

# Nuestra empresa

GRI 2-1, 2-2, 2-6, 2-28

FINSA es una empresa mexicana fundada en 1977, que diseña, construye, administra y opera desarrollos inmobiliarios industriales, ubicados en 16 estados de la República Mexicana y la Ciudad de México.

Buscamos ofrecer espacios integrales, que faciliten el crecimiento y desarrollo de nuestros clientes al mismo tiempo que colaboramos en la mejora de productividad.

Nuestros 402 colaboradores están especializados en el desarrollo y operación de espacios industriales, que se transforman en los sitios ideales para que los distintos proveedores de la industria en general y fabricantes de equipo original, puedan instalar sus centros de operaciones y a su vez, disminuir costos operativos e impactos socio-ambientales de nuestros activos.

En el diseño de algunos de nuestros parques incluimos áreas de esparcimiento y deporte, que contribuyen al bienestar de los equipos de trabajo de nuestros clientes.

Algunos desarrollos, por sus dimensiones y ubicación, cuentan con guarderías, tiendas de conveniencia, restaurantes y hoteles.

Esto ha sido el sello que nos ha distinguido por 45 años y que nos ha ayudado a posicionarnos a nivel nacional como una de las empresas líderes en desarrollos inmobiliarios industriales.



## Nuestra historia

FINSA fue fundado hace 45 años en Matamoros, Tamaulipas, para cubrir las necesidades de los inversionistas extranjeros que buscaban espacios para la instalación de infraestructura industrial, que albergara a las empresas maquiladoras que estaban llegando a esa ciudad fronteriza.

**Nuestro primer parque industrial, que se llamó FINSA Matamoros del Norte, se creó en 1979 en un terreno de 100 hectáreas. Ahí se instaló la primera maquiladora, Componentes Mecánicas de Matamoros, perteneciente a General Motors. Así se inició nuestra historia.**

## FINSA en el tiempo

1977

Inicia FINSA en Matamoros, Tamaulipas

1992

Se construye el primer parque industrial en CDMX, FINSA Iztapalapa, certificado como "Banderas Verdes"

Desarrollo del primer parque industrial dedicado a la industria automotriz para VW en Puebla en Latinoamérica

1994

Inicia operaciones la guardería infantil del parque industrial FINSA Iztapalapa

Primer crédito de GECC en el sector inmobiliario industrial en México

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 *Joint Venture* con un fondo internacional, para desarrollar 929 mil m<sup>2</sup>

2007

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

2008

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

2009

Consolidación de Fundación FINSA

2010

Firma una asociación empresarial (*Joint Venture*) con un fondo de inversión privado de Estados Unidos para expandir los desarrollos industriales

Recibe el primer Certificado de Calidad Ambiental, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)

2012

Levantamiento de capital por 2 mil 750 millones de pesos a través de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD FINSACK 12)

2014

Obtención del Distintivo Empresa Socialmente Responsable

2015

Levantamiento de capital por 5 mil millones de pesos a través de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) FINWSCK 15)



2017

Inicia operaciones la guardería infantil del parque industrial FINSA Guadalupe

2018

Los parques FINSA Monterrey y FINSA Guadalupe reciben la certificación como Operador Económico Autorizado (OEA)

2019

Cierre de la transacción inmobiliaria más grande de Latinoamérica con una colocación de 1.2 millones de m<sup>2</sup> con una FIBRA

2021

Levantamiento de capital a través de un fondo híbrido (CKD III + FINSA III + FINSA IV) por 395 millones de dólares

Obtención del primer Financiamiento Verde

2022

**Adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas**



# Nuestra razón de ser

**Quienes laboramos en FINSA, nos comprometemos en ser personas honestas y responsables en todas nuestras acciones, en línea con nuestros valores.**

## Misión

Mantener el liderazgo en el sector inmobiliario industrial proporcionando soluciones innovadoras y efectivas con un enfoque sostenible.

Creamos valor a largo plazo para nuestros clientes y alta rentabilidad para nuestros accionistas con múltiples operaciones exitosas que nos respaldan.

Nuestros logros son el resultado de la dedicación y talento de nuestro equipo, así como las relaciones duraderas con nuestros grupos de interés.

## Visión

Ser reconocidos como líderes en desarrollos inmobiliarios industriales en México; distinguidos por nuestra innovación, responsabilidad social, sostenibilidad y credibilidad.

Nos esforzamos por brindar excelencia a nuestros clientes e inversionistas haciendo de nuestro equipo el activo más importante de la compañía.



## Valores

Excelencia

Innovación

Integridad y Transparencia

Servicio

Trabajo en equipo



Nuestro portafolio, nuestros productos y

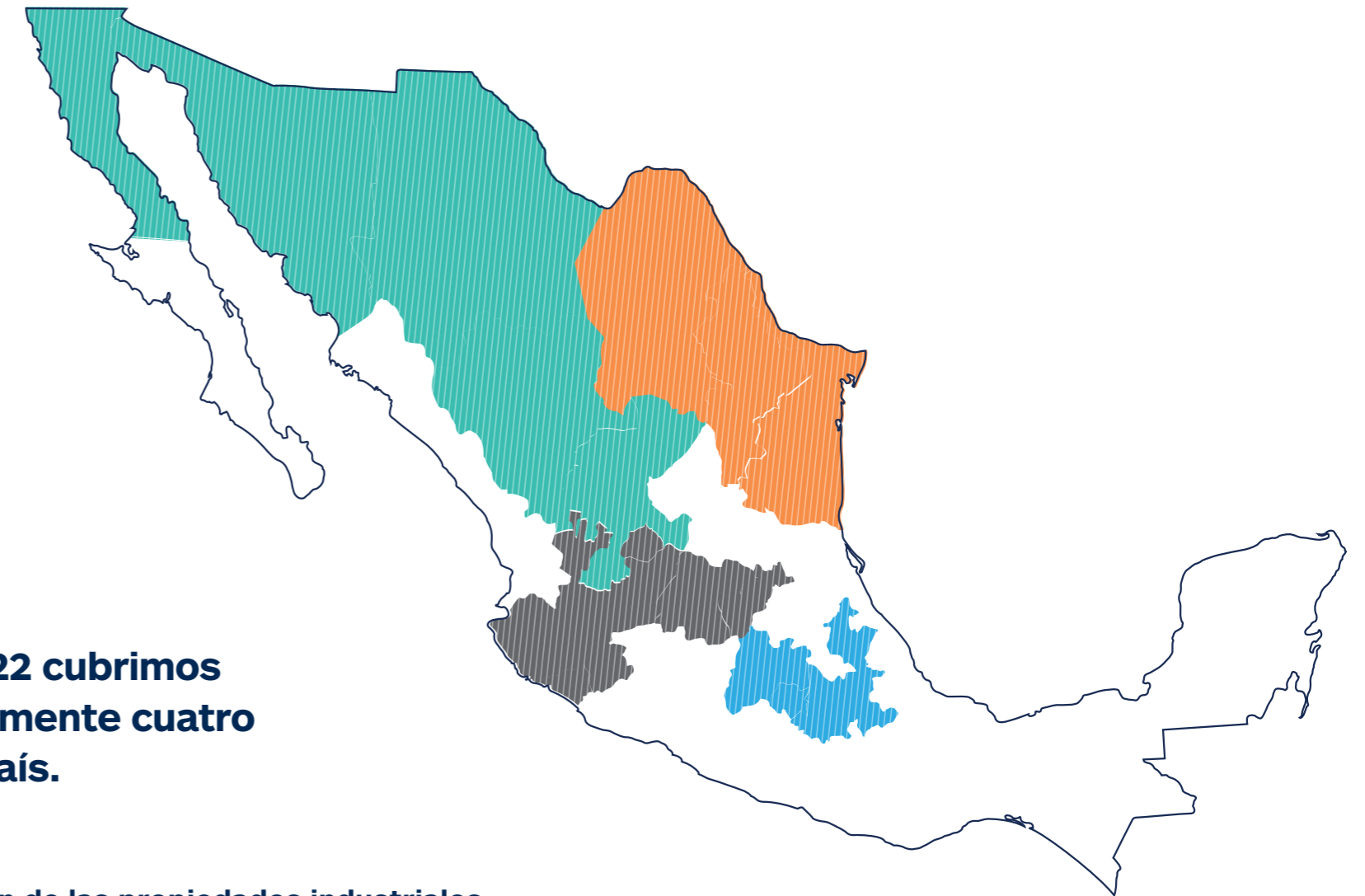
## mercados atendidos

Ofrecemos a nuestros clientes una atención personalizada que nos permite identificar las necesidades de su proyecto.

Nuestros servicios se enfocan en el desarrollo de espacios industriales, en el mantenimiento integral de los parques industriales y en la administración de portafolios de propiedades.

En nuestros parques industriales desarrollamos y arrendamos espacios a compañías globales pertenecientes a diferentes sectores como: automotriz, logístico, electrónicos, alimentos y bebidas, médico, metal-mecánico, empaque, aeroespacial, entre otros.

Nuestra presencia en el mercado mexicano se ha consolidado a través de estos 45 años, gracias a la preferencia de distintas compañías nacionales e internacionales, que nos han elegido como parte de su cadena de valor.



**Durante 2022 cubrimos estratégicamente cuatro zonas del País.**

### / Distribución del nivel de ocupación de las propiedades industriales

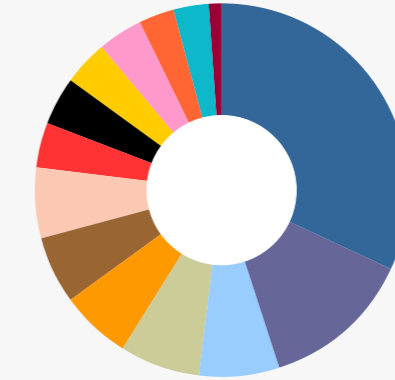
Giro	Noreste	Centro	Bajío y Oeste	Noroeste	Total
Parques industriales	11	3	5	4	23
GLA (m <sup>2</sup> )	1,767,036.65 m <sup>2</sup>	422,410.96 m <sup>2</sup>	301,376.58 m <sup>2</sup>	846,257.14 m <sup>2</sup>	3,337,081.33 m <sup>2</sup>
Area ocupada (m <sup>2</sup> )	1,738,454.47 m <sup>2</sup>	397,669.72 m <sup>2</sup>	282,541.40 m <sup>2</sup>	845,620.32 m <sup>2</sup>	3,264,285.90 m <sup>2</sup>
Porcentaje de ocupación	98.38%	94.14%	93.75%	99.92%	97.82%

## Parques industriales

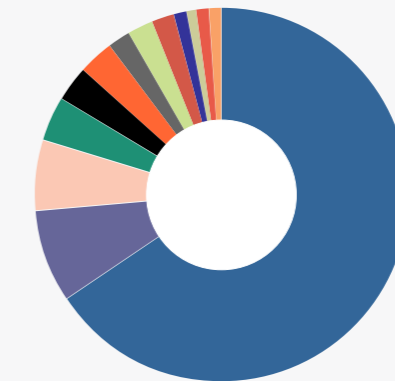
	Ubicación	Parque	Industria
<b>REGIÓN</b> <b>Noroeste</b>	Baja California	<b>FINSA Tijuana</b>	Aeroespacial / Médica / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura
		<b>FINSA Tijuana Alamar</b>	Médica / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura / Alimenticia / Aeroespacial
	Chihuahua	<b>FINSA Juárez Independencia I</b>	Logística / Aeroespacial / Automotriz / Metalmecánica / Electrónicos
		<b>FINSA Chihuahua El Saucito</b>	Papel y cartón / Manufactura
<b>REGIÓN</b> <b>Noreste</b>	Coahuila	<b>FINSA Coahuila</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura
	Nuevo León	<b>FINSA Guadalupe</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metalmecánica / Papel y cartón
		<b>FINSA Santa Catarina</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica
		<b>FINSA Santa Catarina II</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica
		<b>FINSA Monterrey</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica
	Tamaulipas	<b>FINSA Nuevo Laredo</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Médica
		<b>FINSA Nuevo Laredo Poniente</b>	Médico / Automotriz / Logística / Manufactura
		<b>FINSA Reynosa Maquilpark</b>	Automotriz / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura
		<b>FINSA Reynosa Oriente</b>	Automotriz / Electrónicos / Embalaje / Logística / Manufactura
		<b>FINSA Matamoros del Norte</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica
<b>FINSA Matamoros Oriente</b>		Automotriz / Electrónicos / Manufactura / Metal-Mecánica / Logística	
<b>REGIÓN</b> <b>Bajío y Oeste</b>	Jalisco	<b>FINSA Jalisco El Salto</b>	Logística
	Aguascalientes	<b>FINSA Aguascalientes</b>	Automotriz / Electrónicos / Logística / Manufactura / Metal-Mecánica
	Querétaro	<b>FINSA Querétaro</b>	Automotriz / Aeroespacial / Logística / Manufactura
		<b>FINSA Querétaro II</b>	Automotriz / Manufactura / Papel y cartón / Metal-Mecánica
		<b>FINSA Querétaro III</b>	Automotriz / Aeroespacial / Logística / Manufactura / Centros de Datos
<b>REGIÓN</b> <b>Centro de México</b>	CDMX	<b>FINSA Iztapalapa</b>	Logística / Servicios / Comercial
	Puebla	<b>FINSA Puebla</b>	Automotriz / Logística / Comercial / Alimenticia
		<b>FINSA Puebla II</b>	Automotriz / Logística / Comercial / Alimenticia / Textil

**/ Giros industriales atendidos por región, (m<sup>2</sup> de naves industriales en arrendamiento en copropiedad y en administración)**

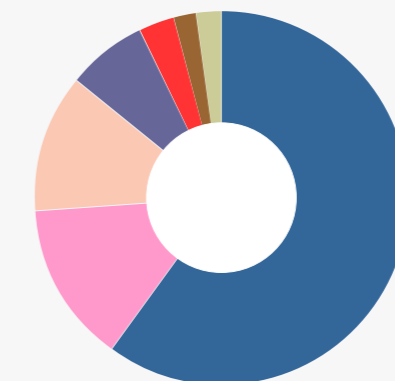
Giro	Noreste (m <sup>2</sup> )	%	Centro (m <sup>2</sup> )	%	Bajío y Oeste (m <sup>2</sup> )	%	Noroeste (m <sup>2</sup> )	%
Construcción	97,873	6%	0	0%	0	0%	14,028	2%
Automotriz	556,128	32%	260,443	65%	170,802	60%	270,445	32%
Electrónica	68,348	4%	0	0%	8,429	3%	63,058	7%
Farmacéutica	0	0%	3,368	1%	0	0%	0	0%
Belleza y salud	112,859	6%	0	0%	4,961	2%	9,946	1%
Almacén y logística	226,636	13%	31,047	8%	18,374	7%	34,244	4%
Papel y artículos de escritorio	66,200	4%	13,587	3%	0	0%	64,667	8%
Refrigeración	75,823	4%	0	0%	0	0%	0	0%
Médica	10,825	1%	50	0%	0	0%	101,308	12%
Retail	59,588	3%	13,343	3%	0	0%	7,584	1%
En Construcción	69,916	4%	0	0%	39,868	14%	27,867	3%
Tecnología para la información	125,767	7%	0	0%	0	0%	0	0%
Aeroespacial	2,851	0%	0	0%	0	0%	13,541	2%
Servicios	4,013	0%	8,063	2%	0	0%	56,687	7%
Metal-mecánico	114,014	7%	4,481	1%	5,224	2%	78,926	9%
Alimentos y Bebidas	97,099	6%	23,599	6%	34,884	12%	2,806	0%
Electrodomésticos	50,515	3%	0	0%	0	0%	0	0%
Plásticos	0	0%	5,574	1%	0	0%	45,527	5%
Textil	0	0%	8,914	2%	0	0%	14,736	2%
Empaques	0	0%	4,529	1%	0	0%	40,251	5%
Varios Sectores	0	0%	14,565	4%	0	0%	0	0%
Energética	0	0%	6,106	2%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1,738,454.47</b>	<b>100%</b>	<b>397,669.72</b>	<b>100%</b>	<b>282,541.40</b>	<b>100%</b>	<b>845,620.32</b>	<b>100%</b>



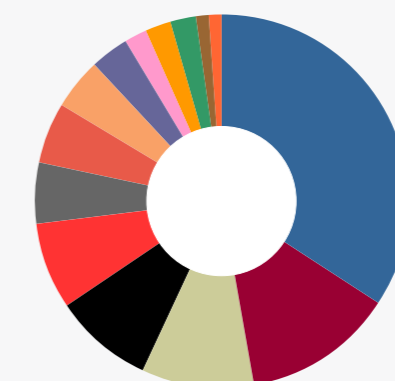
**/Noreste**



**/Centro**



**/Bajío y Oeste**



**/Noroeste**



Con el objetivo de cubrir las necesidades de nuestros clientes automotrices, desarrollamos cuatro propiedades especializadas en albergar proveedores de los fabricantes de equipo original (OEM), para la industria automotriz.

Estos parques industriales están ubicados en zonas adyacentes donde se encuentran las armadoras, para facilitarles la logística, el almacenamiento y la entrega a tiempo, reduciendo costos de transporte, inventarios y empaque.

Además, como parte de nuestras propiedades, contamos con edificios que albergan oficinas y otros espacios, que pueden ser utilizados de acuerdo con la demanda y las necesidades de los clientes.

### Parques dedicados de proveedores

#### FINSA Aguascalientes

#### Industria automotriz

- Nissan, Daimler e Infiniti



DAIMLER



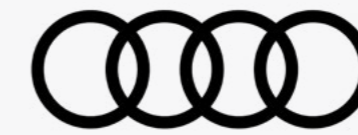
#### FINSA Puebla

- Volkswagen



#### FINSA Puebla II

- Audi



#### FINSA Coahuila

- General Motors



Todos los esfuerzos que realizamos para ofrecer desarrollos inmobiliarios industriales de primer nivel, se han visto recompensados al obtener la certificación en materia de seguridad patrimonial como Operador Económico Autorizado (OEA) en dos de nuestros parques industriales: FINSA Monterrey y FINSA Guadalupe.





## Estructura operativa

GRI 2-2

Las empresas de FINSA pertenecen a un fideicomiso de control de acciones, que participa como socio mayoritario y de forma directa en siete subsidiarias principales del Grupo (“Holdings”). Dichas subsidiarias, a su vez, participan de forma directa e indirecta en alrededor de 30 empresas, cada una, con unidades de negocio distintas. Las principales unidades de negocio operativas de FINSA son parte de dichas empresas.



## Pertenencia a cámaras y asociaciones

Conscientes de que las relaciones de negocio se fortalecen realizando alianzas y participando en diferentes foros para impulsar a nuestra industria, formamos parte de las siguientes cámaras y asociaciones:



## Función dentro de la organización

- American Chamber of Commerce, (AMCHAM)  
/ Miembros del Consejo
- Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, (AMPIP)  
/ Presidencia del Consejo y participación en comités
- Chihuahua Global EDC  
/ Participación en comités de parques industriales
- Invest Monterrey  
/ Miembros del Consejo

## Participación en proyectos

- Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, (CANACINTRA)
- Comité de Desarrollo Económico de Matamoros, (CODEM)
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio, Inversión y tecnología, A.C. (COMCE)
- Consejo Nacional de la Industria Maquiladora y Manufacturera de Exportación, (INDEX)
- Tijuana EDC

## Membresía

- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, A.C. (ADI)
- Asociación de Parques Industriales de Jalisco, (APIEJ)
- Cámara de la Industria de la Transformación, (CAINTRA)
- Cámara Mexicana Alemana de Comercio e Industria, (CAMEXA)
- Clúster Automotriz de Aguascalientes (CLIA)
- Clúster Automotriz de Nuevo León (CLAUT)
- Clúster Medical Device Baja California
- Confederación Patronal de la República Mexicana, (COPARMEX)
- Confederación Patronal de la República Mexicana, (COPARMEX Tamaulipas)
- Industria Nacional de Autopartes, (INA)
- Sostenibilidad para México (SUME)
- The Borderplex Alliance
- US Green Building Council (USGBC)





# Certificaciones

## Calidad Ambiental

Parque Industrial FINSA

En la búsqueda continua de mejorar nuestro desempeño, hemos innovado procesos y optimizado nuestras operaciones, como una forma de cumplir con los estándares que nos competen como industria. Prueba de ellos son las distintas certificaciones, reconocimientos y distintivos que recibimos en 2022.

# Distintivo

Empresa Socialmente Responsable (ESR)



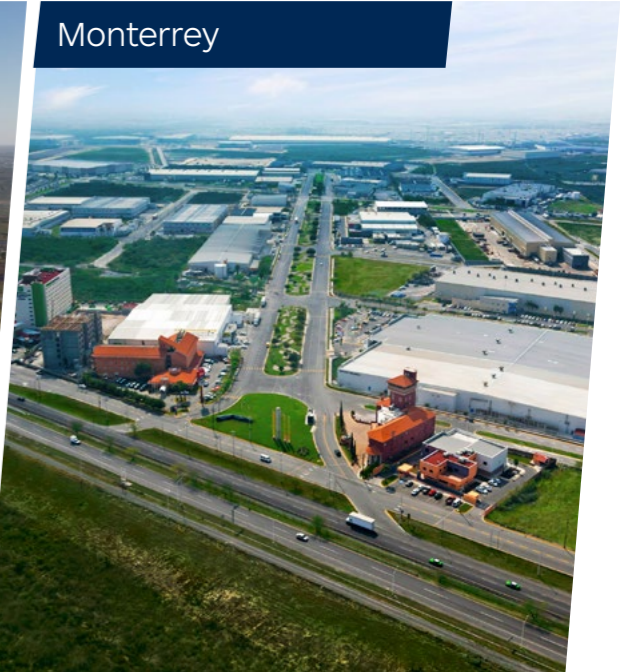
Matamoros Oriente



Nuevo Laredo



Reynosa Maquilpark



Monterrey



Guadalupe



Santa Catarina I



Santa Catarina II



Aguascalientes



# LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Edificios certificados



Los edificios construidos por FINSA que obtuvieron una certificación LEED BD+C (Core and Shell), nivel “Oro” en 2022 representaron los siguientes ahorros:

**2,325.79**  
toneladas de CO<sub>2</sub>eq evitadas

**1,144.31**  
toneladas de basura no  
dispuesta a relleno sanitario

**4,477.43**  
m<sup>3</sup> de agua no consumida



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 tCO<sub>2</sub>/año**  
Emisiones operativas de CO<sub>2</sub>

**12.60 tCO<sub>2</sub>/año**  
Ahorros operativos de CO<sub>2</sub>



### Oficinas FINSA Aguascalientes

**45%** de ahorro de energía

**35%** de ahorro de agua

**12.30 tCO<sub>2</sub>/año**  
Emisiones operativas de CO<sub>2</sub>

**10.13 tCO<sub>2</sub>/año**  
Ahorros operativos de CO<sub>2</sub>

