

Capítulo **07.**

Ecoeficiencias

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material:
Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio
Climático)

Capítulo 07.

Ecoeficiencias

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio Climático)

a. Resumen de Indicadores

Los resultados que se presentan a continuación, en relación con la medición de la huella de carbono, consideran las expectativas sobre el valor preliminar del factor de emisión vigente a la fecha de elaboración del presente informe, publicado por **XM** en su página oficial.¹⁷.

En términos generales, las variaciones observadas en los indicadores de consumo de energía, huella de carbono, generación de residuos y demás métricas ambientales responden principalmente a la ampliación del alcance de la medición a un mayor número de inmuebles, la actualización del factor de emisión de conformidad con el factor anual establecido por el gobierno nacional, y la gestión activa a través de proyectos de eficiencias y transición energética. Estos cambios reflejan una cobertura más robusta y representativa del desempeño ambiental de Pei, más que modificaciones estructurales en la gestión operativa de los activos existentes.

¹⁷Para más información, consultar el siguiente enlace: <https://www.xm.com.co/noticias/7493-resultado-preliminar-del-calculo-de-factor-de-emision-del-sistema-interconectado>

Categoría	Indicador	Unidad	2024 (Año base)	Medición 2025
Energía	Consumo total energía convencional zonas comunes	GW/h (año)	29 GW/h	27 GW/h
	Consumo total energía convencional zonas privada	GW/h	149 GW/h	143 GW/h
Agua	Consumo total de agua	m ³	144,121	209,785
Residuos	Gestión total de residuos	Kg	1,029,472	4,075,000
Huella de carbono	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ¹⁸	Ton CO2e	-	9.1
	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ¹⁹	Ton CO2e	6,269	1,683
	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ²⁰	Ton CO2e	32,216	13,778
	Intensidad promedio de emisiones de GEI del portafolio ²¹	Ton CO2/m ²	0.034	0.014 ²²
	Intensidad promedio de emisiones de GEI del portafolio frente a los AUM's ²³	Ton CO2e/COP 1,000 millones de AUM	3.96	1.52
	Emisiones Financiadas	Ton CO2e	12,992	4,449
Certificaciones del portafolio			22%	22%

¹⁸Emisiones directas correspondientes a extintores.

¹⁹Emisiones indirectas: Emisiones generadas de la generación de electricidad adquirida y consumida por las zonas comunes de los activos

²⁰Otras emisiones indirectas: Emisiones generadas de la generación de electricidad adquirida y consumida por las zonas privadas de los activos y emisiones por viajes aéreos

²¹Incluye alcance 1, 2 y 3

²²Corresponde a la medición del 93% del portafolio equivalente a 137 activos

²³Incluye alcance 1, 2 y 3

b. Descarbonización.

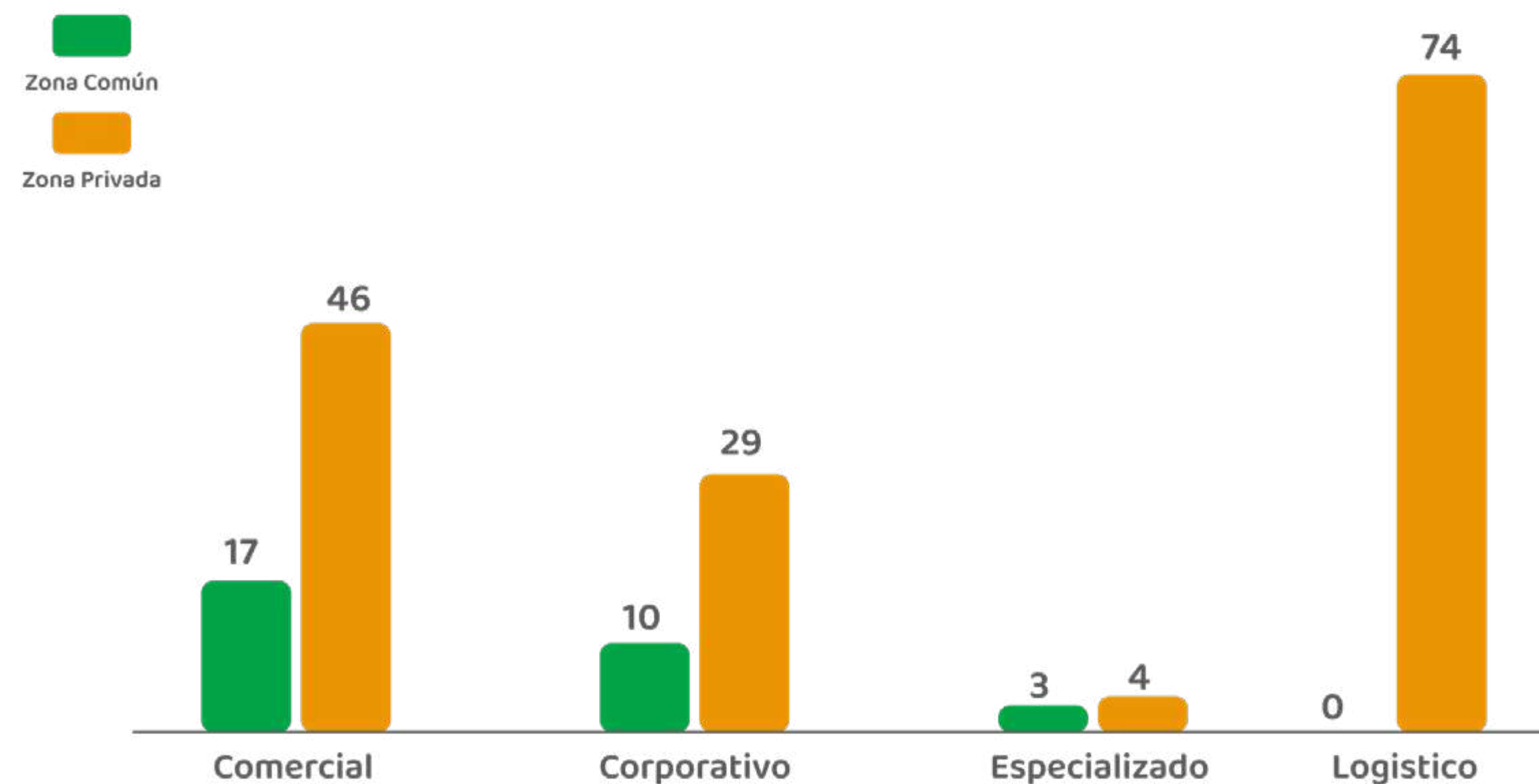
Pei Asset Management cuenta con una estrategia de descarbonización alineada con la Hoja de Ruta Nacional de Edificaciones **Neto Cero Carbono de Colombia (2022)**, que establece como meta la neutralidad de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) del sector edificador al año **2050**.

La estrategia considera los diferentes esquemas de gestión de los activos del portafolio —coinversionistas, operadores especializados, arrendatarios y administradores de propiedad horizontal— e incorpora lineamientos técnicos, así como mecanismos de articulación y comunicación con terceros, con el fin de asegurar una implementación efectiva de las medidas de ecoeficiencia.



c. Gestión de Energía.

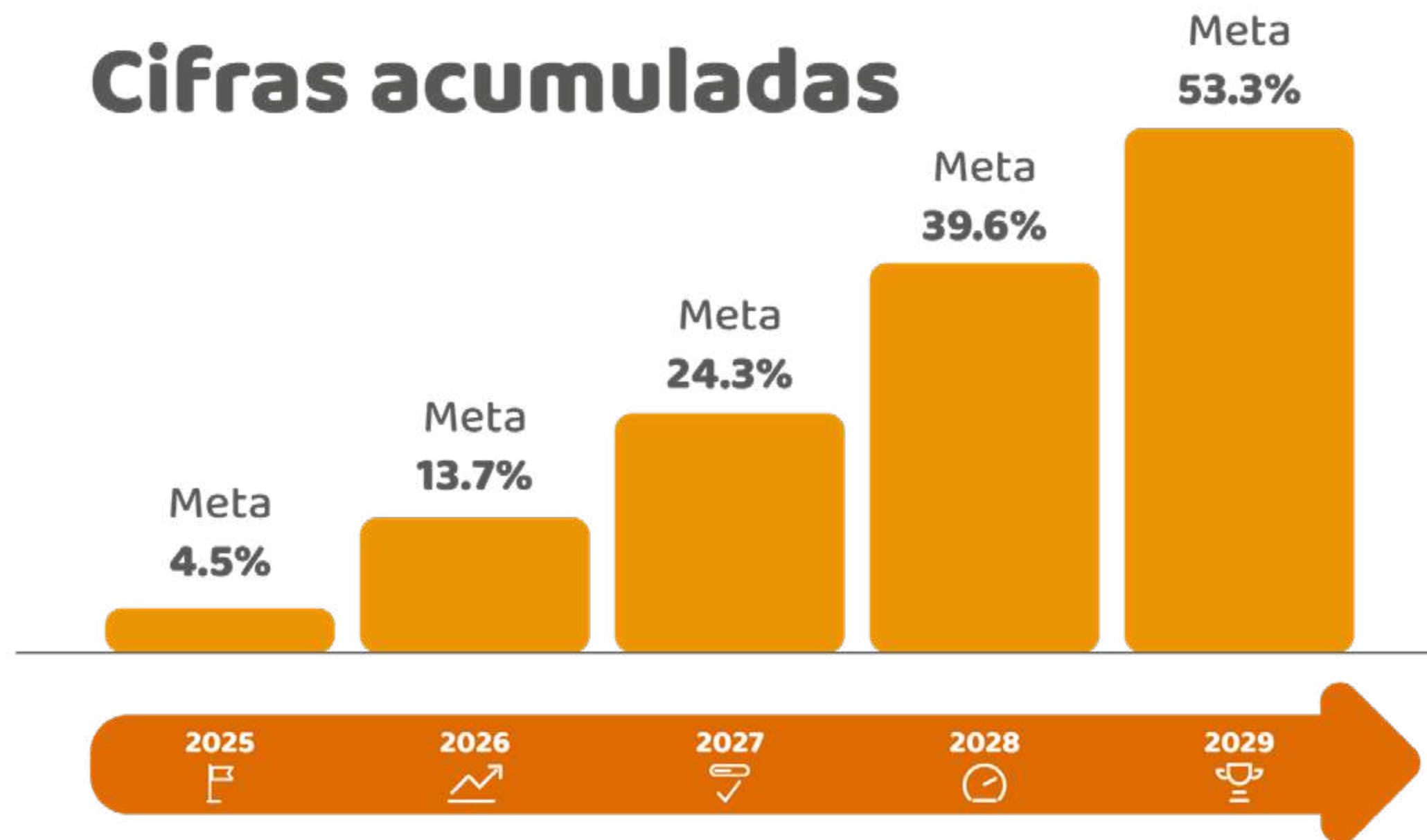
Durante **2025**, se continuó en la incorporación de nuevos datos de los activos, así como en la consolidación y el fortalecimiento del sistema de medición automatizada. Como resultado de la inclusión de un mayor número de activos en el sistema, el consumo total de energía del portafolio fue de **183 GWh/año**, sin considerar las **6 GWh/año**, correspondientes a certificados de energía renovable. De este total, **30 GWh/año** corresponden al consumo de zonas comunes y **153 GWh/año** al consumo de zonas privadas.



Con base en la información recopilada sobre el consumo energético del portafolio durante **2024**, se establecieron metas orientadas a la reducción del consumo de energía proveniente de fuentes convencionales, sustentadas en tres líneas de acción principales:

- 1. **Instalación de sistemas de generación solar fotovoltaica y actualización de equipos.**
- 2. **Implementación del programa de Consumo Consciente.**
- 3. **Sustitución energética mediante la adquisición de certificados de energía renovable.**

Teniendo en cuenta lo anterior, desde Pei Asset Management se han establecido las siguientes metas de reducción de consumo de energía de fuentes convencionales:



En relación con la meta corporativa definida para **2025**, se alcanzó un nivel de cumplimiento del **102%**, reflejado en una reducción del **4.6%** en el consumo de energía proveniente de fuentes convencionales del portafolio de activos de Pei, al pasar de **178.6 GWh/año a 170.4 GWh/año**, considerando los mismos activos y las mismas cuentas de energía.

La reducción del consumo energético proveniente de fuentes convencionales fue resultado de la implementación articulada de las estrategias mencionadas antes. En particular, en materia de energías renovables, durante **2025** se culminaron tres proyectos de energía solar en **Nuestro Bogotá, Nuestro Cartago y el edificio Amadeus en Bogotá**, los cuales se suman a los **13 ya existentes**. En conjunto, estos 16 activos representan el **22% del GLA** y generan aproximadamente **2.5 GWh/año** de energía limpia. Para el **2026**, **Pei Asset Management** continuará desarrollando la hoja de ruta definida, con el objetivo de incrementar de manera progresiva la participación de fuentes renovables en la matriz energética del portafolio y avanzar en el cumplimiento de su estrategia de descarbonización.

Las anteriores estrategias estuvieron acompañadas de la implementación del programa Consumo Consciente. El programa busca reducir el consumo energético en los activos mediante procesos de capacitación y sensibilización dirigidos a los colaboradores de los arrendatarios y operadores, lo que se traduce en beneficios ambientales y en la reducción del costo mensual de la energía. Durante **2025**, el programa fue socializado con **15 arrendatarios** y dos operadores especializados, quienes gestionan aproximadamente el **32% del GLA** del portafolio.

De manera complementaria, durante **2025** se adquirieron **6 GWh** en certificados de energía renovable provenientes de fuentes solares, que fueron asignados estratégicamente a diferentes activos del portafolio con el objetivo de mitigar el impacto ambiental y fomentar la generación de energía a partir de fuentes no contaminantes.

Teniendo en cuenta las reducciones de consumo de energía convencional obtenidas a partir de la implementación de medidas de eficiencia energética, y considerando el valor promedio anual del kWh pagado por el portafolio, tanto en zonas comunes como en zonas privadas, se estimó un ahorro económico aproximado de **COP 1,700 millones** durante el periodo analizado. Este resultado refleja los beneficios económicos asociados a la gestión eficiente del consumo energético y refuerza la importancia de continuar implementando iniciativas **ASG** en el portafolio.



d. Gestión del Agua.

Pei Asset Management promueve la gestión eficiente del agua, dado su impacto en la continuidad operativa de los activos, la mitigación de riesgos asociados a la disponibilidad del recurso y la reducción de impactos ambientales. Una gestión hídrica adecuada contribuye a mejorar la eficiencia operativa y a proteger un recurso cada vez más escaso.

Durante **2025**, la medición del consumo de agua se realizó en el **32%** del área arrendable del portafolio de Pei, equivalente a **18 activos**, lo que permitió establecer una línea base para la identificación de oportunidades de eficiencia hídrica, así como para la expansión progresiva de la cobertura de este indicador en el portafolio.

A continuación, se presentan los resultados por categoría:

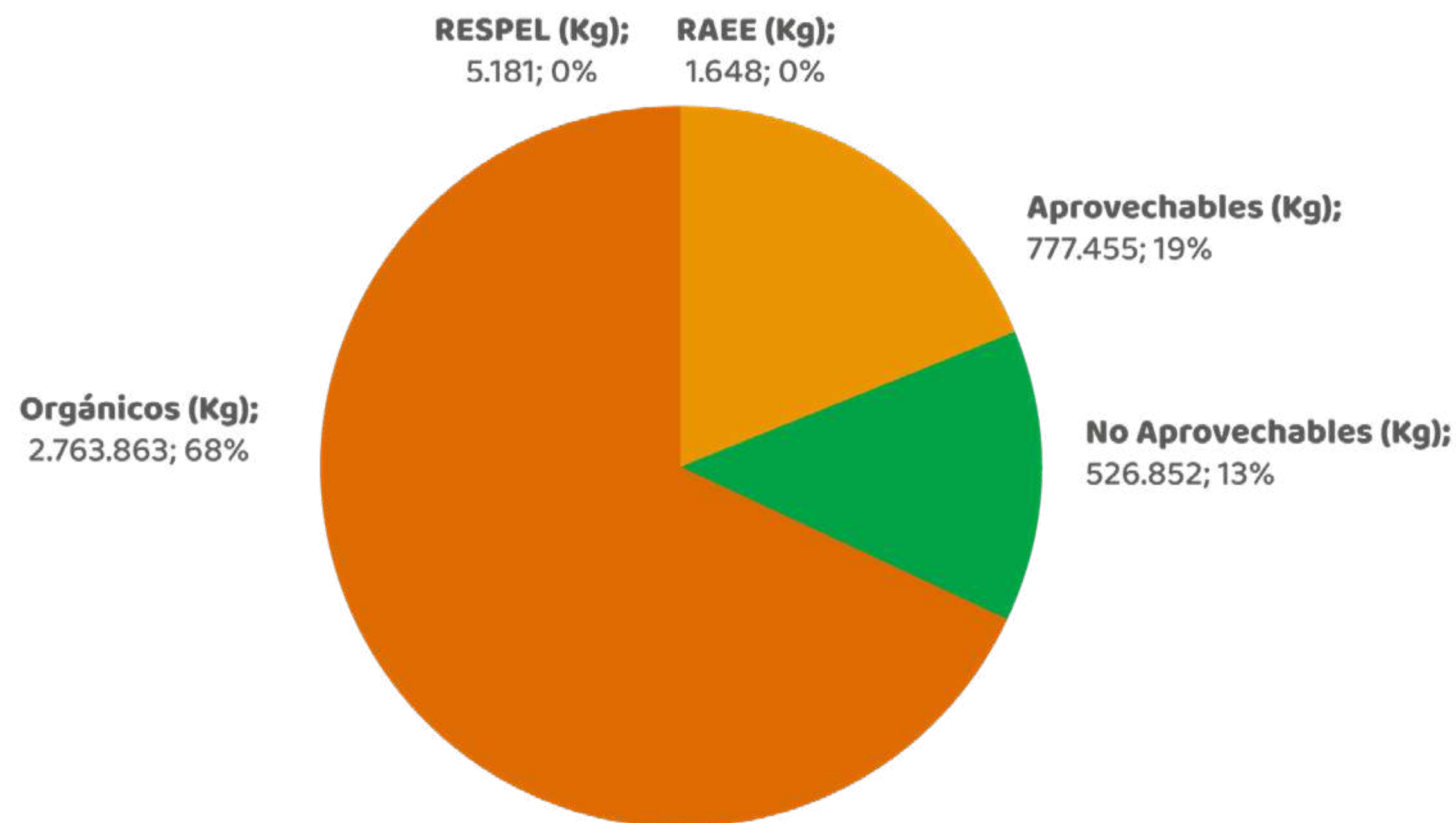


El aumento registrado en el consumo de agua en la categoría comercial se encuentra principalmente asociado a la ampliación del alcance de la medición, derivada de la incorporación de **Plaza Central, Nuestro Bogotá y Atlantis** al sistema de monitoreo. Al realizar el comparativo mismos metros, se evidencia una reducción del **16%** en el consumo de agua frente al año anterior, atribuible a la implementación de eficiencias operativas como la optimización de sistemas hidráulicos, la detección y corrección de fugas, rutinas de operación y mantenimiento, y acciones de sensibilización.

e. Gestión de Residuos.

Pei Asset Management establece lineamientos y mecanismos de seguimiento orientados a asegurar, junto con los operadores de los activos, el cumplimiento de la normativa ambiental vigente en materia de gestión de residuos y vertimientos, integrando estos criterios dentro de los estándares operativos del portafolio. Una parte de los residuos aprovechables generados en los activos es entregada a fundaciones de recicladores, contribuyendo al fortalecimiento de las cadenas de aprovechamiento y a la inclusión de actores de la economía circular. La información reportada corresponde al **32%** del área arrendable bruta (**GLA**) del portafolio.

Adicionalmente, mediante el proceso de compostaje implementado en tres centros comerciales del portafolio —**Plaza Central, Atlantis y Nuestro Bogotá**— se trataron aproximadamente **12,000 kg de residuos orgánicos**, lo que permitió la generación de cerca de **7,000 kg de abono**, que fue destinado al mantenimiento de las áreas verdes de los activos. Esta iniciativa contribuyó a la reducción de residuos enviados a disposición final y al fortalecimiento de prácticas de economía circular dentro del portafolio.



***RESPEL: Residuos Peligrosos.**

****RAEEs: Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos**

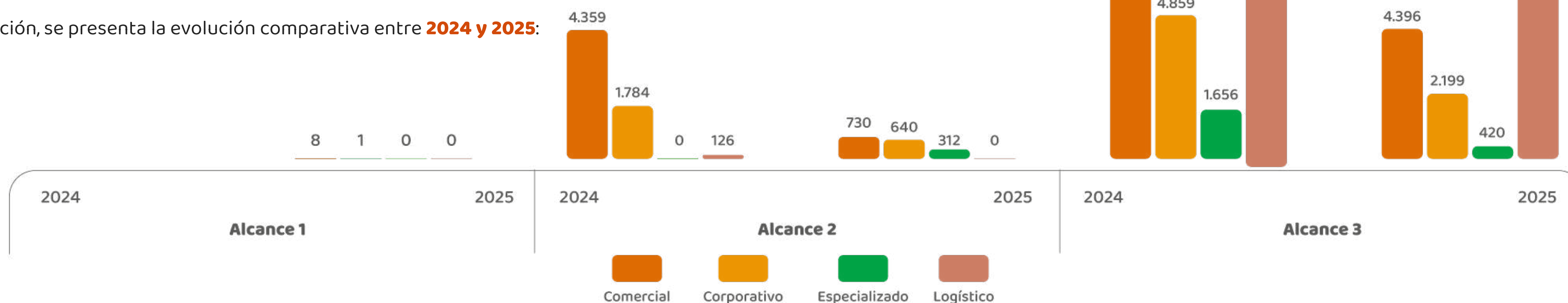
f. Huella de Carbono.

En **2025** se calculó la huella de carbono del portafolio de activos, en los alcances 2 y 3, y por primera vez se incorporó el alcance 1, lo que permitió fortalecer la representatividad y robustez del inventario de emisiones de **gases de efecto invernadero (GEI)**. Este avance refleja la consolidación de los procesos de medición y una mejora en la calidad y trazabilidad de la información disponible para la gestión climática y la toma de decisiones.

Respecto al alcance 1, durante **2025** se incluyeron las emisiones generadas por las recargas de extintores que contienen compuestos de **CO₂ y Kolkafam²⁴**, correspondientes al **32%** del área arrendable bruta (GLA) del portafolio. Adicionalmente, para el alcance 3 se incorporaron las emisiones asociadas a los viajes aéreos realizados para la atención y gestión de los activos.

Por su parte, en el alcance 2 los operadores aliados adquirieron certificados de energía renovable por un total de **9 Gwh**, lo que contribuyó de manera significativa a la reducción de las emisiones asociadas al consumo de energía eléctrica en las zonas comunes de los activos.

A continuación, se presenta la evolución comparativa entre **2024 y 2025**:



En línea con la actualización del inventario de emisiones y la aplicación del factor de emisión de energía eléctrica publicado por **xm²⁵**, la huella de carbono del portafolio se redujo de aproximadamente **38 mil toneladas** de **CO₂** a cerca de **15 mil toneladas** de **CO₂**, lo que representa una disminución cercana al **60%²⁶**. Esta variación refleja, en parte, los cambios en el factor²⁷ de emisión asociado a la matriz energética nacional.

Adicionalmente, durante el periodo se inició el cálculo de las emisiones evitadas asociadas a la generación de energía renovable, con el objetivo de visibilizar el impacto positivo de las iniciativas implementadas. En este contexto, durante **2025** las emisiones evitadas derivadas de la incorporación de los tres nuevos proyectos solares ascendieron a **44 toneladas de CO₂**, considerando el factor de emisión correspondiente.

²⁴Agente extintor utilizado en sistemas de protección contra incendios, empleado principalmente en extintores portátiles y sistemas fijos para la supresión de incendios.

²⁵Empresa especializada en la operación y gestión de sistemas en tiempo real, la administración del mercado de energía mayorista y el desarrollo de soluciones y servicios de energía e información.

²⁶El factor de emisión de energía pasó de 0.22 en **2024** a 0.096 en **2025**, presentando una disminución del 56%.

²⁷Para consultar el cálculo del Factor de emisión se puede dirigir a: <https://www.xm.com.co/noticias/7493-resultado-preliminar-del-calculo-de-factor-de-emision-del-sistema-interconectado>





g. Certificaciones Ambientales

Buscando integrar criterios ambientales desde el diseño, la operación y la administración inmobiliaria, **el 22% del área arrendable del portafolio** cuenta con certificaciones ambientales reconocidas a nivel internacional, como **LEED y EDGE**, que abarcan las distintas categorías del portafolio y reflejan el compromiso con la eficiencia energética, el uso responsable de los recursos y la reducción del impacto ambiental.




Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Bogotá	2016	2017	<p>Elemento</p>
	Corporativo	Bogotá	2020	2019	<p>Atrio</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Medellín	2012	2013	<p>Isagen</p>
	Corporativo	Medellín	2021	2022	<p>Rivana</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Palermo, Huila	2017	2018	 <p>Nutresa Palermo</p>
	Comercial	Bogotá	2016	2017	 <p>Plaza Central</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Tenjo	2014	2014	 <p>Cittium</p>
	Logístico	Valledupar	2017	2018	 <p>Nutresa Valledupar</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Alto Jamondino, Pasto	2017	2018	 <p>Nutresa Pasto</p>
	Logístico	Aguachica, Cesar	2016	2018	 <p>Nutresa Aguachica</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Florencia, Caquetá	2017	2018	<p>Nutresa Florencia</p>
	Especializado	Barú, Cartagena	2021	2022	<p>Hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)</p>

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Especializado	Bogotá	2021	2021	<p>Sanitas Toberín</p>

Operación y Mantenimiento					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Comercial	Bogotá	2016	2024	<p>Plaza Central</p>
	Especializado	Bogotá	2022	2024	<p>CityU</p>

h. Sistema de Gestión Ambiental y Social

El Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) es el marco mediante el cual la Compañía identifica, evalúa, gestiona y monitorea los riesgos e impactos ambientales y sociales asociados a sus operaciones y activos. Este sistema integra políticas, procedimientos y prácticas orientadas al cumplimiento normativo, la mitigación de impactos, la mejora continua del desempeño ambiental y social, y la creación de valor sostenible para los grupos de interés.

Compromiso con la sostenibilidad:

En **2025**, la administradora inmobiliaria avanzó en la estructuración del **Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS)**. Este sistema incorpora la participación de grupos de interés internos y externos, con especial énfasis en las comunidades, y contempla la diferenciación de riesgos por tipo de activo, garantizando una gestión alineada con la diversidad del portafolio. El **SGAS** fue diseñado conforme a estándares y buenas prácticas internacionales, incluyendo los **Principios de Inversión Responsable (PRI)**, e integra el respeto por los derechos humanos como un eje transversal, fortaleciendo así la gobernanza ambiental, social y corporativa del vehículo.

Avances y próximos pasos:

Durante el año se robustecieron políticas, procedimientos y capacidades internas para garantizar la operatividad del **SGAS** en todos los activos. El siguiente paso será integrar mecanismos de seguimiento y reporte que fortalezcan la transparencia y la rendición de cuentas. Paralelamente, se avanzará en la consolidación de un sistema integrado de riesgos y en la definición de indicadores de gestión ambiental y social derivados del **SGAS**, que servirán como insumo clave para la toma de decisiones estratégicas y la mejora continua.