



Caso de estudio sobre objetivos basados en la ciencia: FUNO

En el marco del proyecto “Construyendo el camino para establecer metas ambiciosas de reducción de emisiones GEI en el sector privado para fortalecer la Política Nacional de Cambio Climático”

México, 17 de abril de 2023

Caso de estudio

Los objetivos adoptados por las empresas para reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se consideran “basados en la ciencia” si están en línea con lo que la ciencia climática considera necesario para alcanzar las metas del Acuerdo de París: limitando el calentamiento global muy por debajo de los dos grados en comparación con los niveles preindustriales y llevando a cabo esfuerzos para limitar la temperatura a 1.5 °C.

Introducción

Entre abril de 2021 y abril de 2023, se llevó a cabo la primera y segunda fase del proyecto “Construyendo el camino para establecer metas ambiciosas de reducción de emisiones gases de efecto invernadero (GEI) en el sector privado para fortalecer la Política Nacional de Cambio Climático”, con el fin de apoyar el logro y el fortalecimiento de la Política Nacional de Cambio Climático con la contribución del sector privado mediante la creación de una base sólida y duradera para la cooperación público-privada, así como mediante la conexión y maximización de iniciativas, instrumentos y políticas existentes. El proyecto constó de cuatro actividades principales:

1. Fortalecimiento de capacidades de instituciones gubernamentales clave sobre la acción climática corporativa, así como la creación de sinergias con políticas y programas relacionados.
2. Creación de una comunidad de práctica con empresas mexicanas y asociaciones clave.
3. Implementación de un modelo de soporte para empresas seleccionadas para apoyarlas en temas de contabilización de emisiones de GEI, establecimiento de objetivos basados en la ciencia (SBT) y reducción de emisiones.¹
4. Desarrollo de una plataforma de aprendizaje y reportes de recomendaciones para los responsables de la toma de decisiones.

Este caso de estudio documenta los resultados de las actividades llevadas a cabo durante el modelo de soporte, particularmente para FUNO, una de las empresas seleccionadas.

FUNO

FUNO es el fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) más grande de México y América Latina, el cual se enfoca principalmente en la operación, adquisición, venta y desarrollo de inmuebles para uso comercial, industrial y de oficinas.

South Pole entrevistó a Ignacio Tortoriello, vicepresidente de Administración y TI; Karen Mora, directora de Sostenibilidad y Alfredo Martín del Campo, coordinador de Sostenibilidad ASG, sobre las

¹ SBT: *Science-based target*, objetivo basado en la ciencia.

actividades llevadas a cabo durante el Modelo de soporte, los principales desafíos a los que se han enfrentado en el desarrollo de la estrategia climática de FUNO y de qué forma los están abordando, así como de la importancia de los objetivos basados en la ciencia para la empresa.

¿Qué rol consideran que tienen las empresas en el cumplimiento de las metas climáticas nacionales e internacionales?

Las empresas son quienes deben poner el ejemplo y establecer los parámetros de las metas climáticas, tanto de forma nacional como internacional. Para FUNO, por su posicionamiento de liderazgo en el sector de bienes raíces en México, es una responsabilidad hacerlo. FUNO; que hasta el momento ha marcado la pauta en factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), espera que una vez validado y publicado su objetivo, más empresas se motiven a unirse a la iniciativa de Objetivos Basados en la Ciencia (SBTi). La acción climática que determina una compañía marca la ruta hacia las metas a nivel nacional, e incluso llega a determinar el cumplimiento de los objetivos a nivel internacional. El papel de las empresas es clave para determinar cómo y hacia dónde se dirige la acción climática.

¿En qué consiste la estrategia climática de FUNO?

La estrategia climática de FUNO surge de diversos detonantes, lo que incluye los costos operativos y ambientales que se derivan de su consumo eléctrico y el creciente interés de sus inversionistas e inquilinos. Considerando lo anterior, su estrategia se basa en tres puntos principales: energía, residuos y propiedades certificadas.

Por el tipo de actividad de la empresa, más del 90 % de la huella de carbono depende de emisiones indirectas derivadas del consumo de energía eléctrica de nuestros inquilinos. En ese sentido, el principal esfuerzo se concentra en temas energéticos: eficiencia energética en las propiedades y una futura transición hacia la descarbonización de su matriz energética. De manera puntual, FUNO planea invertir en tecnologías que reduzcan el consumo energético dentro de sus propiedades, lo que incluye:

- Implementación de rutinas de horarios de encendido y apagado automático de equipos.
- Incorporación de Sistemas de Gestión de Edificios (BMS, por sus siglas en inglés) para el control y monitoreo del consumo energético de equipos de aire acondicionado y calefacción, iluminación, seguridad, entre otros.
- Actualización de equipos de aire acondicionado y tecnologías de iluminación para que sean más eficientes.
- Implementación de tecnologías de generación de energía limpia.

Sobre el segundo punto, FUNO se ha establecido un objetivo de cero residuos para el año 2030, y pretende alcanzarlo mediante alianza con inquilinos clave, la concientización de su personal sobre residuos y su clasificación para una mejor valorización y eliminación final de los mismos. De igual manera, la empresa busca sensibilizar a sus clientes sobre la reducción de residuos y fomentar una cultura de reutilización y reciclaje.

Finalmente, FUNO tiene la meta de incrementar, en al menos un millón de metros cuadrados más, la cantidad de propiedades con certificaciones EDGE, LEED, BOMA, entre otras.

¿Por qué FUNO buscó establecer objetivos basados en la ciencia? ¿Por qué es importante para la empresa validar sus objetivos ante la SBTi? ¿Cuáles son los beneficios que han percibido al establecerlos?

Para definir los temas principales de su estrategia climática, FUNO llevó a cabo un análisis de materialidad, en el que se identificó el interés en establecer un objetivo de reducción de emisiones. La empresa buscó que este fuera un objetivo basado en la ciencia para asegurarse de seguir la mejor práctica y hacerlo desde el comienzo con el objetivo más ambicioso basado en un método probado que evite el *greenwashing* en el establecimiento del objetivo. De esta manera, el objetivo puede ser de conocimiento de sus grupos de interés, lo que incluye a inversionistas.

Para FUNO, contar con un SBT ayudará a acelerar su acción climática a través de la movilización y motivación interna. Actualmente, FUNO se encuentra evaluando proyectos de energía renovable para sus propiedades, lo cuales podrían obtener aprobación más fácilmente al contar con un SBT validado.

FUNO busca ser una empresa de clase mundial y cumplir siempre con las reglamentaciones, o incluso excederlas. Además, tener un objetivo basado en la ciencia le da a la empresa mucha institucionalidad al ser un objetivo revisado por un tercero. Uno de los mayores beneficios percibidos de haber fijado un objetivo basado en la ciencia es contar con mejores planes de financiamiento y deuda, al poder emitir bonos vinculados a la sostenibilidad, ya que esto transmite confianza a las partes interesadas, quienes a su vez reconocen el interés de la empresa en la sostenibilidad.

¿Cuáles han sido los retos más importantes que se han encontrado en el desarrollo de su estrategia climática y el establecimiento de objetivos basados en ciencia?

El primer reto de FUNO fue completar su inventario de emisiones de gases de efecto invernadero. En un principio, se identificó que los sistemas para recolectar información y las herramientas de cálculo que había disponibles no se alineaban con el modelo de negocio de la empresa. A partir de este hallazgo se desarrolló una herramienta interna que se adapta mejor a las necesidades de FUNO. Además, el apoyo de los gerentes de cada propiedad fue imprescindible para poder contar con las bitácoras, registros y documentos de donde se extrajo la información y así validarla.

La contabilización de emisiones también ha sido un reto por la definición detallada de las emisiones asociadas a la cadena de valor, mejor conocidas como emisiones de alcance 3. La alta cantidad de inmuebles y clientes fue uno de los principales obstáculos para poder conseguir su información y definir estrategias apropiadas para recabarla, así como la dificultad para explicar a los responsables de la requisición de datos sobre los requerimientos de dicha información.

Aunado a lo anterior, las emisiones asociadas al consumo de energía de los inquilinos de FUNO representan un gran porcentaje de la huella de carbono, por lo que la recopilación de la información de los inquilinos es algo en lo que la empresa sigue trabajando. Por esta razón, para FUNO es importante involucrar a su cadena de valor, tanto para cerrar estas brechas de información, como por el hecho de que los inquilinos son una pieza fundamental para poder alcanzar los objetivos de la empresa. Para ello, se necesita una ruta de descarbonización que tenga sentido tanto para los inquilinos como para

FUNO. Como un primer paso se ha creado un programa de vinculación con sus principales clientes en función de la cantidad de metros cuadrados ocupados, buscando sensibilizarlos y capacitarlos en el tema, que entiendan la importancia de recopilar dicha información y, a su vez, motivarlos a colaborar con FUNO en la cuantificación y reducción de sus emisiones. En el caso de empresas con mayor avance en temas de factores ASG, la vinculación ha sido más sencilla.

El proceso de establecimiento de un SBT ha ayudado a FUNO a mejorar, ya que los criterios y recomendaciones de la iniciativa han servido como guía y motivación para lograrlo. Como ejemplo de ello, FUNO considera que hay una gran área de oportunidad en la manera de recolectar la información de sus clientes y, en general, en el proceso de cuantificación de su huella de carbono. Por esta razón, tiene como objetivo automatizar este proceso y con ello reducir el error humano durante esta etapa de elaboración del inventario de emisiones.

Asimismo, puesto que FUNO cuenta con diferentes tipos de inmuebles en distintas ubicaciones, ha sido un reto identificar iniciativas de reducción de emisiones viables y establecer una ruta para cada tipo de portafolio, ya que se deben contemplar las particularidades de cada activo. No obstante, el objetivo final es desarrollar una estrategia global y adaptar ciertas acciones para cada inmueble dependiendo de sus características y localización. Sumado a lo anterior, se deben entender los riesgos externos y encontrar el equilibrio para cumplir con los cambios regulatorios, en especial en temas energéticos, sin dejar de lado las expectativas internas. Para ello, ha sido muy importante la participación de la alta dirección y del comité de sostenibilidad, en cuanto a la comunicación interna y externa, para avanzar en temas de sostenibilidad y operativos.

¿Cuáles son los siguientes pasos para FUNO? ¿Qué cambios esperan en sus operaciones y el modelo de negocio como resultado de cumplir con sus objetivos ante la SBTi?

A corto plazo, FUNO pretende internalizar dicho objetivo y darlo a conocer, para así tener una estrategia climática adecuada y, al mismo tiempo, alinear los incentivos monetarios de todos los colaboradores, la estrategia financiera y los indicadores operativos al resultado del objetivo basado en la ciencia. Por otro lado, FUNO trabajará en una segunda y tercera fase de su análisis de vulnerabilidad a riesgos de cambio climático.

A largo plazo, FUNO se enfocará en trabajar con los inquilinos para realizar inversiones conjuntas que redunden en el beneficio de ambos. La empresa seguirá trabajando todo lo relacionado con energía, residuos y certificaciones, al igual que las iniciativas que ya están alineadas con el sector inmobiliario. La innovación y la mejora constante forman parte de la estrategia climática de FUNO, así como de su modelo de negocio.

¿Qué recomendación le darían a una empresa que está por comenzar su travesía climática?

FUNO considera esenciales dos aspectos: primero, que la alta dirección de la empresa esté comprometida con las estrategias climáticas, no sólo por el beneficio de la propia empresa sino por el bien que esta acción le traería al país; segundo, que haya un comité o área encargada que se dedique específicamente a los asuntos de sostenibilidad. El objetivo principal del comité debe ser sensibilizar a

toda la organización sobre la importancia de implementar mejores prácticas a nivel corporativo; además, este comité debe facilitar la comunicación entre las diferentes áreas y comunicar la relevancia de estos temas. Asimismo, el comité debe estar alineado con la dirección general, pues esto marca la diferencia entre el *greenwashing* y la acción real, además de acelerar procesos y gestionar presupuestos para lograrlo.

Por otro lado, FUNO afirma que las empresas deben comenzar a conocer su situación actual mediante el monitoreo de indicadores y métricas relevantes, lo que incluye la cuantificación completa de sus emisiones de GEI en sus tres alcances, para visualizar y planear hacia dónde dirigir esfuerzos, contar con información suficiente al momento de tomar decisiones y desarrollar estrategias sólidas para alcanzar sus objetivos.

FUNO asegura que es importante ser paciente, ya que al principio puede parecer complicado entender las fuentes de emisión del negocio y su cálculo. Sin embargo, conforme se construye el inventario, se va volviendo más sencillo. Señalan como importante el acompañamiento de expertos, pues es algo que realmente facilita el proceso para calcular las emisiones. Asimismo, FUNO recomienda empezar con los alcances 1 y 2 como un primer acercamiento y, ya contando con un mejor entendimiento del inventario, continuar con el alcance 3.

Finalmente, para FUNO es esencial que la empresa identifique incentivos de negocio para la acción climática que sumen de manera conjunta hacia sus compromisos con la sociedad y el medio ambiente, y que, simultáneamente, traigan beneficios a la empresa.

“Queremos ser una empresa de clase mundial, lo que para nosotros significa hacer las cosas lo mejor posible, hacerlo bien a la primera, no tener errores, cumplir con todas las reglamentaciones e incluso promover cambios más estrictos en el sector y, por lo tanto, en México. Por esta razón, creemos que establecer un objetivo basado en la ciencia es la mejor manera de movilizar a FUNO hacia esta visión”