

Resumen de la Revisión Ambiental y Social ("RRAS")

Banco Inmobiliario Mexicano: Bono Garantizado para Viviendas Sostenibles / 15362-01 – México

Idioma original del documento: Español
Fecha de emisión: Junio de 2025

- 1. Alcance de la revisión ambiental y social:** El análisis ambiental y social (A&S) de la transacción propuesta consistió en la revisión de las políticas y procedimientos relevantes del Banco Inmobiliario Mexicano ("BIM" o el "Banco"), así como de su cartera de préstamos. Además, se sostuvieron conversaciones con ejecutivos y miembros de la gerencia del Banco. Cabe destacar que el Banco es un nuevo cliente de BID Invest.
- 2. Clasificación ambiental y social, y sus fundamentos:** La emisión propuesta del Bono Sostenible está clasificada como IF-2, de acuerdo con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, dado que el financiamiento estará destinado a subproyectos de riesgo A&S moderado. El financiamiento de BID Invest respaldará la expansión de la cartera de préstamos puente del banco, orientada exclusivamente a la construcción de vivienda social para familias de ingresos medios y bajos. Asimismo, contempla la posibilidad de financiar desarrollos inmobiliarios verdes, alineados con los criterios de elegibilidad de BID Invest. Actualmente, la cartera total de préstamos puente del Banco se encuentra concentrada principalmente en empresas del segmento corporativo, y en menor medida en el segmento de pequeñas y medianas empresas ("PYME"), presentando un monto promedio por préstamo de aproximadamente US\$3,000,000 y un plazo máximo de hasta 42 meses.

Los subproyectos financiados deberán cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en el marco de referencia del Bono Sostenible, el cual está alineado con los principios de los bonos temáticos de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés). BIM no financiará subproyectos de categoría A (riesgo alto), según la definición de BID Invest, ni aquellos que involucren actividades incluidas en la lista de exclusión de BID Invest.

La emisión se considera alineada con el Acuerdo de París, con base en un análisis realizado de acuerdo con el Enfoque de Implementación de Alineación de París del Grupo BID. El análisis considera el compromiso del Banco de incorporar, dentro de su Sistema de Gestión Ambiental y Social ("SGAS"), procedimientos específicos para la gestión de riesgos climáticos físicos, según lo detallado en la Sección 5, correspondiente al plan de acción A&S ("PAAS").

- 3. Riesgos e impactos ambientales y sociales:** Los principales riesgos A&S de la transacción se relacionan con la capacidad de BIM para identificar y gestionar los riesgos asociados con sus actividades de financiamiento en la cartera elegible del bono sostenible. Estos riesgos A&S pueden estar relacionados con la salud y seguridad de los trabajadores, generación residuos sólidos, emisión de gases contaminantes, cambio de uso de suelo, salud y seguridad de la

comunidad, derechos laborales, cambio climático, entre otros. Se considera que los impactos y riesgos A&S asociados con los subproyectos tendrán un nivel moderado.

- 4. Medidas de mitigación:** El Banco se encuentra en una etapa avanzada del desarrollo de su Sistema de Gestión Ambiental y Social, cuya implementación está prevista para iniciar en el segundo semestre de 2025. El alcance del SGAS contempla el cumplimiento de la normativa nacional, así como de estándares internacionales, incluidos los establecidos por las Normas de Desempeño ("ND") de la IFC. BIM cuenta con una Subdirección de Sostenibilidad y Resiliencia, que lidera el desarrollo del SGAS y será responsable de su implementación, con el apoyo de otras áreas operativas. Asimismo, el Banco dispone de políticas de Recursos Humanos que incorporan principios de no discriminación e igualdad de oportunidades, y cuenta con un mecanismo formal de quejas para sus empleados. En cuanto a las comunicaciones externas, BIM ofrece diversos canales de comunicación, incluyendo su sitio web, una línea telefónica y redes sociales.

BIM deberá asegurar que todos los subpréstamos financiados por la emisión del bono sostenible cumplan con el marco de referencia del bono, la Lista de Exclusión de BID Invest, la normativa local en materia A&S, el SGAS vigente (una vez aprobado), y las Normas de Desempeño de la IFC, cuando aplique. Como parte de la implementación del SGAS, el Banco deberá incorporar criterios específicos para los subproyectos y desarrollar procedimientos que fortalezcan la gestión de los riesgos A&S, conforme a lo descrito en la sección 5. Adicionalmente, el equipo ambiental y social del Banco deberá completar un curso en línea sobre gestión de riesgos A&S, ofrecido por BID Invest.

5. Plan de acción ambiental y social (PAAS):

N°	Actividad	Descripción	Indicador de cumplimiento	Fecha de Entrega
1	Actualización del SGAS	Establecer la aplicación de las ND de la IFC para el financiamiento de (i) Proyectos que involucren componentes A&S potencialmente complejos, tales como biodiversidad y aspectos sociales sensibles; (ii) préstamos subyacentes, cuyo monto total y plazo sea: US\$ ≥ 5 millones y ≥36 meses.	i) SGAS actualizado y aprobado	Previo a la emisión del Bono
			ii) Informe de DDAS de los primeros dos subpréstamos que apliquen las ND de la IFC.	Cada vez que se genere uno de los dos subpréstamos.
2		Establecer los criterios aplicables a subproyectos clasificados como categoría B para: (i) la participación de consultores externos con especialización en temas A&S pertinentes, y con experiencia en la aplicación de las ND de la IFC,	a) SGAS actualizado y aprobado b) Plantilla estándar de	Previo a la emisión del Bono

		durante las Debidas Diligencias Ambientales y Sociales ("DDAS"), en aquellos casos que involucren componentes A&S potencialmente complejos, tales como biodiversidad y aspectos sociales sensibles; y (ii) la realización de visitas de campo por parte del oficial ambiental y social del Banco durante la etapa de supervisión.	Términos de Referencia (TdR) para la contratación de consultores externos	
3		Notificar los integrantes del equipo que conformará la Unidad de Gestión A&S, la cual será la principal responsable de la implementación del SGAS	Notificación escrita y Currículum Vitae de los integrantes	Previo a la emisión del Bono
4	Gestión de riesgo climático	Desarrollar e implementar, con el apoyo del equipo de asesoría del BID Invest, una herramienta para la identificación y gestión de los riesgos climáticos físicos en los subproyectos.	i) Manual de uso o guía operativa ii) Evidencia de capacitaciones sobre uso de la herramienta	Dentro de los 14 meses posteriores a la emisión del bono
5	Fortalecimiento de competencias	El equipo de gestión A&S del Banco deberá completar el curso ¹ en línea sobre gestión de riesgos ambientales y sociales, ofrecido por BID Invest.	Certificados de finalización del curso	a) Dentro de los 6 meses posteriores a la emisión, y b) cada vez que se incorpore personal nuevo al equipo A&S

6. Información de contacto Por consultas sobre los proyectos, incluyendo temas ambientales y sociales relacionados con una transacción de BID Invest, por favor contacte al cliente (ver ficha **Resumen de la Inversión**), o a BID Invest a través del correo electrónico requestinformation@idbinvest.org. Como último recurso, comunidades afectadas tienen acceso al Mecanismo Independiente de Consulta e Investigación de BID Invest utilizando el correo electrónico mecanismo@iadb.org o MICI@iadb.org, o llamando al teléfono +1(202) 623-3952.

¹ Registro disponible en: <https://cursos.iadb.org/es/temas/gestion-riesgo-ambiental-y-social/gestion-riesgos-ambientales-sociales-saras-accion>