

Análisis de Doble Materialidad 2025



Contenido

Introducción	3
Objetivo del análisis de doble materialidad	4
Temas materiales	5
Lista y definición de temas materiales	
Materialidad de impacto	9
Metodología	
Identificación de temas materiales	
Consulta a grupos de interés	
Ponderación y análisis	
Resultados y matriz	
Materialidad financiera	13
Metodología	
Identificación de riesgos y oportunidades (ROs)	
Evaluación de riesgos y oportunidades	
Ponderación y análisis	
Resultados, matriz y ROs relevantes	
Doble materialidad	19
Conclusiones	21



Introducción

En los últimos años, el entorno empresarial ha experimentado una transformación estructural impulsada por el cambio climático, la presión sobre los recursos naturales, la evolución regulatoria y una creciente demanda de transparencia por parte de inversionistas, autoridades y otros grupos de interés.

En este contexto, las organizaciones ya no son evaluadas únicamente por su desempeño financiero, sino también por su capacidad para gestionar sus impactos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), así como por su resiliencia frente a riesgos y oportunidades emergentes.

Para el sector inmobiliario, desde el desarrollo hasta la operación y administración de activos, estos desafíos adquieren una relevancia particular, ya que están directamente vinculados a la forma en que se diseñan, construyen y operan los inmuebles.

La gestión del portafolio implica asegurar el uso eficiente de recursos, mantener condiciones adecuadas para usuarios e inquilinos, gestionar riesgos operativos y regulatorios, y garantizar la continuidad del servicio. A lo largo de este ciclo, también se incorporan aspectos clave como la ejecución segura de proyectos, la relación con comunidades y la adaptación a cambios en el entorno. En conjunto, estos factores inciden directamente en la generación de ingresos, la estabilidad operativa, la preservación de su valor y el acceso a financiamiento, consolidando la sostenibilidad como un elemento central para la gestión y crecimiento del negocio.

En Gigante Grupo Inmobiliario (GGI), comprendemos que la sostenibilidad es un componente estratégico para la gestión del portafolio y la creación de valor de largo plazo, al reconocer que los impactos de la operación —en el medio ambiente, la sociedad y el entorno urbano— están estrechamente vinculados al desempeño financiero, el posicionamiento en el mercado y la capacidad de crecimiento del negocio.

Objetivo del análisis de doble materialidad

En línea con este contexto y con el objetivo de fortalecer la integración de la sostenibilidad en su modelo de negocio, GGI llevó a cabo un análisis de doble materialidad, como una herramienta clave para identificar y priorizar los temas ASG más relevantes para la organización.

Este ejercicio responde a la necesidad de contar con una visión estructurada que permita comprender, de manera integral, tanto los impactos que genera la operación del negocio como aquellos factores que pueden influir en su desempeño financiero.

El análisis se desarrolló bajo un enfoque de doble materialidad, que considera dos perspectivas complementarias:



Materialidad de impacto:

Evalúa los efectos positivos y negativos de las actividades de GGI sobre el entorno.



Materialidad financiera:

Identifica los riesgos y oportunidades ASG que pueden afectar la generación de ingresos, los costos, el valor de los activos y el acceso a financiamiento.



Ambas dimensiones se analizan de manera integrada, reconociendo que los impactos de la operación pueden traducirse en implicaciones financieras conforme evolucionan las condiciones regulatorias, sociales y del mercado.

El objetivo de este análisis es proporcionar una base sólida para la toma de decisiones estratégicas, permitiendo a GGI:

- Identificar los temas ASG prioritarios para su operación y entorno.
- Evaluar su impacto potencial en el desempeño financiero del portafolio.
- Fortalecer la gestión de riesgos y la identificación de oportunidades.
- Alinear la estrategia del negocio con las expectativas de sus grupos de interés.
- Integrar criterios de sostenibilidad en la operación, desarrollo y administración de sus activos.

Temas materiales

Los temas materiales representan aquellos aspectos que reflejan los impactos más significativos de la organización —positivos y negativos— sobre el medio ambiente, la sociedad y la economía, así como aquellos factores que resultan más relevantes para sus grupos de interés y para la operación del negocio.

La identificación de los temas materiales se basó en un análisis sectorial apoyado en estándares internacionales, complementado con benchmarking de empresas líderes y sesiones de trabajo internas. Este enfoque permitió integrar tanto una visión de mercado como el conocimiento operativo de GGI, asegurando la definición de temas alineados a la naturaleza del negocio y a su contexto.

Como resultado de este proceso, se definió una lista preliminar de temas materiales, que sirvió como base para su evaluación y priorización a través de la consulta a grupos de interés y el análisis de impacto y relevancia para el negocio.



Dimensión Social

- ▶ Salud y seguridad de los colaboradores
- ▶ Desarrollo del capital humano
- ▶ Prácticas laborales justas
- ▶ Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios
- ▶ Satisfacción de Inquilinos
- ▶ Privacidad y seguridad de los datos
- ▶ Acceso y asequibilidad
- ▶ Derechos Humanos
- ▶ Inversión social y relación con la comunidad
- ▶ Inversión responsable



Dimensión Ambiental

- ▶ Cambio climático
- ▶ Gestión de la energía
- ▶ Gestión del agua
- ▶ Gestión de residuos
- ▶ Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos
- ▶ Diseño sostenible, capital natural y gestión del impacto ambiental



Gobernanza

- ▶ Gobierno corporativo, ética empresarial y transparencia
- ▶ Cumplimiento normativo y administración ambiental
- ▶ Gestión de riesgos críticos
- ▶ Seguridad de la información y ciberseguridad





Sociales

Lista de temas materiales:

■ Salud y seguridad de los colaboradores

Gestión de riesgos laborales y la protección de la salud y seguridad de colaboradores y contratistas que participan en la operación y mantenimiento de los activos inmobiliarios. Una gestión adecuada reduce accidentes, interrupciones operativas, costos legales y riesgos reputacionales, además de contribuir a la continuidad del negocio y a la productividad de la organización.

■ Desarrollo del capital humano

Aborda la capacidad de la empresa para atraer, capacitar y retener talento clave para la gestión eficiente de los activos inmobiliarios. Contar con personal calificado es fundamental para el cumplimiento regulatorio, la operación segura de los inmuebles y la adaptación a nuevos retos técnicos, tecnológicos y ESG.

■ Prácticas laborales justas

Incluye la gestión de condiciones de trabajo, relaciones laborales, equidad, no discriminación y cumplimiento de la normativa laboral aplicable. Las prácticas laborales sólidas reducen riesgos legales y reputacionales, fortalecen la estabilidad operativa y contribuyen a un entorno laboral productivo.

■ Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios

Se refiere a la seguridad estructural, operativa y funcional de los activos inmobiliarios y de los servicios ofrecidos a usuarios e inquilinos. Incidentes relacionados con fallas en infraestructura, incendios o deficiencias en servicios pueden generar impactos severos en las personas y derivar en riesgos legales, financieros y reputacionales relevantes para los propietarios.

■ Satisfacción de inquilinos

Este tema se refiere a la percepción y experiencia de los inquilinos respecto a la calidad de los activos inmobiliarios, los servicios de operación y mantenimiento, la seguridad, la comunicación con la administración y las condiciones comerciales de los contratos de arrendamiento. En el sector inmobiliario, la satisfacción de los inquilinos es un factor clave para la estabilidad de los ingresos, la ocupación de los activos y la reputación de la empresa.

■ Privacidad y seguridad de los datos

Se refiere a la protección de la información personal y sensible de inquilinos, clientes, visitantes y colaboradores frente a accesos no autorizados o incidentes de ciberseguridad. Una gestión inadecuada puede generar sanciones regulatorias, pérdidas financieras y deterioro de la confianza en la organización.

■ Asequibilidad para inquilinos

Aborda la capacidad de los activos inmobiliarios para ofrecer espacios accesibles y económicamente viables para inquilinos, considerando el entorno socioeconómico local y posibles presiones regulatorias. Este tema puede influir en la ocupación, así como la reputación de la empresa, en la relación con comunidades y autoridades, al tiempo que contribuye al desarrollo económico local.

■ Derechos Humanos

Se refiere al respeto y prevención de impactos negativos sobre los derechos humanos de colaboradores, contratistas, proveedores, comunidades e inquilinos. En el sector inmobiliario, los principales riesgos se concentran en la cadena de suministro, seguridad privada, condiciones laborales en obra y desarrollo de proyectos en zonas urbanas vulnerables.

■ Inversión social y relación con la comunidad

Aborda la relación de la empresa con las comunidades donde se ubican sus activos, así como la gestión de impactos sociales derivados de su operación y desarrollo inmobiliario. Una relación positiva facilita la continuidad operativa, reduce conflictos y fortalece la reputación corporativa, mientras que una gestión deficiente puede generar oposición social y riesgos regulatorios.

■ Inversión responsable

Este tema se refiere a la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la toma de decisiones de inversión, desarrollo y operación de activos. Una inversión responsable permite identificar mejor los riesgos en el largo plazo, fortalecer la resiliencia de los activos y mejorar la creación de valor sostenible para inversionistas y otros grupos de interés.



Ambiental

Lista de temas materiales:

■ Cambio climático¹

El cambio climático representa riesgos físicos (eventos extremos, estrés térmico, inundaciones) y riesgos de transición (regulación, costos energéticos y expectativas del mercado) para el sector inmobiliario. En este contexto, las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) constituyen un factor clave, tanto para el consumo energético asociado a la operación de los activos como por las emisiones relevantes generadas en la fase de desarrollo y construcción de inmuebles. La evaluación e integración de estos factores en la planeación y gestión del portafolio es fundamental para fortalecer la resiliencia operativa, optimizar la eficiencia energética, mitigar riesgos de transición y proteger el valor de los activos en el tiempo.

■ Gestión de la energía

La gestión de la energía abarca la medición, control y optimización del consumo energético de los activos inmobiliarios, incluyendo: climatización, iluminación, equipos y sistemas comunes. En el sector inmobiliario, el desempeño energético incide directamente en costos operativos, emisiones de GEI, cumplimiento regulatorio y atractivo de los activos para inquilinos e inversionistas. Una gestión eficaz reduce riesgos financieros y de transición, mejora la eficiencia operativa y contribuye a preservar e incrementar el valor del portafolio.

■ Gestión de residuos

La gestión de residuos incluye prácticas para reducir, separar, reciclar y disponer adecuadamente los residuos generados en la operación inmobiliaria. Una gestión deficiente puede generar riesgos regulatorios y reputacionales, mientras que prácticas adecuadas reducen costos, impactos ambientales y conflictos con comunidades y autoridades.

■ Gestión del agua

La gestión del agua se refiere al uso eficiente, medición, control y tratamiento del consumo hídrico en los activos inmobiliarios, incluyendo: instalaciones, riego y operación de plantas de tratamiento o reúso cuando aplican. Este tema es crítico ante el estrés hídrico, el aumento de costos, la regulación y la presión social. Una gestión eficaz reduce riesgos operativos y regulatorios, mejora la resiliencia de los activos y protege su valor en el largo plazo.

■ Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos

Los activos inmobiliarios generan impactos relevantes en materia de sostenibilidad, particularmente en el consumo de recursos como energía y agua, la generación de residuos y la calidad del ambiente interior, que incide en la salud y bienestar de los ocupantes. Si bien estos impactos se originan en gran medida en las operaciones de los inquilinos, los propietarios desempeñan un rol clave en su gestión, ya que a través de contratos, esquemas de medición y la alineación de incentivos pueden influir en el desempeño ambiental y social de los activos. Una gestión efectiva de estos factores contribuye a optimizar costos operativos, reducir riesgos regulatorios y fortalecer el valor y la competitividad del portafolio.

■ Diseño sostenible, capital natural y gestión del impacto ambiental

Este tema aborda los impactos ambientales derivados del diseño, construcción y operación de los activos inmobiliarios, incluyendo: el uso de suelo, la afectación al entorno urbano y natural, la biodiversidad local y la gestión del capital natural. En el sector inmobiliario, estos impactos se manifiestan principalmente a través de decisiones de diseño, selección de materiales, integración de áreas verdes, manejo de escurrimientos, iluminación, ruido y relación con el entorno. La incorporación de criterios de diseño sostenible y soluciones basadas en la naturaleza permite reducir impactos ambientales, mitigar riesgos regulatorios y reputacionales, mejorar la aceptación social de los proyectos y fortalecer el desempeño ambiental y financiero de los activos en el largo plazo.

¹ Durante el proceso de consulta a grupos de interés, los temas de Cambio climático y Emisiones de GEI fueron evaluados de manera independiente, en línea con ejercicios previos de materialidad de GGI y referencia de una empresa del sector, que no es de las líderes en sostenibilidad en el sector. No obstante, derivado del análisis de resultados —donde emisiones se posicionó entre los temas de menor ponderación relativa— y considerando la estrecha relación conceptual y de gestión entre ambos, se determinó su integración en un solo tema material.

Esta decisión responde a un criterio metodológico que busca reflejar de manera más consistente cómo la gestión de emisiones forma parte integral de la estrategia climática del negocio, sin perder visibilidad sobre su relevancia operativa y regulatoria.



Gobernanza

Lista de temas materiales:

■ Gobierno corporativo, ética empresarial y transparencia

Este tema se refiere a la estructura de gobierno corporativo, los procesos de toma de decisiones, los controles internos y las prácticas de ética empresarial y transparencia en la organización. En el sector inmobiliario, una gobernanza sólida es clave para asegurar una adecuada supervisión del portafolio de activos, prevenir conflictos de interés y actos de corrupción, además de mantener la confianza de inversionistas, autoridades, socios e inquilinos.

■ Cumplimiento normativo y administración ambiental

Este tema abarca la capacidad de la empresa para identificar, cumplir y anticiparse al marco regulatorio aplicable al sector inmobiliario, con especial énfasis en la administración ambiental, incluyendo: permisos, licencias, estudios de impacto ambiental, condicionantes regulatorias, inspecciones y manejo de sanciones. En el contexto de los activos inmobiliarios, el incumplimiento normativo o una gestión deficiente de las obligaciones ambientales puede derivar en multas, clausuras, retrasos en proyectos, litigios y pérdida de valor de los activos.

■ Gestión de riesgos críticos ²

Este tema aborda la capacidad de GGI para identificar, gestionar y responder de manera integral a riesgos que pueden afectar la continuidad operativa, la estabilidad financiera y el valor de sus activos. Incluye riesgos asociados a cambios en el entorno regulatorio y económico, variaciones en la demanda de los inquilinos, eventos climáticos, así como interrupciones operativas y tecnológicas. Asimismo, incorpora la resiliencia del modelo de negocio, entendida como la capacidad de la organización para adaptarse a condiciones cambiantes y sostener su operación, niveles de ocupación y rentabilidad en escenarios de incertidumbre. En el sector inmobiliario, una gestión robusta de riesgos, acompañada de un modelo de negocio resiliente, es clave para asegurar la continuidad del negocio, sostener su desempeño y mantener la confianza de inversionistas y otros grupos de interés.

■ Seguridad de la información y ciberseguridad

Este tema se refiere a la capacidad de la organización para proteger sus sistemas tecnológicos, plataformas operativas y activos de información frente a ciberataques, interrupciones del servicio, pérdida de integridad de la información y fallas de disponibilidad. En el sector inmobiliario, la ciberseguridad es crítica para la continuidad operativa de los inmuebles, la gestión de contratos, los sistemas de facturación y cobro, y la toma de decisiones basada en datos.

² Durante el proceso de identificación y consulta a grupos de interés, los temas de Gestión de riesgos críticos y Resiliencia del modelo de negocio fueron evaluados de manera independiente. Sin embargo, el análisis evidenció una alta complementariedad entre ambos, así como una menor ponderación relativa del tema de resiliencia. Adicionalmente, el benchmarking sectorial mostró que la resiliencia del modelo de negocio no suele abordarse como un tema independiente, sino integrada dentro de marcos de gestión de riesgos. Por ello, se determinó consolidarlos en un solo eje material, reflejando de manera más precisa la gestión integral de riesgos y la capacidad de adaptación de GGI ante cambios en el entorno.

Materialidad de impacto

La materialidad de impacto permite comprender de manera integral las consecuencias reales y potenciales que las decisiones corporativas generan sobre el entorno económico, ambiental y social, más allá de los aspectos financieros.

Este enfoque, basado en la comprensión de las expectativas de los grupos de interés, facilita la identificación de los temas donde la organización tiene mayor capacidad de generar impactos, orientando la definición de estrategias responsables, la mitigación de riesgos y el fortalecimiento de la confianza en su entorno.

Metodología

El análisis de materialidad de impacto se desarrolló a partir de las siguientes etapas:

- Identificación de temas materiales
- Consulta a grupos de interés
- Ponderación y análisis
- Resultados y matriz



Identificación de temas materiales

El proceso inició con la identificación de temas relevantes a nivel sectorial, considerando estándares y marcos internacionales como los **Materiality Maps de SASB (Sustainability Accounting Standards Board), MSCI ESG y S&P Global Ratings**, los cuales permiten identificar los principales factores ASG para la industria inmobiliaria. Con base en estas referencias, se delimitaron los temas aplicables a la naturaleza del negocio de GGI, considerando su participación en segmentos como Real Estate Development, Real Estate Operating Companies, Real Estate Services y Diversified Real Estate Activities.

Posteriormente, se llevó a cabo un ejercicio de benchmarking con empresas comparables y líderes del sector, mediante el cual se incorporó una visión más amplia sobre los principales desafíos y expectativas del entorno. Estas referencias sectoriales constituyen un insumo clave, ya que reflejan los aspectos del desarrollo sostenible que caracterizan a la industria inmobiliaria, así como los impactos —tanto positivos como negativos— que su actividad genera en el medio ambiente y la sociedad. Asimismo, representan un punto de referencia validado por el mercado al ser utilizados por empresas líderes y por los principales usuarios de información ESG.

Adicionalmente, se llevaron a cabo sesiones de trabajo y entrevistas con áreas clave de la organización, con el objetivo de complementar el análisis cuantitativo con una visión cualitativa del negocio, incorporando conocimiento técnico, operativo y estratégico sobre los principales riesgos, oportunidades y dinámicas del sector inmobiliario.

Como resultado de este proceso, se definió una lista preliminar de temas materiales, que sirvió como base para su evaluación y posterior priorización a través de la consulta a grupos de interés y el análisis de impacto y relevancia para el negocio.

Consulta a grupos de interés

El análisis de los grupos de interés es fundamental, ya que permite identificar las expectativas, necesidades y preocupaciones de aquellos actores que influyen o se ven impactados por las actividades de GGI.

Para este ejercicio, se definieron como grupos de interés todos aquellos colectivos cuya relación con la organización incide en el desarrollo del negocio o en sus impactos. Su identificación y clasificación se realizó considerando su nivel de influencia y dependencia respecto a GGI.



Grupos de interés internos

- ▶ Directivos
- ▶ Comité de sostenibilidad
- ▶ Comités de apoyo
- ▶ Colaboradores



Grupos de interés externos

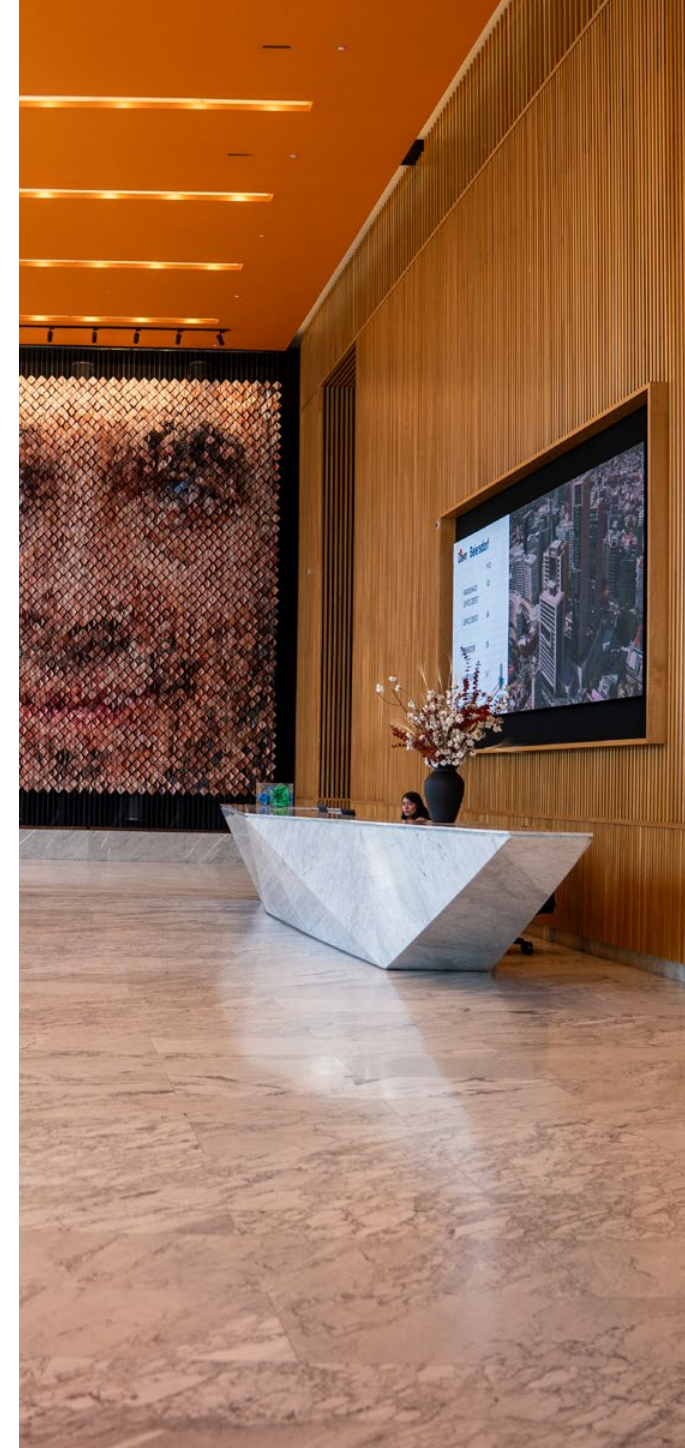
- ▶ Accionistas GG
- ▶ Clientes (inquilinos)
- ▶ Proveedores y contratistas
- ▶ Instituciones financieras (bancos y aseguradoras)
- ▶ Autoridades y reguladores
- ▶ Comunidad y sociedad



Grupos de interés que atendieron las encuestas

- ▶ Directivos
- ▶ Comité de sostenibilidad
- ▶ Comités de apoyo
- ▶ Colaboradores
- ▶ Clientes
- ▶ Proveedores y contratistas
- ▶ Instituciones financieras (bancos y aseguradoras)
- ▶ Comunidad y sociedad

Los mecanismos de consulta consistieron en encuestas digitales estructuradas, en las cuales se presentaron los temas materiales junto con su descripción, asegurando una evaluación informada por parte de los participantes.





Ponderación y análisis

Con base en la información recopilada, se llevó a cabo un análisis cuantitativo y cualitativo con el objetivo de calibrar cada tema material de acuerdo con la relevancia que cada parte interesada determinó y el impacto potencial en el negocio.


Para el análisis de resultados, se utilizó una escala de evaluación del 1 al 10, donde 1 representa una menor relevancia y 10 una mayor relevancia. Esta escala fue aplicada en las encuestas a grupos de interés para valorar cada uno de los temas materiales. La ponderación de los resultados se realizó a partir de criterios estructurados que consideran el nivel de influencia y relevancia de cada grupo de interés para el negocio, incorporando atributos como poder, legitimidad y urgencia. Con base en estos criterios, se asignaron ponderaciones relativas que permitieron ajustar los resultados obtenidos. Este análisis se complementó con una validación técnica, que incorpora el entendimiento del modelo de negocio de GGI, el contexto sectorial y las mejores prácticas internacionales, con el objetivo de asegurar una interpretación integral y consistente de los resultados.


Los temas materiales se clasificaron a partir de su ponderación para determinar el nivel de materialidad que alcanzaron en este análisis, desde la perspectiva de impacto a los grupos de interés:

- Crítico:** Temas con el mayor nivel de impacto potencial sobre el entorno y alta relevancia para los grupos de interés, que requieren atención prioritaria y gestión activa.
- Significativo:** Temas relevantes con impactos significativos que deben ser gestionados de manera estructurada dentro de la operación.
- Moderado:** Temas con impacto moderado que requieren seguimiento y gestión conforme a su evolución.
- Bajo:** Temas con menor impacto relativo, que se mantienen en bajo monitoreo.

Resultados y matriz

Mediante una matriz de materialidad, en la que cada tema se posiciona en función de:

 **Relevancia para el negocio (eje X)**

 **Relevancia para los grupos de interés (eje Y)**

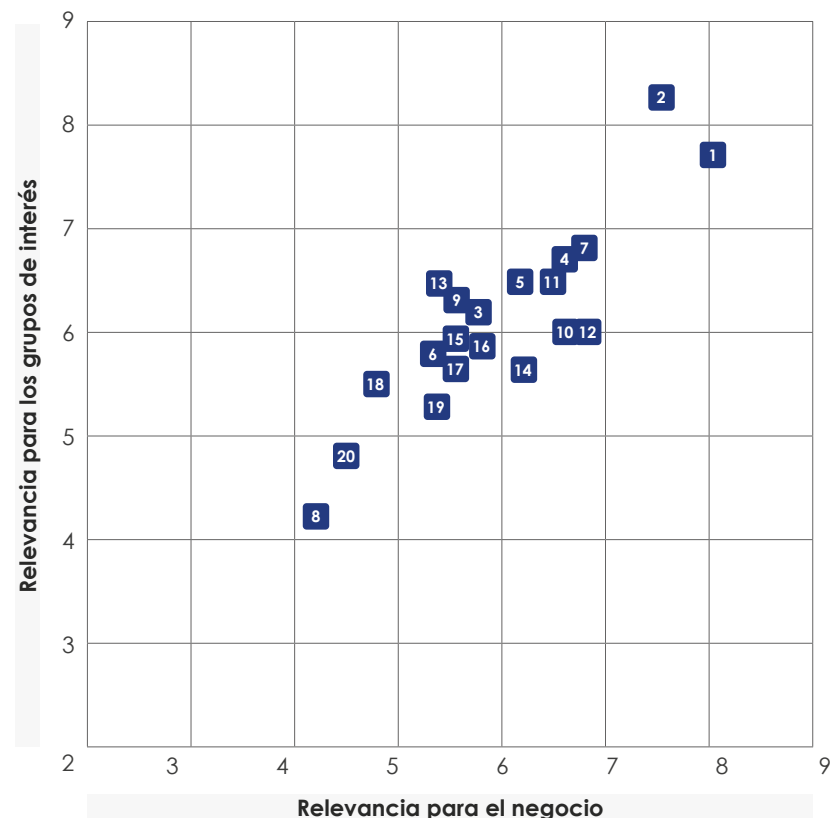
La matriz de materialidad muestra la distribución resultante de la importancia asignada a los aspectos materiales que resultaron del proceso de priorización realizado por los grupos de interés, tanto internos como externos.

Esta representación permite identificar de manera visual los temas prioritarios para GGI, facilitando la toma de decisiones y la definición de líneas de acción estratégicas.

El análisis de materialidad constituye una herramienta clave para fortalecer la estrategia de sostenibilidad de GGI, permitiendo enfocar esfuerzos en los temas de mayor impacto y establecer métricas para el seguimiento de su desempeño.

No.	Tema material	Importancia
2	Gestión del agua	Crítico
1	Gestión de la energía	Crítico
7	Salud y seguridad de los colaboradores	Significativo
4	Cambio climático	Significativo
11	Gestión de residuos	Significativo
12	Satisfacción de inquilinos	Significativo
10	Diseño sostenible, capital natural y gestión del impacto ambiental	Significativo
5	Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios	Significativo
13	Cumplimiento normativo y administración ambiental	Moderado
9	Gobierno corporativo, ética empresarial y transparencia	Moderado
3	Gestión de riesgos críticos	Moderado
14	Inversión responsable	Moderado
16	Inversión social y relación con la comunidad	Moderado
15	Prácticas laborales justas	Moderado
17	Seguridad de la información y ciberseguridad	Moderado
6	Privacidad y seguridad de los datos	Moderado
19	Desarrollo del capital humano	Bajo
18	Derechos Humanos	Bajo
20	Asequibilidad para inquilinos	Bajo
8	Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos	Bajo

Nota: Con el fin de mantener la trazabilidad entre análisis, los números corresponden a la lista consolidada de temas materiales y no representan un orden jerárquico.



La priorización de los temas materiales se realizó considerando la combinación de la relevancia para el negocio y para los grupos de interés. Si bien la matriz permite visualizar su posicionamiento relativo, la clasificación en niveles de prioridad se definió con base en el análisis conjunto de ambos ejes, permitiendo una interpretación más robusta de la relevancia de cada tema.

Materialidad financiera

Una vez realizada la materialidad de impacto, este análisis permite evaluar los temas ASG que pueden generar implicaciones relevantes en la situación financiera de GGI, así como en la capacidad para crear y preservar valor en el corto, mediano y largo plazo.

Este enfoque permite identificar y priorizar los riesgos y oportunidades asociados a factores ESG que pueden influir de forma significativa en los flujos de efectivo, el valor de los activos, el acceso a financiamiento y el costo de capital, así como en la resiliencia del modelo de negocio.

La materialidad financiera complementa el análisis de materialidad de impacto, reconociendo que los impactos operativos pueden traducirse en riesgos u oportunidades financieras conforme evolucionan las condiciones regulatorias, sociales y de mercado, proporcionando una base integral para la toma de decisiones estratégicas y la gestión de riesgos.

Metodología

El análisis de materialidad financiera se desarrolló a partir de un proceso estructurado que permitió identificar, evaluar y priorizar los riesgos y oportunidades asociados a cada uno de los temas materiales definidos.

Las principales etapas del proceso fueron:

- Identificación de riesgos y oportunidades (ROs)
- Evaluación de riesgos y oportunidades
- Ponderación y análisis de resultados
- Resultados, matriz y ROs



Identificación de riesgos y oportunidades (ROs)

Como primer paso, para cada uno de los temas materiales determinados previamente, se realizó la identificación de los principales riesgos y oportunidades (ROs) asociados a cada tema.

En la materialidad financiera, los riesgos se entienden como eventos, condiciones o cambios relacionados con factores ASG que, de ocurrir, podrían afectar negativamente la situación o el desempeño financiero de la organización, sus flujos de efectivo futuros o su acceso a financiamiento.

Por su parte, las oportunidades corresponden a condiciones que podrían generar efectos positivos en estas mismas variables, incluyendo: el crecimiento de ingresos, la optimización de costos, la mejora en el acceso a financiamiento o el fortalecimiento de la posición competitiva y resiliencia del negocio.

Estos efectos pueden resultar de situaciones plausibles que ocurran como consecuencia del contexto operativo, normativo, físico o de mercado relacionado con dicho tema.

Para este análisis se contemplaron:

- Tendencias internacionales y nacionales en temas ESG
- Consideraciones geográficas
- Análisis sectorial
- Opinión experta basada en el análisis técnico del negocio y del sector

Para este ejercicio, el análisis se focalizó en los 8 temas materiales con mayor relevancia desde la perspectiva de impacto, con el objetivo de profundizar en la evaluación de sus riesgos y oportunidades financieros.

Evaluación de riesgos y oportunidades

Cada riesgo y oportunidad fue evaluado con base en una serie de criterios de valoración cualitativa y cuantitativa, que permiten dimensionar su posible efecto económico en la organización. Cada criterio fue evaluado mediante una escala estructurada que permite dimensionar su relevancia relativa en función de la naturaleza del aspecto evaluado.

Entre los principales criterios considerados se incluyen:

- **Horizonte temporal:** Define el tiempo estimado en el que podría manifestarse el evento. Puede ser a corto, mediano y largo plazo.
- **Estado:** Indica si el impacto identificado está ocurriendo en el presente o si existe una probabilidad de que ocurra más adelante si no se gestiona adecuadamente.
- **Magnitud del impacto financiero:** Estima el nivel de afectación financiera que tendría la materialización de un riesgo o una oportunidad, ya sea por disminución en ingresos o por aumento en costos o inversiones.
- **Alcance:** Se refiere al número de agentes o grupos de interés impactados (pueden ser dentro de la organización o hacia partes externas).
- **Remediabilidad:** Mide la facilidad con la que un impacto puede ser corregido, mitigado o revertido. Este criterio aplica únicamente a riesgos.
- **Severidad:** Refleja la gravedad o intensidad del impacto potencial, de acuerdo con el nivel de impacto financiero, alcance y remediabilidad determinados.
- **Probabilidad:** Se refiere al grado de probabilidad de que el impacto ocurra. Está determinado considerando la exposición, así como la preparación y la capacidad de aprovechar o gestionar impactos potenciales, ya sean riesgos u oportunidades.

Está determinado considerando la exposición, así como la preparación y la capacidad de aprovechar o gestionar impactos que se puedan presentar, ya sean riesgos u oportunidades.

Para este ejercicio, el análisis se focalizó en los 8 temas materiales con mayor relevancia desde la perspectiva de impacto, con el objetivo de profundizar en la evaluación de sus riesgos y oportunidades financieros.





Ponderación y análisis

Con base en la información recopilada, cada riesgo y oportunidad fue ponderado considerando su severidad y probabilidad. Posteriormente, estos resultados se agregaron a nivel de tema material, permitiendo identificar aquellos con mayor relevancia desde una perspectiva financiera.

Los temas materiales se clasificaron a partir de su ponderación para determinar su nivel de materialidad desde la perspectiva financiera:

Crítico: Se refiere a un impacto financiero muy alto que puede afectar significativamente la estabilidad económica, operativa o reputacional de la organización. Requiere atención inmediata de mitigación o gestión.

Resultados de sus riesgos y oportunidades ponderaron arriba de 9 en una escala del 0 al 12.

Significativo: Corresponde a un impacto financiero moderado, con efectos financieros relevantes pero controlables con un seguimiento y mecanismos de gestión adecuados.

Resultados de sus riesgos y oportunidades ponderaron entre 6 y 8.9.

Moderado: Corresponde a impactos financieros de nivel intermedio con efectos acotados en la operación o el desempeño económico, que requieren seguimiento periódico y gestión preventiva.

Resultados de sus riesgos y oportunidades ponderaron entre 3 y 5.9.

Bajo: Se refiere a un impacto financiero bajo, con consecuencias limitadas sobre la operación o el desempeño económico. Puede ser gestionado dentro de los procesos habituales sin requerir acciones adicionales inmediatas.

Resultados y matriz

Mediante una matriz de materialidad, en la que cada tema se posiciona en función de:

 Severidad (eje X)

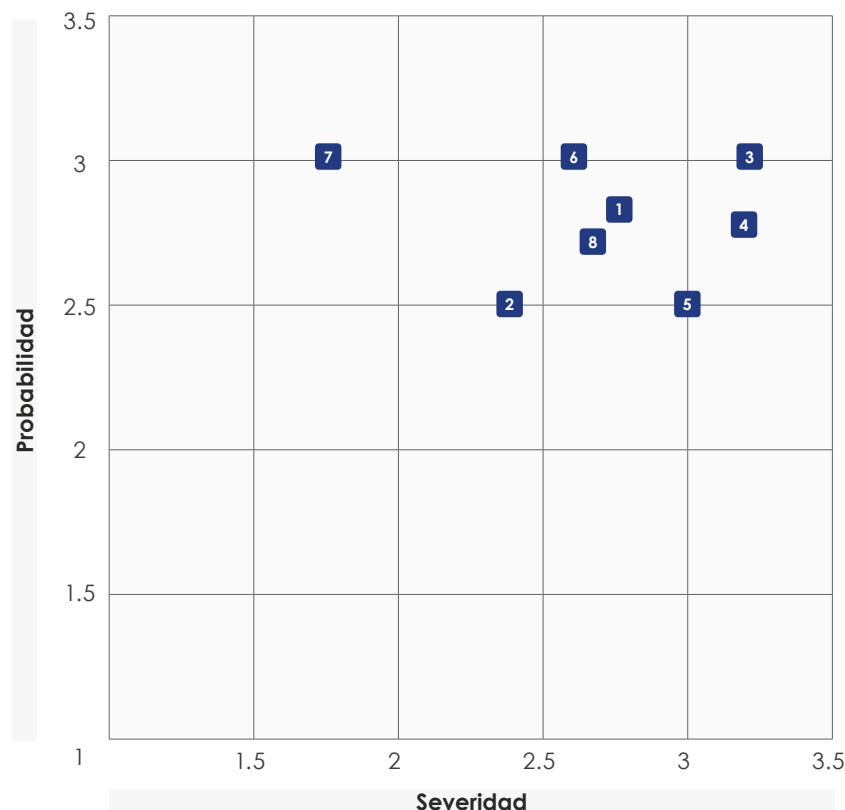
 Probabilidad (eje Y)

La matriz de materialidad financiera muestra la relevancia de los temas ASG en función de su potencial impacto en la situación financiera de GGI y en su capacidad para crear y preservar valor en el corto, mediano y largo plazo.

Este análisis se construyó a partir de los temas identificados en la materialidad de impacto y se enfocó en evaluar los riesgos y oportunidades financieros asociados a cada uno de ellos. Para determinar la relevancia financiera, se identificaron y evaluaron los principales ROs considerando su posible efecto sobre los flujos de efectivo, los costos, los ingresos y el acceso a financiamiento.

Cada riesgo y oportunidad fue valorado con base en criterios específicos que incluyen el horizonte temporal, el estado del impacto, la magnitud del impacto financiero, el alcance, la severidad y la probabilidad, los cuales fueron ponderados para reflejar su relevancia relativa.

No.	Tema material	Financiera
3	Gestión de riesgos críticos	Crítico
4	Cambio climático	Significativo
6	Privacidad y seguridad de datos	Significativo
1	Gestión de la energía	Significativo
5	Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios	Significativo
8	Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos	Significativo
2	Gestión del agua	Moderado
7	Salud y seguridad de los colaboradores	Moderado



Nota: Con el fin de mantener la trazabilidad entre análisis, los números corresponden a la lista consolidada de temas materiales y no representan un orden jerárquico.

Riesgos y Oportunidades con impactos críticos

A continuación, se presentan los riesgos y oportunidades que obtuvieron una calificación de severidad igual o superior a 3, en una escala de 0 a 4, donde 0 representa el menor nivel de impacto y 4 el más severo.

Los riesgos y oportunidades descritos reflejan escenarios plausibles con base en el contexto actual y no constituyen predicciones, sino un análisis para fortalecer la gestión preventiva del negocio.

Tema material	ROs	Descripción	Riesgo/Oportunidad
Gestión de riesgos críticos	Variabilidad en costos de materiales de construcción	GGI reconoce y gestiona el riesgo de la variabilidad en costos y disponibilidad de insumos que puede generar desviaciones en CAPEX y afectar la rentabilidad esperada de proyectos.	Riesgo
	Optimización de costos y diseño en proyectos	Se reconoce que la implementación de eficiencias en diseño y contratación puede mejorar la predictibilidad del CAPEX y fortalecer los retornos de inversión.	Oportunidad
Cambio climático	Exposición a daños físicos por eventos hidrometeorológicos extremos	Eventos de lluvia intensa, huracanes e inundaciones pueden afectar infraestructura crítica de los activos (sótanos, estacionamientos, sistemas eléctricos), interrumpiendo la operación, generando costos de reparación y afectando la afluencia de visitantes. Existen coberturas de seguros para mitigar parcialmente estos impactos.	Riesgo
	Interrupciones en suministro de servicios críticos por eventos climáticos extremos	Eventos climáticos extremos (tormentas, inundaciones, olas de calor) pueden provocar la interrupción de servicios críticos, que a su vez puede llegar a provocar cierres parciales, afectando ingresos operativos y generando costos contingentes.	Riesgo
	Presión sobre sistemas de climatización por incremento de temperaturas	GGI reconoce que el incremento sostenido de temperaturas puede elevar costos de mantenimiento y CAPEX por desgaste acelerado de equipos, particularmente de HVAC.	Riesgo
	Fortalecimiento de resiliencia mediante inversiones de adaptación climática	Inversión en infraestructura resiliente (drenaje, bombeo, envolvente térmica, redundancias) permite reducir pérdidas potenciales y proteger el valor de los activos en el tiempo frente a eventos climáticos.	Oportunidad
Gestión de la energía	Interrupciones por fallas eléctricas o capacidad insuficiente en picos de demanda	Fallas en el suministro eléctrico pueden afectar la operación de los activos, impactando ingresos y generando costos correctivos, impactando directamente la afluencia y permanencia de inquilinos.	Riesgo
	Integración de fuentes de energía renovable	La incorporación de fuentes renovables puede estabilizar costos energéticos y mejorar la eficiencia operativa del portafolio.	Oportunidad



Tema material	ROs	Descripción	Riesgo/Oportunidad
Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios	Confort térmico insuficiente y fallas de HVAC/infraestructura crítica	El confort térmico es un elemento clave en la experiencia del visitante. Deficiencias en sistemas críticos pueden afectar la experiencia del usuario, impactando la ocupación y los ingresos.	Riesgo
	Infraestructura resiliente al calor	La incorporación de soluciones y mejoras en infraestructura pueden incrementar la competitividad del activo y la permanencia de los usuarios.	Oportunidad
Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos	Consumos intensivos de energía/agua por parte de inquilinos sin medición ni incentivos adecuados	GGI reconoce que consumos no gestionados por parte de inquilinos pueden incrementar costos operativos y presionar la infraestructura del activo.	Riesgo
	Alineación de incentivos y mejora del desempeño mediante green leases	La incorporación de cláusulas de desempeño ambiental, submedición y esquemas de recuperación de inversiones permite la alineación de incentivos con inquilinos puede mejorar la eficiencia operativa y estabilidad de costos del portafolio.	Oportunidad
Gestión del agua	Restricciones en el suministro de agua en zonas con estrés hídrico	Limitaciones en el suministro pueden generar costos adicionales, afectar la operación de los activos e impactar la ocupación.	Riesgo

Doble materialidad

Una vez identificados nuestros temas materiales, tanto desde la perspectiva de impacto como financiera, presentamos ambos enfoques en un análisis integrado que permite comprender de manera integral los temas más relevantes para GGI y sus grupos de interés.

Este enfoque contribuye a fortalecer la toma de decisiones, mejorar la gestión de los riesgos y oportunidades, y reportar de forma transparente cómo nuestros impactos y la evolución del contexto afectan la creación de valor de GGI.



Resultados integrados y matriz

A continuación, se presenta la tabla consolidada de doble materialidad que resume estos hallazgos. Esta tabla permite identificar los temas que no solo generan impactos relevantes en el entorno, sino que también representan riesgos u oportunidades con implicaciones potenciales en la creación y preservación de valor en GGI.

A continuación, se presenta la tabla consolidada de doble materialidad que resume estos hallazgos:

	No.	Tema material	Impacto	Financiera
A	1	Gestión de la energía	●●●●	●●●
A	2	Gestión del agua	●●●●	●●
G	3	Gestión de riesgos críticos	●●	●●●●
A	4	Cambio climático	●●●	●●●
S	5	Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios	●●●	●●●
S	6	Privacidad y seguridad de los datos	●●	●●●
S	7	Salud y seguridad de los colaboradores	●●●	●●
A	8	Gestión de los impactos de sostenibilidad de inquilinos	●	●●●
G	9	Gobierno corporativo, ética empresarial y transparencia	●●●	
A	10	Diseño sostenible, capital natural y gestión del impacto ambiental	●●●	
A	11	Gestión de residuos	●●●	
S	12	Satisfacción de inquilinos	●●●	
G	13	Cumplimiento normativo y administración ambiental	●●	
S	14	Inversión responsable	●●	
S	15	Prácticas laborales justas	●●	
S	16	Inversión social y relación con la comunidad	●●	
G	17	Seguridad de la información y ciberseguridad	●●	
S	18	Derechos Humanos	●	
S	19	Desarrollo del capital humano	●	
S	20	Asequibilidad para inquilinos	●	

●●●● Crítico ●●● Significativo ●● Moderado ● Bajo

Los temas sin calificación en materialidad financiera no fueron priorizados dentro del alcance de evaluación financiera de este ejercicio.

Con el objetivo de ofrecer una visión integrada de los resultados, se presenta una matriz de doble materialidad que combina las perspectivas de materialidad de impacto y materialidad financiera.

Es importante señalar que ambos análisis responden a metodologías distintas y evalúan dimensiones complementarias:



La materialidad de impacto analiza la relevancia de los efectos de GGI sobre el entorno económico, ambiental y social.



La materialidad financiera evalúa los riesgos y oportunidades que pueden incidir en el desempeño financiero de la organización.

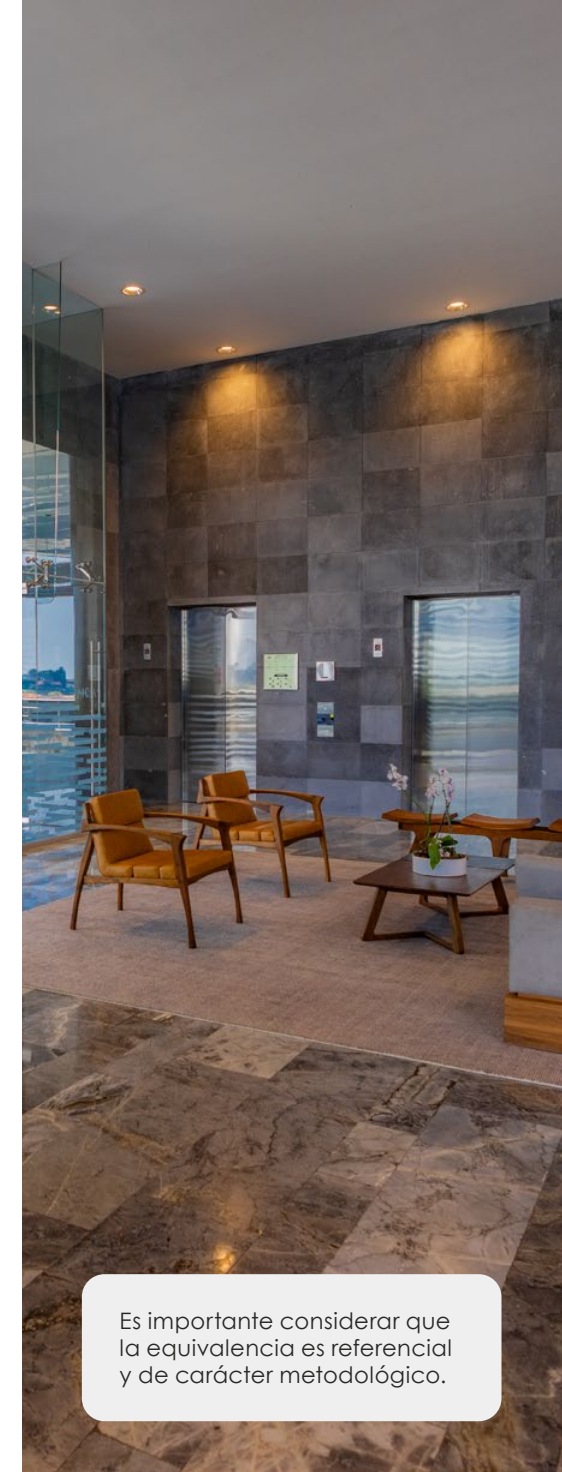
Para efectos de comparabilidad gráfica, los resultados de la materialidad financiera — originalmente evaluados en una escala basada en la combinación de severidad y probabilidad (matriz 4x4)— fueron normalizados mediante una transformación proporcional a una escala equivalente a la utilizada en la materialidad de impacto, manteniendo la proporcionalidad de los resultados.

En este sentido, **la matriz no sustituye el análisis individual de cada dimensión**, sino que permite visualizar de manera conjunta aquellos temas que presentan relevancia en ambas perspectivas, facilitando la identificación de prioridades estratégicas.

Esta conversión permite representar ambos enfoques en un mismo plano, sin alterar la interpretación relativa de los resultados.



No.	Tema material
1	Gestión de la energía
2	Gestión del agua
3	Gestión de riesgos críticos
4	Cambio climático
5	Calidad y seguridad de los inmuebles y servicios
6	Privacidad y seguridad de los datos
7	Salud y seguridad de los colaboradores
8	Gestión de los impactos de sostenibilidad de los inquilinos



Es importante considerar que la equivalencia es referencial y de carácter metodológico.

Conclusiones

Una vez identificados nuestros temas materiales, tanto desde la perspectiva de impacto como financiera, integramos ambos enfoques en un único análisis que permite comprender de manera integral los temas más relevantes para GGI y sus grupos de interés.

El ejercicio de doble materialidad desarrollado por GGI constituye un primer paso para estructurar de manera integral la identificación, evaluación y priorización de los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) que inciden en la operación del negocio y en su desempeño financiero.

Este análisis permitió:

- **Identificar los temas ASG más relevantes para GGI**, considerando tanto los impactos generados por la operación del portafolio como las expectativas de los grupos de interés.
- **Reconocer los principales riesgos y oportunidades asociados a estos temas**, así como su posible implicación en variables financieras clave como ingresos, costos operativos, CAPEX, valor de los activos y acceso a financiamiento.
- **Fortalecer la visión de gestión de riesgos**, incorporando factores ASG como elementos que pueden influir en la continuidad operativa, la eficiencia del portafolio y la resiliencia del modelo de negocio.
- **Establecer una base estructurada para la toma de decisiones**, que permita integrar de manera progresiva criterios ASG en la estrategia, la operación y la planeación del negocio.
- **Sentar las bases para la definición de indicadores y mecanismos de seguimiento**, que faciliten la medición del desempeño y la trazabilidad de los avances en materia de sostenibilidad.

Este ejercicio refleja la intención de GGI de avanzar hacia una gestión más estructurada de sus riesgos y oportunidades, incorporando de manera gradual criterios ASG en la operación y el crecimiento del negocio. También reconoce que este es un proceso evolutivo, por lo que en este sentido, se prevé continuar fortaleciendo el alcance, profundidad y periodicidad del análisis, incorporando mayor desagregación de temas, ampliando la participación de grupos de interés y robusteciendo los mecanismos de medición y gestión.



Este ejercicio refleja la intención de GGI de avanzar hacia una gestión más estructurada de sus riesgos y oportunidades, incorporando de manera gradual criterios ASG en la operación y el crecimiento del negocio. También reconoce que este es un proceso evolutivo, por lo que en este sentido, se prevé continuar fortaleciendo el alcance, profundidad y periodicidad del análisis, incorporando mayor desagregación de temas, ampliando la participación de grupos de interés y robusteciendo los mecanismos de medición y gestión.



Análisis de Doble Materialidad 2025