamos a distintos proveedores de la industria automotriz y fabricantes de equipo original, que han confiado en FINSA para instalar sus centros de operaciones, en ubicaciones estratégicas que les permiten reducir los tiempos de respuesta y los costos logísticos.

Contribuimos al bienestar de los equipos de trabajo de nuestros clientes, por lo que en algunos parques industriales hemos dedicado espacios para convertirlos en áreas de esparcimiento y deporte.

Integrar todo lo necesario para una mejor operación, nos ha llevado a construir guarderías, tiendas de conveniencia, restaurantes y hoteles, en aquellos parques con mayores dimensiones, para mejorar la operación y satisfacción de nuestros grupos de interés.

AL CIERRE DE 2023, LA PREFERENCIA DE NUESTROS CLIENTES NOS POSICIONÓ COMO UNA EMPRESA LÍDER A NIVEL NACIONAL, EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS INDUSTRIALES.

FINSA en NÚMEROS

+70

UBICACIONES
EN MÉXICO

46

AÑOS DE
EXPERIENCIA

3.2MILL

M² ADMINISTRADOS

21

PARQUES INDUSTRIALES

12MILL

M² DESARROLLADOS

99%

DE OCUPACIÓN



Nuestra consolidación

A TRAVÉS DEL TIEMPO

En 1977 se funda FINSA, en Matamoros, Tamaulipas, ante las necesidades de los inversionistas extranjeros que buscaban instalar en nuestro País infraestructura industrial para albergar a las empresas maquiladoras que estaban llegando a esa ciudad fronteriza.

FINSA Matamoros del Norte, nuestro primer parque industrial, se construyó en 1979 en un terreno de 100 hectáreas, donde se instaló *Componentes Mecánicos de Matamoros*, la primera maquiladora perteneciente a General Motors.

1977

Inicia FINSA en Matamoros, Tamaulipas.

**1992**

Construye el primer parque industrial en CDMX, FINSA Iztapalapa, certificado como "Banderas Verdes".

Desarrolla el parque industrial para VW Puebla, el primero dedicado a la industria automotriz en Latinoamérica.

1994

Inicia operaciones la guardería infantil del parque industrial FINSA Iztapalapa.

**1998**

Se desarrolla FINSA Coahuila para proveedores de la industria automotriz.

2000

Firma una asociación empresarial (*Joint Venture*) con un fondo internacional, para duplicar la cartera de edificios industriales.

2005

Coloca un portafolio de 1 millón de metros cuadrados con un fondo internacional.

2006

Inicia el proyecto FINSA II, en sociedad con un fondo internacional, para desarrollar 929 mil m².

2007

Desarrolla FINSA Guadalupe, primer parque industrial integral en México, donde convergen vivienda, comercio e industria.

2008

Inicia en Nuevo León la construcción de la primera nave industrial con certificación LEED Oro, otorgada por el Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (USGBC).

| | | |
|--|--|---|
| <p>2009</p> <p>Consolidación de Fundación FINSA.</p> | <p>2014</p> <p>Obtiene el Distintivo Empresa Socialmente Responsable, emitido por CEMEFI.</p>  | <p>2019</p> <p>Cierra la transacción inmobiliaria más grande de Latinoamérica con una colocación de 1.2 millones de m² con una FIBRA.</p> |
| <p>2010</p> <p>Firma una asociación empresarial (<i>Joint Venture</i>) con un fondo de inversión privado de Estados Unidos para expandir los desarrollos industriales.</p> <p>Recibe el primer Certificado de Calidad Ambiental, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA).</p>  | <p>2015</p> <p>Levantamiento de capital por 5 mil millones de pesos a través de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD FINWSCK 15.), para desarrollar 1 millón 802 mil 319 m².</p> | <p>2021</p> <p>Levantamiento de capital a través de un fondo híbrido (CKD III + FINSA III + FINSA IV) por 395 millones de dólares.</p> |
| <p>2012</p> <p>Levantamiento de capital por 2 mil 750 millones de pesos, a través de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD FINSACK 12).</p> | <p>2017</p> <p>Inicia operaciones la guardería infantil del parque industrial FINSA Guadalupe.</p> | <p>2022</p> <p>Se adhiere al Pacto Mundial de las Naciones Unidas.</p> |
| <p>2018</p> <p>FINSA Guadalupe y FINSA Monterrey reciben la certificación como Operador Económico Autorizado (OEA).</p> | <p>2023</p> <p>CIERRE DE LA SEGUNDA OPERACIÓN MÁS RELEVANTE DEL SECTOR INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN MÉXICO, CON UNA COLOCACIÓN DE 822 MIL M² (GLA) CON UNA FIBRA.</p> <p>RECONOCIDA POR LA REVISTA EXPANSIÓN, COMO UNA DE LAS 500 EMPRESAS MÁS IMPORTANTES DE MÉXICO.</p> <p>CIERRE DE LA PRIMERA ETAPA DEL FONDO DE INVERSIÓN FINSA V.</p> <p>FINSA CONSOLIDÓ ESTRATEGIA Y OBJETIVOS ASG.</p> |  |

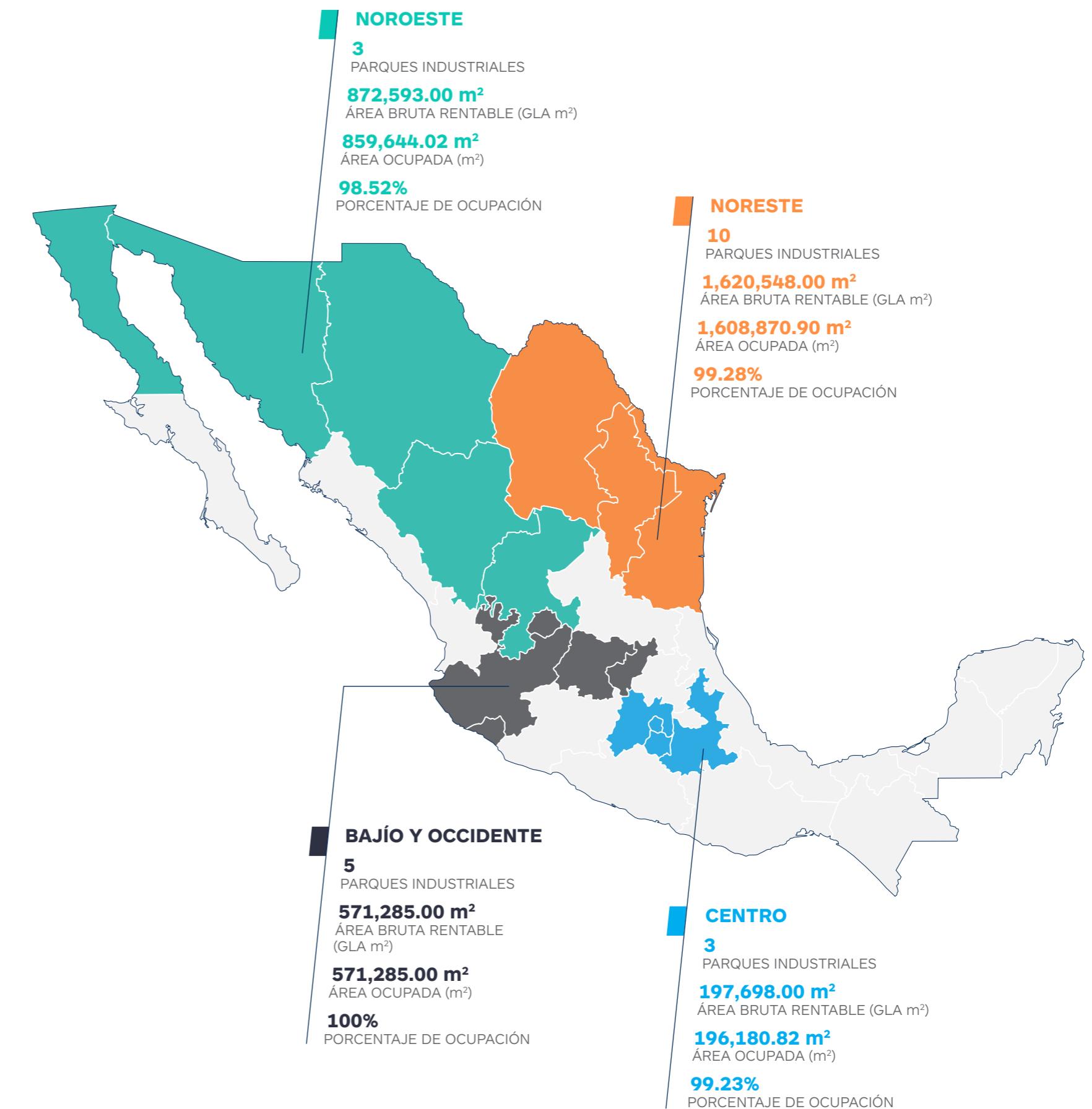
Nuestro portafolio, nuestros productos y MERCADOS ATENDIDOS

GRI 2-6

Cubrimos cuatro zonas del País con servicios de renta y venta de espacios, con mantenimiento integral de parques industriales y la administración de portafolios de propiedades.

La industria automotriz, electrónicos, logística, aeroespacial, médica, metal-mecánica, alimentos y bebidas y de embalaje, entre muchas otras, forman parte de nuestra cartera de clientes, nacionales e internacionales, quienes han encontrado en nuestra oferta la mejor opción para invertir.

La atención personalizada que ofrecemos a todos nuestros clientes nos ayuda a identificar las necesidades de su proyecto, para poder diseñar y construir los espacios de acuerdo con sus requerimientos. Esto se logra acompañándolos en la elección del sitio, en el diseño, los procesos de ingeniería y la construcción.



Parques industriales Y GIRO INDUSTRIAL

| REGIÓN | UBICACIÓN | PARQUE | INDUSTRIA |
|--------------------------|-----------------|------------------------------|--|
| NOROESTE | Baja California | FINSA Tijuana | Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura / Médica |
| | | FINSA Tijuana Alamar | Alimenticia / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura / Médica |
| | Chihuahua | FINSA Juárez Independencia I | Automotriz / Electrónicos / Logística / Metalmecánica / Empaque / Eléctrico |
| NORESTE | Coahuila | FINSA Coahuila | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura |
| | Nuevo León | FINSA Guadalupe | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metalmecánica / Papel y cartón |
| | | FINSA Santa Catarina | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | | FINSA Santa Catarina II | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | | FINSA Monterrey | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | Tamaulipas | FINSA Matamoros del Norte | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | | FINSA Matamoros Oriente | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | | FINSA Reynosa Maquilpark | Automotriz / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura |
| | | FINSA Nuevo Laredo | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Médica |
| | | FINSA Nuevo Laredo Poniente | Automotriz / Logística / Manufactura / Médico |
| BAJÍO Y OCCIDENTE | Jalisco | FINSA El Salto | Logística / Automotriz |
| | Aguascalientes | FINSA Aguascalientes | Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica |
| | Querétaro | FINSA Querétaro | Aeroespacial / Automotriz / Logística / Manufactura |
| | | FINSA Querétaro II | Automotriz / Manufactura / Metal-Mecánica / Papel y cartón |
| | | FINSA Querétaro III | Automotriz / Logística / Manufactura / Empaques |
| CENTRO DE MÉXICO | CDMX | FINSA Iztapalapa | Comercial / Logística / Servicios |
| | Puebla | FINSA Puebla | Automotriz / Comercial / Logística / Oficinas / Servicios |
| | | FINSA Puebla II | Automotriz |

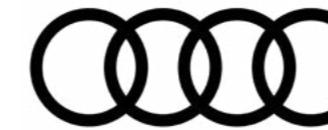
Contamos con cuatro parques industriales especializados para los proveedores de los fabricantes de equipo original (OEM) para la industria automotriz, que se ubican próximos a las armadoras, con lo que se les facilita la logística, el almacenamiento y la entrega “Justo a Tiempo”, generando ahorros en transporte e inventarios.

INDUSTRIA AUTOMOTRIZ**FINSA Aguascalientes**

Nissan, Daimler, Infiniti

**INDUSTRIA AUTOMOTRIZ****FINSA Puebla II**

Audi

**INDUSTRIA AUTOMOTRIZ****FINSA Puebla**

Volkswagen

**INDUSTRIA AUTOMOTRIZ****FINSA Coahuila**

General Motors



La labor que realizamos, focalizada en la satisfacción de nuestros clientes y en la calidad de nuestras operaciones, nos ha llevado a obtener y mantener la certificación en materia de seguridad patrimonial como Operador Económico Autorizado (OEA) en dos de nuestros Parques Industriales: FINSA Monterrey y FINSA Guadalupe.

ESTO NOS ASEGURA CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE CLASE MUNDIAL, A COSTOS COMPETITIVOS, QUE PONEMOS A DISPOSICIÓN DE NUESTROS CLIENTES.



Parque Industrial FINSA QUERÉTARO III

Para continuar con nuestros planes de expansión, en febrero de este año inauguramos nuestro tercer parque industrial en Querétaro, con una extensión de 73 hectáreas, enfocado en los sectores de logística, automotriz y electrónicos.

LA CAPACIDAD DE ESTE COMPLEJO INDUSTRIAL ESTÁ PROYECTADA PARA ALBERGAR A CERCA DE 22 EMPRESAS, LO QUE AYUDARÁ A GENERAR 19 MIL 500 EMPLEOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

FINSA Querétaro III pertenece a una nueva generación de parques industriales sostenibles, amigables con el medio ambiente y diseñados para operar de forma óptima y responsable.



Compromiso Ambiental, SOCIAL Y DE GOBERNANZA (ASG)

GRI 2-22, 2-23

El compromiso que tenemos de operar de forma responsable y sostenible se ve reflejado en nuestras acciones diarias, enfocándonos en el bienestar laboral, el cuidado al medio ambiente, el desarrollo de las comunidades, respetando los derechos humanos y cumpliendo con la normativa y legislación que nos aplica.

Nuestro enfoque de mejorar continuamente está plasmado en nuestro Modelo de Gestión de Sostenibilidad, que nos proporciona el marco de actuación que debemos seguir para asegurar nuestra permanencia en el mercado y continuar nuestro crecimiento.

Como empresa, cada año nos enfrentamos a nuevos retos globales en temas ambientales, sociales y de gobernanza, por lo que nuestro Modelo está basado en cuatro ejes estratégicos.

Estos ejes están alineados a las tendencias globales, al contexto de nuestra empresa y a las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés, lo que tiene como resultado un mejor desempeño social, ambiental y de gobernanza (ASG), relaciones positivas y duraderas con nuestras partes interesadas, disminución de riesgos, colaborar con el cumplimiento de la Agenda 2030, generar ahorros en costos operativos y reducir los impactos ambientales.



TALENTO Y
CULTURA
CORPORATIVA



ÉTICA,
LEGALIDAD Y
ANTICORRUPCIÓN



MEDIO
AMBIENTE



COMUNIDAD





ENFOQUES DE LOS EJES DEL MODELO DE GESTIÓN

GESTIÓN DE RIESGOS

- Disminuir los impactos en temas ASG* y en los grupos de interés mediante la gestión y prevención de riesgos (físicos, regulatorios, financieros, legales, medioambientales, laborales, de mercado, sociales, fiscales, reputacionales, climáticos o posibles contingencias).
- La permanencia de nuestra empresa depende de la gestión de riesgos para mejorar el desempeño de una manera eficiente y costo efectiva.
- Promover la inversión responsable.

INNOVACIÓN

- Anticipar las exigencias del sector con proyectos sostenibles.
- Cumplir con los retos y tendencias del mercado.
- Utilizar las nuevas tecnologías para la gestión sostenible.
- Impulsar la estrategia con la colaboración de distintas áreas para fomentar la innovación.

RESPONSABILIDAD Y RESILIENCIA

- Ser responsables social y ambientalmente.
- Desarrollar operaciones resilientes y sostenibles.
- Implementar prácticas ASG para elevar el liderazgo.
- Plantear escenarios climáticos y reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (alcances 1, 2 y 3).
- Seguir una hoja de ruta hacia la descarbonización.

COMPROMISO Y CADENA DE VALOR

- Dialogar continuamente con los grupos de interés para mejorar la satisfacción, al identificar de forma temprana las tendencias y asuntos relevantes (materialidad), así como los riesgos y oportunidades.
- Mantener una buena relación con los grupos de interés permite mejorar e innovar los procesos y servicios dentro de la cadena de valor.
- Crear confianza y credibilidad en los grupos de interés.

NEGOCIO SOSTENIBLE

- Optimizar procesos y reducir costos operativos que reflejen un aumento en el NOI (*Net Operating Income*).
- Contribuir a frenar el cambio climático y tener un portafolio más resiliente.
- Mejorar las condiciones laborales en temas de salud, seguridad, bienestar, diversidad, inclusión, equidad, igualdad y Derechos Humanos.
- Considerar que las prácticas ASG representan una ventaja competitiva.

*ASG: Ambiental, Social y Gobernanza





Estrategia de SOSTENIBILIDAD

Nuestra estrategia de sostenibilidad nos ha permitido continuar trabajando en los aspectos más importantes para nuestra empresa, enfocados en mejorar nuestro desempeño y seguir aportando valor a nuestros grupos de interés.

Como muestra de ello, apoyamos el desarrollo y el crecimiento profesional de nuestros colaboradores a través de programas de capacitación, ofrecemos instalaciones higiénicas y seguras, fomentamos un entorno de trabajo saludable y ofrecemos oportunidades para conciliar la vida familiar y laboral.

Hemos realizado esfuerzos para minimizar nuestros impactos negativos en el medio ambiente, gestionando adecuadamente nuestros residuos y utilizando los recursos naturales de manera responsable.

Las iniciativas que hemos implementado para el uso de combustibles y energía nos han llevado a medir nuestras

emisiones de gases de efecto invernadero, lo que se ve reflejado en ahorros y eficiencia energética.

Por estas acciones, nuevamente fuimos certificados por la Procuraduría Federal de Protección Ambiental (Profepa) como Empresa de Calidad Ambiental en nuestras actividades de operación y mantenimiento de parques industriales.

En el aspecto social, apoyamos a niños y jóvenes para que continúen su educación mediante el otorgamiento de becas a través de nuestra Fundación FINSA y colaboramos en el desarrollo de las comunidades participando en actividades de reforestación, limpieza y mantenimiento.

Nuestros esfuerzos han sido reconocidos por el Centro Mexicano para la Filantropía, Cemefi que, por 10 años consecutivos, nos ha otorgado el Distintivo Empresa Socialmente Responsable.

COMO PARTE DE NUESTRO COMPROMISO, DESDE 2022 FORMAMOS PARTE DEL PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS, LA INICIATIVA DE SOSTENIBILIDAD MÁS GRANDE DEL MUNDO.

Diez Principios del Pacto Mundial

DE LAS NACIONES UNIDAS

DERECHOS HUMANOS**PRINCIPIO**

1 Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.

PRINCIPIO

2 Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos.

**APOYAMOS
EL PACTO GLOBAL****NORMAS LABORALES****PRINCIPIO**

3 Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.

PRINCIPIO

4 Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.

PRINCIPIO

5 Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.

PRINCIPIO

6 Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

MEDIO AMBIENTE**PRINCIPIO**

7 Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medioambiente.

PRINCIPIO

8 Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.

PRINCIPIO

9 Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medioambiente.

ANTICORRUPCIÓN**PRINCIPIO**

10 Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.





Política Ambiental, Social
Y DE GOBERNANZA (ASG)

TODAS LAS ACCIONES QUE REALIZAMOS EN FINSA, ESTÁN RESPALDADAS POR NUESTRA POLÍTICA AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBERNANZA, QUE FUE ACTUALIZADA EN OCTUBRE DE ESTE AÑO Y QUE ESTÁ PUBLICADA EN NUESTRA INTRANET CORPORATIVA.

En este documento se detallan los aspectos más relevantes para nuestra empresa y los criterios de actuación a seguir para generar valor social, ambiental y económico, al mismo tiempo que disminuimos nuestros impactos operativos.

Se describen también, las dependencias con otras políticas, como la de Derechos Humanos, Capital Humano, Suministros Estratégicos, Identidad Corporativa y Operación de Parques, así como con el Código de Ética y Conducta.

Entre los temas ambientales que refiere la Política ASG destacan la gestión de las emisiones de GEI, Cambio Climático, Agua, Residuos, Biodiversidad, Compras Sostenibles, Sustancias Peligrosas y Prevención de la Contaminación.

En los aspectos sociales incluyen los Derechos Humanos, la Diversidad, Equidad, Inclusión y Pertenencia, Condiciones de Trabajo, Relación con Grupo de Interés y Vinculación con la Comunidad.

Mientras que en Gobernanza señalan la Independencia del Consejo de Administración, Transparencia, Anticorrupción, Protección de Datos, Derechos de los Accionistas y la Gestión de Riesgos, entre otros.

MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2, 3-3

Conocer los temas ambientales, sociales y de gobernanza que debemos atender para mejorar nuestro desempeño sostenible nos ha llevado a desarrollar una estrategia para consultar a nuestros grupos de interés de forma periódica. En 2022, realizamos encuestas y entrevistas, a 115 personas, entre ellas colaboradores de FINSA, clientes y proveedores. Los resultados obtenidos permitieron identificar los impactos positivos y negativos que causamos con nuestras operaciones.

Este ejercicio nos ayudó a planear acciones a corto, mediano y largo plazo para evitarlos, remediarlos y disminuirlos.

Con base en los 17 temas materiales, resultado de nuestro estudio de materialidad, durante 2023 trabajamos en mejorar nuestra actuación en relación con el cumplimiento normativo, gestión de riesgos, actualización de políticas y procedimientos, residuos, agua, cultura organizacional y las prácticas con nuestra cadena de suministro, entre algunos otros.

Temas materiales

FINSA



CUMPLIMIENTO
LEGAL



GESTIÓN DE
RIESGOS



GOBIERNO
CORPORATIVO



AGUA



GESTIÓN DE
RESIDUOS



PARQUES
INDUSTRIALES Y
EDIFICIOS SOSTENIBLES



CULTURA
ORGANIZACIONAL



VINCULACIÓN
CON LA
COMUNIDAD



ÉTICA Y
LEGALIDAD



CAMBIO
CLIMÁTICO



ENTORNOS
NATURALES Y
BIODIVERSIDAD



RETENCIÓN
Y BIENESTAR
DEL PERSONAL



ENERGÍA
VERDE



CUMPLIMIENTO
DE CADENA DE
VALOR



INCLUSIÓN, EQUIDAD,
DIVERSIDAD Y
DERECHOS HUMANOS



CURSOS Y
CAPACITACIONES



DESEMPEÑO
FINANCIERO

Compromiso con nuestros
GRUPOS DE INTERÉS

GRI 2-23, 2-29

Establecer y mantener una buena relación con nuestros grupos de interés es una prioridad, ya que nuestras operaciones pueden impactarlos de forma positiva o negativa.

Nuestro crecimiento, nuestra reputación y permanencia en el mercado también pueden ser afectados por una inadecuada gestión de sus requerimientos y solicitudes.

EN 2022 REALIZAMOS UN ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA Y DEPENDENCIA, PARA DEFINIR NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS PRIORITARIOS Y ESTABLECER LOS MECANISMOS ADECUADOS PARA ATENDER SUS NECESIDADES DE ATENCIÓN E INFORMACIÓN.

Los resultados obtenidos nos llevaron a listar a las instituciones, organismos, socios comerciales y personas que son más importantes para nuestra operación.



GRUPOS DE INTERÉS

| COLABORADORES | | |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Acontecimientos relevantes | Semanal | Intranet |
| Comunicados internos | Mensual | Correo electrónico |
| Comunicados de prensa | Anual | Redes sociales |
| | Eventual | Boletín interno |
| | | Sitio de Internet de la empresa |
| | | Reuniones presenciales |
| | | Videollamada |

| CLIENTES | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Presentación de espacios disponibles | Semanal | Redes sociales |
| Reportes de avance de proyecto | Quincenal | Correo electrónico |
| Acontecimientos relevantes | Mensual | Teléfono |
| Información comercial | Anual | Whatsapp |
| Información técnica | Eventual | Sitio de Internet de la empresa |
| | | Reuniones presenciales |
| | | Videollamada |

| PROVEEDORES | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Comunicados comerciales | Anual | Redes sociales |
| Nuevos procesos | Eventual | Correo electrónico |
| Información técnica | | Sitio de Internet de la empresa |
| | | Teléfono |
| | | Videollamada |

| INVERSIONISTAS | | |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Acontecimientos relevantes | Anual | Correo electrónico |
| | Eventual | Teléfono |
| Comunicados de prensa | | Sitio de Internet de la empresa |
| Reportes financieros | | Reuniones presenciales |
| Cuestionarios ASG | | Videollamada |

| COMUNIDADES | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Información relevante | Anual | Correo electrónico |
| Invitaciones a eventos | Eventual | Redes Sociales |
| | | Sitio de Internet de la empresa |
| | | WhatsApp |
| | | Teléfono |

| GOBIERNO | | |
|--|-------------------------------|--|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Reportes de cumplimiento regulatorio | Eventual | Reuniones presenciales |
| Comunicados de prensa | | Teléfono |
| Documentos para la emisión de permisos | | Plataformas electrónicas de las dependencias de gobierno |
| | | Oficios |

| COMPETIDORES | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Aspectos relevantes de la industria | Anual | Correo electrónico |
| | Eventual | Reuniones presenciales |
| Nuevas regulaciones | | Sitio de internet de la empresa |
| | | Redes sociales |

| CÁMARAS Y ASOCIACIONES | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Presentación corporativa | Eventual | Correo electrónico |
| Información comercial | | Reuniones presenciales |
| Acontecimientos relevantes | | Teléfono |
| Comunicados de prensa | | Redes sociales |
| | | Videollamada |

| MEDIOS DE COMUNICACIÓN | | |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| INFORMACIÓN A COMPARTIR | FRECUENCIA DE LA COMUNICACIÓN | CANALES DE COMUNICACIÓN |
| Acontecimientos relevantes | Anual | Correo electrónico |
| | Eventual | Videollamada |
| Comunicados de prensa | | Redes sociales |
| Información comercial | | Sitio de Internet de la empresa |
| Datos estadísticos | | |

Nuestra aportación a los

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

| OBJETIVO | PRINCIPIO DEL PACTO GLOBAL | ODS AL QUE SE ALINEA | OBJETIVOS ASG FINSA | | | AÑO OBJETIVO Y/O FRECUENCIA | PROGRESO 2023 |
|---|----------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| | | | TEMA MATERIAL | ENFOQUE (FINSA) | EJE ESTRATÉGICO (FINSA) | | |
| Reducir los consumos de energía y GEI de Alcance 1 y 2 en un 20% , comparado con la línea base del 2022 . | Medio Ambiente |   | Energía Verde y Cambio Climático | Negocio sostenible | Medio ambiente | 2029 | En 2023 disminuimos un 18.17% el uso de gasolina, en relación con 2022. |
| Energía renovable para todas las áreas comunes de los Parques Industriales. | Medio Ambiente |   | Energía Verde | Negocio sostenible | Medio ambiente | 2032 | Paneles solares para áreas comunes del Parque Industrial FINSA Aguascalientes. |
| Carbono Neto Zero , alineado a SBTi. | Medio Ambiente |   | Energía Verde y Cambio Climático | Negocio sostenible | Medio ambiente | 2050 | Se iniciará proceso en 2024. |
| Reducir el consumo de agua de nuestras operaciones en 20% , comparado con la línea base de 2022 . | Medio Ambiente |  | Agua | Negocio sostenible | Medio ambiente | 2030 | Se realiza promoción de mejores prácticas para reducir consumo. |
| Que el 50% de los residuos generados en nuestras operaciones, no lleguen a relleno sanitario (que sean reciclados o reusados). | Medio Ambiente |  | Gestión de residuos | Negocio sostenible | Medio ambiente | 2030 | Se cambió el modelo de botes de basura para recolección de residuos sólidos urbanos. Se están evaluando opciones. |
| Mejorar nuestros programas de vinculación con la comunidad, con más horas de voluntariado (5%). * Garantizar la permanencia de becas otorgadas y de ser posible incrementar su cantidad. | Derechos humanos |   | Vinculación con la Comunidad | Compromiso y cadena de valor | Comunidad | Anualmente | En 2023 se estableció un puesto enfocado a la coordinación de responsabilidad social y sostenibilidad. En todas los proyectos sociales se están integrando datos. |

| OBJETIVO | PRINCIPIO DEL PACTO GLOBAL | ODS AL QUE SE ALINEA | OBJETIVOS ASG FINSA | | | AÑO OBJETIVO Y/O FRECUENCIA | PROGRESO 2023 |
|--|--|--|---|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| | | | TEMA MATERIAL | ENFOQUE (FINSA) | EJE ESTRATÉGICO (FINSA) | | |
| Capacitar y concientizar anualmente a todos nuestros colaboradores en temas de ASG (incluyendo aspectos ambientales, ética, anticorrupción y Diversidad, Equidad, Inclusión y Pertenencia (DEIB por sus siglas en inglés). | Medio Ambiente Derechos humanos Derechos laborales Anticorrupción |   | Cursos y capacitaciones | Compromiso y cadena de valor | Ética, legalidad y anticorrupción | Anualmente | En 2023 se tuvieron conferencias relacionadas con ética, inclusión, y aspectos ambientales. |
| Capacitar y concientizar a nuestros inquilinos en temas ASG. | Medio Ambiente Derechos humanos Derechos laborales Anticorrupción |   | Cursos y capacitaciones | Compromiso y cadena de valor | Talento y cultura corporativa | Anualmente | En 2024 tenemos programado publicar información ASG por redes sociales. |
| Obtener certificaciones verdes en nuevas construcciones propias a partir del 2024. | Medio Ambiente |  | Parques Industriales y Edificios Sostenibles | Innovación | Medio ambiente | 2024 en adelante | Entre 2023 y 2024 se tienen 8 proyectos propios a certificarse LEED en los próximos meses. |
| Lograr del 20 a 30% de certificaciones verdes en operación en nuestra área bruta rentable (ABR). | Medio Ambiente |  | Parques Industriales y Edificios Sostenibles | Innovación | Medio ambiente | 2024 en adelante | Se están evaluando opciones de otras certificaciones verdes para las naves de nuestros portafolios. |
| Identificar y atender los riesgos e implicaciones financieras relacionadas con el clima, en línea con TCFD. | Medio Ambiente |   | Gestión de riesgos | Responsabilidad y resiliencia | Medio ambiente | Anualmente | En 2023 nos adherimos al TCFD. |
| Aumentar el porcentaje de mujeres en puestos ejecutivos (35%). | Derechos humanos |   | Inclusión, Equidad, Diversidad y Derechos Humanos | Compromiso y cadena de valor | Talento y cultura corporativa | Antes del 2026 | En diciembre 2023 llegamos a 28.1% . |

Certificaciones y
DISTINTIVOS



**CALIDAD
AMBIENTAL**

En 2023 se recibieron los certificados de renovación de Calidad Ambiental de los parques industriales:

FINSA PUEBLA I



FINSA PUEBLA II



FINSA TIJUANA ALAMAR



FINSA QUERÉTARO I



FINSA IZTAPALAPA



FINSA QUERÉTARO II





DISTINTIVO EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE (ESR)

En 2023, se obtuvo por décima ocasión el Distintivo ESR otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi).



DISTINTIVOS AMPIP

En 2023, FINSA recibió por parte de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) tres distintivos:



| Distintivo AMPIP ASG.



| Distintivo AMPIP
Responsabilidad
Social.



| Distintivo Parque
Industrial Seguro para
seis de sus parques:
PUEBLA I
SANTA CATARINA I
QUERÉTARO II
AGUASCALIENTES
GUADALUPE
APODACA

LEED

VOLUME

Programa de Volumen de LEED es un programa especial de LEED para optimizar el proceso de certificación, destinado a las inmobiliarias que cuentan con un amplio portafolio de propiedades con dimensiones y procesos de construcción similares. En este proceso, se estandarizan las estrategias para edificios sostenibles, pre-certificando un prototipo. La estandarización permite obtener las certificaciones en menos tiempo y a un costo menor de lo que sería posible con revisiones de propiedades individuales.

En 2016, nos comprometimos a certificar los nuevos edificios construidos para inventario de manera más eficiente a través del programa Programa de Volumen de LEED versión 3, realizado por medio del U.S. Green Building Council (USGBC). En el año 2022 comenzó el programa Programa de Volumen de LEED versión 4, actualizándose con la guía versión 4.



PROGRAMA DE VOLUMEN DE LEED VERSIÓN 3

11

PROYECTOS CERTIFICADOS
AÑO 2016 – 2022

190,737.06 m²

SUPERFICIE CERTIFICADA

PROGRAMA DE VOLUMEN DE LEED VERSIÓN 4

7

PROYECTOS EN PROGRESO
AÑO 2022 - 2023

201,684.16 m²

SUPERFICIE EN PROGRESO DE CERTIFICACIÓN



Certificaciones LEED

FINSA también ofrece a sus clientes el servicio de construcción de edificios y seguimiento al proceso de certificación LEED, en donde los proyectos son llamados “Nuevas Construcciones”.

“Nuevas Construcciones” es un tipo de construcción hecha a la medida, en base a las necesidades del cliente. No sólo se enfoca en la estructura principal e infraestructura básica del edificio, sino también en los acabados y productos que serán utilizados para la operación de este, como muebles sanitarios, luminarias, equipos del proceso que utilice la nave y equipos de enfriamiento.

Para esta categoría de proyecto se utiliza un sistema de medición más riguroso, por su alcance, debido a que se entregará la nave lista para comenzar operaciones.

Mientras que “Núcleo y envolvente” sólo se centra en la estructura principal, como muros, estructura, cimentación, cancelería, tubería y preparación eléctrica; y la infraestructura básica del edificio.



TOTAL DE PROYECTOS CONSTRUIDOS POR FINSA CON CERTIFICACIÓN LEED, DESDE 2010:

33 EQUIVALENTES A UNA
SUPERFICIE TOTAL
CERTIFICADA: 597,489.03 m²

10 PROYECTOS “NUEVAS
CONSTRUCCIONES”

12 PROYECTOS “NÚCLEO Y
ENVOLVENTE”

11 PROYECTOS “NÚCLEO Y
ENVOLVENTE” PROGRAMA
VOLUMEN DE LEED 3

NIVELES DE CERTIFICACIÓN OBTENIDOS:



17 PROYECTOS
NIVEL ORO



12 PROYECTOS
NIVEL PLATA



4 PROYECTOS NIVEL
CERTIFICADO



IMPACTOS POSITIVOS GENERADOS POR LA
MAYORÍA DE LOS PROYECTOS CERTIFICADOS:

9,288.62 Ton CO₂

ENERGÍA MEDIDA EN EQUIVALENCIA DE TONELADAS DE CO₂

6,696.65 Ton

RESIDUOS DE BASURA DESVIADOS

10'483,667.12 Gal

DE AGUA AHORRADOS

PROYECTOS EN PROCESO DE CERTIFICACIÓN
LEED:

11 PROYECTOS
PENDIENTES

4 PROYECTOS "NUEVAS
CONSTRUCCIONES"

7 "NÚCLEO Y ENVOLVENTE"
PROGRAMA DE VOLUMEN
DE LEED VERSIÓN 4

298,911.14 m²

SUPERFICIE EN PROGRESO DE CERTIFICACIÓN

FINSA CUENTA CON DOS EDIFICIOS DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS QUE EN 2019, OBTUVIERON EL CERTIFICADO EDGE (EXCELLENCE IN DESIGN FOR GREATER EFFICIENCIES), POR GREEN BUSINESS CERTIFICATION INC. (GBCI).



OFICINAS SANTA CATARINA

34%
DE AHORRO
DE ENERGÍA

32%
DE AHORRO
DE AGUA

24.00 tco₂/año
EMISIONES OPERATIVAS DE CO₂

12.60 tco₂/año
AHORROS OPERATIVOS DE CO₂



OFICINAS FINSA AGUASCALIENTES

45%
DE AHORRO
DE ENERGÍA

35%
DE AHORRO
DE AGUA

12.30 tco₂/año
EMISIONES OPERATIVAS DE CO₂

10.13 tco₂/año
AHORROS OPERATIVOS DE CO₂