



Reporte de Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Llegaste a casa

NIIF S-1 · NIIF S-2

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025

Índice

03	01 Bases de preparación y presentación
----	---

05	02 Descripción de la entidad y cadena de valor
----	---

07	03 Alcance del reporte
----	---

09	04 Juicios significativos e incertidumbre
----	--

11	05 Gobernanza
----	--------------------------------

13	06 Gestión de riesgos
----	--

17	07 Estrategia y efectos financieros
	<i>7.1 Disponibilidad de infraestructura urbana</i>
	<i>7.2 Reserva territorial y planeación de suelo</i>
	<i>7.3 Cadena de valor —contratistas y mano de obra</i>
	<i>7.4 Emisiones — línea base y gestión</i>
	<i>7.5 Riesgos físicos del cambio climático</i>
	<i>7.6 Riesgos de transición</i>
	<i>7.7 Evaluación de resiliencia</i>

26	08 Métricas y objetivos
	<i>8.1 Emisiones de GEI</i>
	<i>8.2 Alcance 3</i>
	<i>8.3 Métricas intersectoriales y SASB</i>
	<i>8.4 Objetivos</i>

30	09 Eventos posteriores
----	---

01

Bases de preparación y presentación

1. Bases de Preparación y Presentación

1.1 Cumplimiento de las Normas NIIF de Sostenibilidad

Este reporte de información financiera relacionada con la sostenibilidad de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (en adelante, «RUBA», «la Empresa» o «la Emisora»), ha sido elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad («NIIF S») emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad («ISSB»).

La Emisora, al ser una entidad pública porque participa en el mercado de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), se encuentra sujeta a los requerimientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). El 28 de enero de 2025, la CNBV publicó modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las emisoras de Valores, estableciendo la obligación de adoptar las NIIF S con aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2025. El presente reporte constituye el primer ciclo de reporte de la Empresa bajo este marco.

1.2 Conectividad con los estados financieros

El presente reporte cubre un periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2025. Si bien la entidad que reporta para efectos de la información financiera relacionada con la sostenibilidad es la misma que la entidad que reporta para efectos de los Estados Financieros de la Emisora -preservando así el principio de conectividad previsto en la NIIF S-1- el presente reporte constituye un documento complementario y diferenciado de dichos Estados Financieros. En este orden de ideas, se sugiere que los usuarios de la información revisen ambos documentos y los tomen como complementarios, es decir, sin que uno sustituya al otro. La moneda de presentación es el peso mexicano («MXN» o «\$»); las cifras se expresan en millones de pesos excepto donde se indique lo contrario.

RUBA definió los horizontes temporales conforme a los plazos efectivamente empleados en sus instrumentos internos de planeación estratégica y en los estudios climáticos ejecutados durante 2025:

Horizonte	Referencia	Fuente
Corto plazo	2025 – 2026	Plan estratégico de RUBA
Mediano plazo	Al año 2030	Estudios climáticos de riesgos físicos y de transición
Largo plazo	Al año 2050	Estudios climáticos de riesgos físicos

1.3 Adopción por primera vez y alivios de transición

RUBA informa bajo las NIIF S por primera vez¹ y ha aplicado los siguientes alivios de transición previstos en las normas:

- Información comparativa: exención de divulgar información comparativa respecto del ejercicio anterior (NIIF S-1 p. E3, NIIF S-2 p. C3). El ejercicio 2025 es el primer periodo reportado bajo NIIF S.
- Emisiones de Alcance 3: exención de divulgar las emisiones de la cadena de valor (NIIF S-2 p. C4(b)). RUBA cuantificará e incorporará progresivamente las categorías relevantes del Alcance 3 a partir del ejercicio 2026.
- Clima primero: en este primer ciclo, las divulgaciones temáticas se centran en los asuntos climáticos (NIIF S-2), complementadas con los temas materiales identificados bajo NIIF S-1 a partir de la matriz de riesgos estratégicos validada en 2025 (NIIF S-1 p. E5-E6).
- Mecanismo de proporcionalidad (NIIF S-1 p. 37-40): para los temas materiales en los que la Emisora no dispone aún de la capacidad de cuantificar efectos financieros precisos —por encontrarse el sistema de gestión de sostenibilidad en fase de construcción— se presenta información cualitativa. Los efectos financieros se describen de forma narrativa identificando las vías de impacto, sin atribuir cifras que no provengan de estudios propios de la Empresa. Esta capacidad se desarrollará en periodos futuros.

¹ Clasificación sectorial: SASB Vol. 28, Home Builders (IF-HB). Factores de emisión: SEMARNAT y CRE para electricidad de la red (Alcance 2), IPCC para combustibles fósiles (Alcance 1). GWP: AR5 IPCC, horizonte 100 años. Enfoque de consolidación de emisiones: control operativo. Asesoría técnica para los estudios climáticos: Delphi Consulting & Advisory Firm.

02

Descripción de la entidad y cadena de valor

2. Descripción de la Entidad y Cadena de Valor

RUBA es una empresa mexicana dedicada al desarrollo y comercialización de vivienda en sus segmentos de interés social, media y residencial. Con presencia en 17 plazas distribuidas a lo largo del territorio nacional, la Empresa participa en la atención al déficit habitacional de México, articulando reserva territorial, diseño arquitectónico, comercialización y posventa bajo un modelo integrado.

2.1 Modelo de negocio y plazas operativas

Las 17 plazas de RUBA están distribuidas geográficamente conforme se muestra a continuación. Cada plaza opera de manera autónoma con coordinación corporativa centralizada en materia financiera, jurídica, de adquisiciones y de gestión de riesgos.

Plazas norte	Plazas centro y bajo	Plazas sur y golfo
Tijuana	Guadalajara	Cancún
Mexicali	León	Veracruz
Hermosillo	Querétaro	Puebla
Cd. Obregón	Toluca	—
Chihuahua	San Luis Potosí	—
Cd. Juárez	—	—
Saltillo	—	—
Monterrey	—	—
Torreón	—	—

Adicionalmente, RUBA opera oficinas corporativas que centralizan las funciones de dirección general, finanzas, jurídico, recursos humanos, adquisiciones, sistemas y sostenibilidad.

2.2 Cadena de valor

- **Aguas arriba (upstream):** proveedores de materiales de construcción (cemento, acero, concreto premezclado, block, varilla, tubería hidráulica y sanitaria, instalaciones eléctricas), contratistas de obra civil y especialidades, proveedores de servicios de urbanización y proveedores de mobiliario y acabados. Adicionalmente, la Empresa gestiona la adquisición y reservación de suelo apto para desarrollo habitacional como insumo crítico del modelo de negocio.
- **Operaciones:** planeación urbana de los desarrollos, externalización de la urbanización y construcción de la vivienda en sus tres segmentos (interés social, media y residencial), comercialización a través de fuerza de ventas propia y canales digitales, gestión de cofinanciamiento, escrituración y entrega, y atención posventa.
- **Aguas abajo (downstream):** familias adquirentes de vivienda en sus distintos segmentos, instituciones de financiamiento hipotecario público (Infonavit, Fovissste) y privado, autoridades municipales y estatales en materia de licencias y servicios públicos, y comunidades de vecinos en los desarrollos entregados.

03

Alcance del reporte

3. Alcance del reporte

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., la cual reporta incluye a todas las unidades operativas en las que la Emisora mantiene la mayoría accionaria y el control operativo durante el ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. El alcance incluye las 17 plazas operativas y las oficinas corporativas.

Para el inventario de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se tuvo un acercamiento al enfoque de control operativo conforme al Protocolo GEI (2004), considerando que RUBA tiene la autoridad para establecer e implementar las políticas operativas en sus plazas, incluyendo decisiones sobre fuentes de energía, equipos y prácticas constructivas.

Los estudios formales de riesgos físicos y de transición climática elaborados durante 2025 cubren las plazas de Tijuana y Ciudad Juárez, seleccionadas por su peso relativo en los ingresos consolidados de la Emisora. Las plazas restantes serán incorporadas progresivamente a este alcance en los ciclos 2026 y 2027.



04

**Juicios
significativos e
incertidumbre**

4. Juicios Significativos e Incertidumbre

La elaboración del presente reporte requirió la aplicación de juicios profesionales en distintas etapas del proceso. A continuación se resumen los juicios más significativos:

Proceso	Juicio aplicado
Identificación de riesgos	Encuesta de riesgos estratégicos al equipo directivo (43 participantes, 90.69% de participación) y encuesta de riesgos operativos a 300 colaboradores de niveles coordinación y gerencial. Metodología base desarrollada en 2024 con consultoría externa.
Valoración de impacto	Valoración del impacto económico potencial por parte del equipo directivo, referenciada al apetito de riesgo del 10% de la utilidad neta 2025 (MXN \$222 millones como tope máximo tolerable y MXN \$38 millones como umbral inferior del rango de apetito).
Tipología de riesgos	Clasificación en estratégico, operacional, financiero, reputacional y legal o de cumplimiento, conforme al ámbito del riesgo y al enfoque del plan de contingencia.
Dinámica temporal	Clasificación en estructural (riesgos que se extienden y agravan gradualmente) y coyuntural (riesgos puntuales con duración de un día a tres semanas).
Perímetro GEI	Control operativo sobre las 17 plazas y corporativo, conforme al Protocolo GEI 2004.
Clasificación SASB	Home Builders (IF-HB) por modelo de desarrollo y comercialización de vivienda.
Escenarios climáticos	Físicos: RCP 4.5 y RCP 8.5 del IPCC, horizontes 2030 y 2050. Transición: IEA APS (<2°C) y IEA STEPS (>2°C).
Proporcionalidad	Para los temas materiales distintos a los climáticos, la Emisora presenta información cualitativa y las valoraciones de impacto provenientes de la matriz de riesgos del equipo directivo, sin construir escenarios financieros adicionales hasta contar con sistemas de seguimiento de costos unitarios específicos.

05

Gobernanza

5. Gobernanza

5.1 Estado actual de la gobernanza en sostenibilidad y clima

Al cierre del ejercicio 2025, RUBA reconoce con transparencia que su estructura formal de gobernanza específica para los asuntos de sostenibilidad y clima se encuentra en proceso de construcción. La Empresa está integrando un Comité Ejecutivo de Sostenibilidad que tendrá entre sus atribuciones la facultad expresa de delegar responsabilidades en materia de sostenibilidad y clima a las áreas operativas correspondientes.

Mientras dicha estructura se formaliza, la supervisión de los temas materiales recae en la Dirección General y el equipo directivo, quienes han participado de manera directa en los ejercicios de identificación de riesgos estratégicos y en la validación de los estudios de riesgos físicos y de transición climática que sustentan el presente reporte.

5.2 Comité Ejecutivo de Sostenibilidad

RUBA prevé que el Comité Ejecutivo de Sostenibilidad, una vez formalizado, asumirá las siguientes atribuciones específicas en materia de sostenibilidad y clima:

- Vigilar la integración de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad —incluidos los climáticos físicos y de transición— dentro del proceso de planeación estratégica anual.
- Aprobar los lineamientos generales y políticas en materia ambiental, social y de gobernanza corporativa.
- Delegar formalmente en las áreas operativas la implementación, seguimiento y reporte de los planes de mitigación y adaptación que se deriven del análisis de riesgos.
- Revisar de manera periódica los avances en el inventario de emisiones de GEI, las metas climáticas, los resultados de los análisis de escenarios y los indicadores de desempeño en los elementos materiales.
- Validar el contenido del presente reporte NIIF S-1/S-2 antes de su publicación y autorizar las divulgaciones públicas asociadas.
- Reportar a la Dirección General sobre el cumplimiento de los compromisos en materia de sostenibilidad y clima y los avances en la madurez del sistema de gestión.

5.3 Hoja de ruta de formalización

Durante el ejercicio 2026, RUBA tiene previsto avanzar en los siguientes hitos: (i) formalización del acta constitutiva y el reglamento interno del Comité Ejecutivo de Sostenibilidad; (ii) definición de la cadencia mínima de sesiones y los mecanismos de reporte hacia la Dirección General; (iii) incorporación de competencias específicas en sostenibilidad y clima dentro de las descripciones de puesto de las áreas delegadas; (iv) diseño de los flujos de información trimestrales entre las áreas operativas y el Comité; y (v) evaluación de la conveniencia de constituir un grupo de trabajo técnico de sostenibilidad como instancia de apoyo al Comité.

5.4 Remuneración

Al cierre de 2025, RUBA no incorpora consideraciones climáticas ni de sostenibilidad en los esquemas de remuneración variable de la alta dirección. Las decisiones de compensación no incluyen métricas, objetivos o indicadores vinculados a riesgos u oportunidades climáticas. La evaluación de la conveniencia de incorporar este tipo de métricas en los esquemas de compensación variable forma parte de la hoja de ruta del Comité Ejecutivo de Sostenibilidad para los próximos ciclos.

06

Gestión de riesgos

6. Gestión de riesgos

La Emisora cuenta con un proceso estructurado para la identificación, valoración y priorización de riesgos estratégicos y operativos, sustentado en la metodología desarrollada en 2024 con asesoría de consultoría externa y actualizada durante 2025. El proceso es repetible, documentado y se complementa con la identificación de oportunidades y amenazas, así como con los objetivos de la planeación estratégica 2025-2026.

6.1 Proceso de identificación y valoración

El proceso comprende las siguientes etapas: (1) identificación del universo de temas a partir de fuentes internas (encuestas a directivos y colaboradores) y externas (estudios climáticos, marco regulatorio, benchmarks sectoriales); (2) valoración mediante escalas de severidad e impacto del 1 al 5 y probabilidad de ocurrencia del 1 al 5; (3) clasificación por tipología (estratégico, operacional, financiero, reputacional, legal o de cumplimiento) y dinámica temporal (estructural o coyuntural), conforme a la metodología base desarrollada por RUBA con asesoría de consultoría externa en 2024; (4) valoración del impacto económico potencial referenciado al apetito de riesgo; (5) priorización por nivel de impacto potencial; y (6) validación final por el equipo directivo.

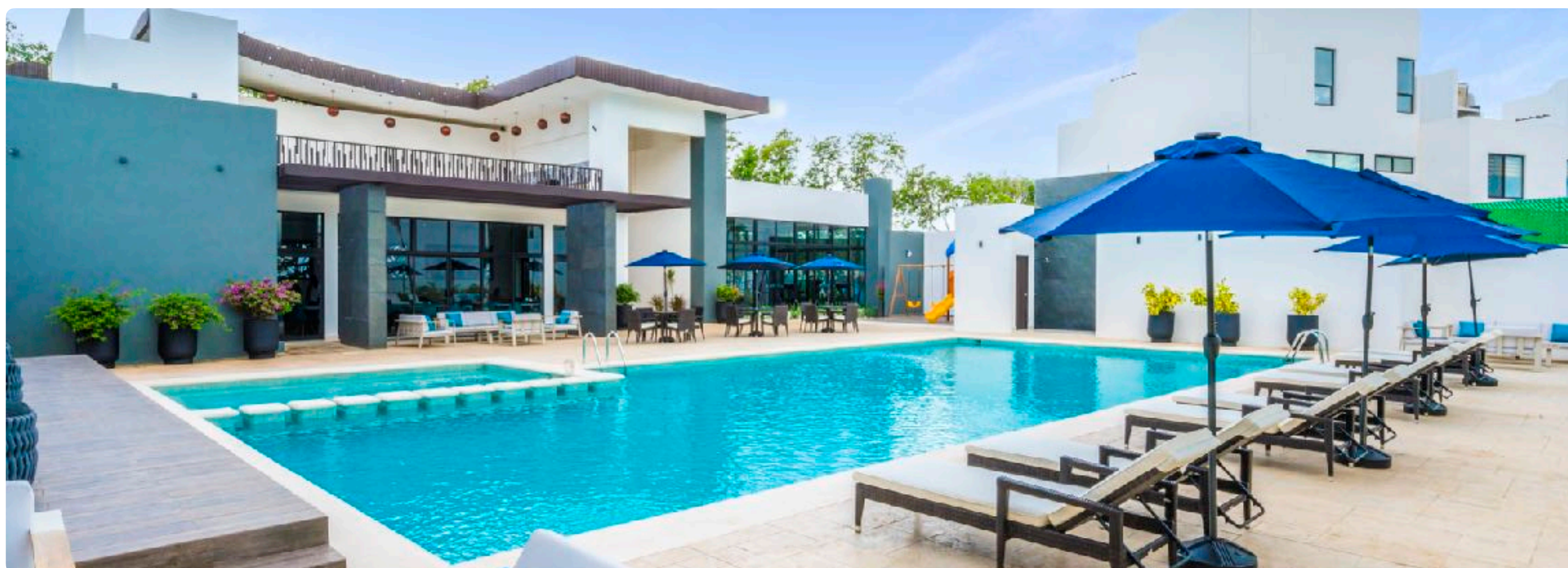
6.2 Aplicación durante el ejercicio 2025

Durante el cuarto trimestre de 2025 se aplicaron dos encuestas complementarias para actualizar la matriz de riesgos de la Empresa:

- Encuesta de riesgos estratégicos: aplicada al equipo directivo de RUBA, con la participación de direcciones corporativas, direcciones de plaza y equipo ampliado de dirección. Se aplicaron 43 encuestas con una participación del 90.69%.
- Encuesta de riesgos operativos: aplicada a 300 colaboradores de los niveles de coordinación y gerencial.

De la evaluación se identificaron 24 riesgos entre estratégicos y operativos, los cuales fueron clasificados conforme a su tipología, dinámica temporal e impacto económico potencial. El apetito de riesgo se estableció en MXN \$222 millones (10% de la utilidad neta 2025) como tope máximo tolerable, y MXN \$38 millones como umbral inferior del rango de apetito.

Los riesgos prioritarios identificados en la matriz 2025 superan el umbral financiero establecido por RUBA como apetito de riesgo corporativo. Esta superación activa la obligación de revelación bajo las Normas NIIF S-1 y S-2, conforme al criterio de materialidad financiera establecido en NIIF S-1 p. 17-19, que exige divulgar la información que podría razonablemente influir en las decisiones que los usuarios principales del reporte financiero tomen con base en el mismo. En consecuencia, los temas que se presentan en la Sección 7 del presente reporte corresponden a aquellos riesgos cuya valoración de impacto supera el umbral de apetito de la Emisora y que, al mismo tiempo, cumplen con los criterios temáticos de las NIIF S-1 y S-2.



6.3 Resultados de la matriz de riesgos prioritarios

A continuación se presentan los diez riesgos prioritarios por nivel de impacto económico potencial, conforme a la valoración realizada por el equipo directivo en la encuesta de riesgos 2025. Los montos corresponden al tope máximo del impacto valorado por los participantes de la encuesta.

#	Riesgo identificado	Tipología	Dinámica	Impacto máximo en MXN
1	Problemas de infraestructura urbana (agua, electricidad, drenaje)	Estratégico	Estructural ^[1]	\$222M
2	Falta de disponibilidad de reserva territorial en plazas o segmentos clave	Estratégico	Estructural	\$222M
3	Riesgos de ciberseguridad, robo de identidad y manipulación de datos	Estratégico	Coyuntural ^[2]	\$166M
4	Sobrerregulación, burocracia y tramitología gubernamental	Reputacional / Legal	Estructural	\$166M
5	Incapacidad productiva por falta de contratistas o mano de obra	Operativo	Estructural	\$166M
6	Incumplimiento legal o fiscal (pérdida del REPSE en contratistas)	Estratégico / Operativo	Coyuntural	\$166M
7	Crisis reputacional por incidentes operativos, ambientales o sociales	Estratégico	Coyuntural	\$166M
8	Deficiencias tecnológicas en sistemas de información (ERP, bases)	Operacional	Estructural	\$83M
9	Transición generacional en equipo directivo y escasez de talento	Estratégico	Estructural	\$83M
10	Fraudes, conflictos de interés y malos manejos en adquisiciones	Operativo	Estructural	\$83M

Adicionalmente, el diagnóstico identificó otros riesgos con valoración de impacto de hasta MXN \$30 millones, entre los que destacan: alta concentración de inventarios sin control corporativo, riesgos de salud y seguridad en obra, errores en control presupuestal, alta dependencia de contratistas, falta de especialistas en nuevos productos, cultura organizacional resistente al cambio, falta de una estrategia de sostenibilidad que afecte el acceso a financiamiento, fallas de control de calidad, restricción de acceso a créditos hipotecarios, y daño a infraestructura por fenómenos climatológicos.

^[1] El riesgo que puede extenderse y agravarse de manera gradual, ocasionando pérdidas económicas en meses o años posteriores.

^[2] El riesgo que se presenta en una sola ocasión o puede durar de un día a tres semanas.

6.4 Temas materiales bajo el marco NIIF S-1/S-2

Con base en el resultado de la matriz, y en aplicación del principio de «clima primero» del primer ciclo de adopción, RUBA identifica los siguientes temas como materiales para el presente reporte. Estos se desarrollan a detalle en la Sección 7:

Tema material	Tipo	Norma	Horizontes
Disponibilidad de infraestructura urbana	Riesgo de sostenibilidad	S-1	Corto a mediano
Reserva territorial y planeación de suelo	Riesgo de sostenibilidad	S-1	Mediano a largo
Cadena de valor / contratistas y mano de obra	Riesgo sostenibilidad / transición	S-1 / S-2	Mediano plazo
Emisiones de GEI	Riesgo sostenibilidad / transición	S-1 / S-2	Mediano y largo
Cambio climático — riesgos físicos	Riesgo climático físico	S-2	Mediano a largo
Cambio climático — riesgos de transición	Riesgo climático de transición	S-2	Corto a largo

Los demás riesgos identificados (ciberseguridad, sobre regulación, reputacional, deficiencias tecnológicas, transición generacional, fraudes) serán incorporados al alcance del reporte en ciclos posteriores, conforme RUBA avance en la madurez del sistema de gestión y en la capacidad de rastrear sus efectos financieros.

Los riesgos identificados se gestionarán de forma integrada con el proceso global de gestión de riesgos de la Emisora. Una vez formalizado el Comité Ejecutivo de Sostenibilidad, este los revisará periódicamente, permitiendo una evaluación integral del perfil de riesgo.



07

Estrategia y efectos financieros

7. Estrategia y Efectos Financieros

Esta sección describe, para cada tema material, la naturaleza del riesgo, los efectos financieros actuales —es decir, los que se manifestaron efectivamente en el ejercicio 2025— y la descripción cualitativa de los efectos financieros previstos, conforme a las tres vías de impacto identificadas en las NIIF S-1 y S-2: posición financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.

En aplicación del mecanismo de proporcionalidad (NIIF S-1 p. 37-40) y reconociendo que el sistema de gestión de sostenibilidad de RUBA se encuentra en fase de construcción, los efectos financieros previstos se presentan de forma narrativa cualitativa para los temas S-1. Para los riesgos climáticos (S-2), los efectos se describen complementariamente mediante los resultados de los escenarios RCP 4.5/RCP 8.5 e IEA APS/STEPS que RUBA efectivamente ejecutó durante 2025 con asesoría de Delphi Consulting & Advisory Firm.

7.1 Disponibilidad de Infraestructura Urbana

La disponibilidad de infraestructura urbana —agua potable, drenaje, electricidad y vialidades— es material para RUBA porque condiciona directamente la viabilidad de los desarrollos habitacionales. En la valoración del equipo directivo, este fue identificado como el riesgo con mayor impacto económico potencial dentro de la matriz estratégica, con un tope valorado en MXN \$222 millones (equivalente al apetito máximo tolerable). Su materialización implica retrasos en los avances de obra y puede detonar conflictos de índole social con clientes que ya adquirieron vivienda.

Los principales detonadores del riesgo identificados por el equipo directivo son: insuficiencia o intermitencia del servicio de agua potable en plazas con estrés hídrico estructural (en particular las plazas del norte), saturación o falta de capacidad de las redes de drenaje municipales, retrasos en la conexión a la red eléctrica por parte de la CFE, y deficiencias en la pavimentación o accesos de las vías que conectan los desarrollos.

La tipología del riesgo es estratégica y su dinámica temporal es estructural, lo que significa que puede extenderse y agravarse gradualmente en el tiempo, con pérdidas económicas reconocibles en meses o años posteriores a su materialización inicial.

Efectos financieros actuales

Durante 2025, los problemas de infraestructura urbana se manifestaron principalmente como retrasos en los avances de obra en algunas plazas. RUBA no cuenta aún con un sistema de seguimiento que permita segregar de forma específica los costos atribuibles a esta causa dentro de los costos totales de obra, por lo que no es posible cuantificar de manera precisa el impacto económico efectivo. En aplicación del mecanismo de proporcionalidad (NIIF S-1 p. 37-40), se presenta la descripción cualitativa anterior. La capacidad de cuantificación se desarrollará en periodos futuros.

Efectos financieros previstos

Un agravamiento del riesgo de infraestructura podría afectar a la Empresa a través de las tres vías previstas por las NIIF S-1 y S-2:

En el rendimiento financiero: mayores costos de obra derivados de la extensión de plazos constructivos, costos financieros por capital de trabajo inmovilizado durante los periodos de retraso, y eventuales cancelaciones de venta en casos donde el retraso afecte la entrega comprometida.

En la posición financiera: necesidades adicionales de inversión en obras de cabecera, soluciones de autoabastecimiento (pozos propios, plantas de tratamiento, subestaciones eléctricas) u otras obras complementarias que no estaban previstas en el plan original del desarrollo.

En los flujos de efectivo: desfases en los ciclos de cobranza derivados del retraso en las escrituraciones, con el consiguiente impacto sobre la generación de efectivo operativo del ejercicio.

La valoración del equipo directivo ubicó el tope de impacto de este riesgo en MXN \$222 millones. Este riesgo presenta una intersección directa con el riesgo físico climático descrito en la Sección 7.5, dado que en las plazas del norte las sequías y olas de calor identificadas en los estudios climáticos pueden agravar la disponibilidad estructural de agua potable.

7.2 Reserva Territorial y Planeación de Suelo

La reserva territorial constituye el insumo crítico del modelo de negocio de la Empresa. La falta de disponibilidad de reserva territorial en las plazas o segmentos de mayor demanda fue identificada como el segundo riesgo material por nivel de impacto económico potencial en la matriz 2025, con un tope valorado en MXN \$222 millones. Su materialización implica un posible estancamiento de la continuidad operativa y la reducción del crecimiento sostenido del negocio.

El riesgo se ve agravado por factores externos como el incremento de los precios del suelo apto para vivienda en zonas urbanas consolidadas, la escasez de suelo con factibilidad de servicios, las restricciones derivadas de planes de ordenamiento territorial, y la incorporación creciente de criterios climáticos y ambientales en la evaluación del suelo (zonas de riesgo por inundación, deslizamiento, sequía estructural o pérdida de cobertura vegetal).

La tipología del riesgo es estratégica y su dinámica temporal es estructural.

Efectos financieros actuales

RUBA gestiona activamente la rotación de su reserva territorial bajo criterios financieros y operativos. Durante 2025 no se identificaron impactos materiales adversos atribuibles a la materialización aguda de este riesgo. La integración de criterios climáticos en la selección de nueva reserva territorial es uno de los avances comprometidos para 2026 a partir de las conclusiones de los estudios físicos descritos en la Sección 7.5.

Efectos financieros previstos

En el rendimiento financiero: reducción del volumen de viviendas escrituradas por falta de reserva disponible en plazas de mayor demanda, y compresión del margen por encarecimiento del suelo adquirido en condiciones de escasez.

En la posición financiera: necesidades de capital de trabajo para anticipar la adquisición de reservas territoriales estratégicas, y potencial inmovilización de recursos en reservas de maduración lenta.

En los flujos de efectivo: desembolsos adelantados por adquisición de suelo sin generación inmediata de ingresos, con el consiguiente impacto sobre el ciclo de conversión de efectivo.

La valoración del equipo directivo ubicó el tope de impacto de este riesgo en MXN \$222 millones.



7.3 Cadena de Valor – Contratistas y Mano de Obra

La cadena de valor de RUBA presenta dos vulnerabilidades materiales que se gestionan conjuntamente bajo este apartado: (i) la incapacidad productiva por falta de contratistas o mano de obra calificada en obra, identificada como el quinto riesgo material en la matriz estratégica, con un tope valorado en MXN \$166 millones; y (ii) el incumplimiento legal o fiscal por parte de contratistas —en particular la pérdida del REPSE—, identificado como un riesgo asociado con un tope valorado en MXN \$166 millones. La pérdida del REPSE por parte de un contratista estratégico puede frenar inmediatamente las operaciones en obra y afectar la cadena de suministro.

Disponibilidad de contratistas y mano de obra

La incapacidad productiva por falta de contratistas o mano de obra calificada fue clasificada como riesgo operativo de dinámica estructural. Sus implicaciones son retrasos en escrituraciones e incumplimientos de entregas de vivienda, así como incrementos de costos por retrabajos y atención de garantías.

Efectos financieros actuales

Durante 2025, la Empresa no cuenta con un sistema que permita segregar los costos por retrabajos o atención de garantías atribuibles específicamente a la calificación de la mano de obra; en aplicación del principio de proporcionalidad, se presenta la descripción cualitativa.

Efectos financieros previstos

En el rendimiento financiero: mayores costos laborales por la presión salarial derivada de la escasez de mano de obra calificada y costos adicionales por retrabajos y atención de garantías.

En la posición financiera: eventuales penalizaciones contractuales por retrasos en entrega, así como provisiones por atención de garantías incrementadas.

En los flujos de efectivo: retrasos en la escrituración y cobranza; frenos operativos abruptos en caso de pérdida del REPSE por parte de un contratista estratégico.

La valoración del equipo directivo ubicó el tope de impacto del riesgo de mano de obra y del riesgo de cumplimiento legal de contratistas en MXN \$166 millones cada uno.

7.4 Emisiones – Línea Base y Gestión

Las emisiones de GEI son materiales para RUBA porque su gestión implica decisiones estratégicas concretas sobre las fuentes de energía de la operación, la flota y los equipos. El ejercicio 2025 constituye el año base del inventario consolidado de la Empresa bajo el Protocolo GEI (2004), con enfoque de control operativo. El inventario completo se presenta en la Sección 8.1.

Resumen de inventario 2025

Categoría	Unidad	Valor 2025
Alcance 1 — Combustión móvil (gasolina y diésel) en operaciones y producción	tCO ₂ e	4,295.04
Alcance 2 — Consumo de energía eléctrica de la red	tCO ₂ e	460.39
TOTAL Alcance 1 + Alcance 2	tCO₂e	4,755.44

La estructura del consumo energético evidencia que el principal frente de gestión de RUBA se ubica en dos vectores complementarios: la sustitución progresiva del consumo eléctrico de la red por fuentes renovables, y la eficiencia y eventual electrificación parcial de la flota vehicular y maquinaria de obra.

Efectos financieros actuales

Durante 2025, la Empresa no identificó impactos financieros materiales atribuibles directamente a las emisiones de GEI. No existen costos efectivos por compensación de emisiones, RUBA no participa en mercados regulados o voluntarios de carbono, y no se han concretado inversiones específicas en transición renovable durante el ejercicio. Esta situación refleja el estado actual del primer ciclo de medición y la ausencia de un impuesto al carbono aplicable a la edificación residencial en México.

Efectos financieros previstos

En el rendimiento financiero: potenciales costos recurrentes por compensación voluntaria de emisiones, en caso de que la Empresa adopte tal compromiso; costos de cumplimiento ante eventuales mecanismos regulatorios de precio del carbono que se desarrollen en México en el mediano plazo.

En la posición financiera: inversión en proyectos de transición hacia fuentes de energía eléctrica renovable (autogeneración solar en plazas y corporativo, contratos de suministro verde) y en renovación de flota y equipos hacia opciones de menor intensidad de carbono.

En los flujos de efectivo: desembolsos adicionales proporcionales a la ruta de transición que la Emisora adopte, mitigados parcialmente por ahorros operativos derivados de la eficiencia energética.

La Emisora no presenta en este primer ciclo cuantificaciones monetarias de estos efectos previstos. La evaluación económica de las alternativas de transición forma parte del plan de trabajo 2026, una vez definido el nivel de ambición climática por el Comité Ejecutivo de Sostenibilidad.

7.5 Cambio Climático – Riesgos Físicos

Los activos de RUBA están expuestos a las amenazas climáticas características del territorio mexicano, en particular en las plazas del norte donde se concentra una proporción relevante del ingreso. Durante 2025, la Empresa completó —con asesoría técnica de Delphi Consulting & Advisory Firm— los primeros estudios formales de riesgo físico climático para sus dos plazas más representativas en términos de ingreso: Tijuana y Ciudad Juárez. Estos estudios constituyen la línea base que se ampliará progresivamente al resto del portafolio operativo en los ciclos 2026 y 2027.

Metodología y escenarios

El riesgo físico se calcula como la combinación de tres componentes: amenaza (tipos e intensidad de los fenómenos climáticos previsible en la geografía del activo), exposición (coincidencia geográfica entre los activos de RUBA y los fenómenos climáticos) y vulnerabilidad (capacidad de resiliencia del activo frente a la materialización del fenómeno, en función de las características constructivas). Los componentes se ponderan para obtener un score de riesgo en una escala de 1 a 5 (1 = muy bajo, 2 = bajo, 3 = moderado, 4 = alto, 5 = muy alto).

El estudio se desarrolló sobre los tres segmentos de vivienda de la Empresa (interés social, media y residencial) bajo los cuatro escenarios siguientes, que constituyen los escenarios Base, Moderado, Severo y Crítico efectivamente ejecutados:

Designación	Escenario	Trayectoria	Horizonte	Severidad
Base	RCP 4.5 corto plazo	Aumento $\approx 1.5^{\circ}\text{C}$	2030	Menor
Moderado	RCP 4.5 mediano plazo	Aumento $\approx 1.5^{\circ}\text{C}$	2050	Moderada
Severo	RCP 8.5 corto plazo	Aumento $> 2^{\circ}\text{C}$	2030	Alta
Crítico	RCP 8.5 mediano plazo	Aumento $> 2^{\circ}\text{C}$	2050	Máxima

Resultados — Ciudad Juárez

Las amenazas más relevantes identificadas son sequías y olas de calor, consistentes con el clima semiárido de la región. Los resultados ponderados por segmento y escenario se presentan a continuación, en la escala de 1 a 5:

Escenario / Segmento	Vulnerabilidad	Exposición	Amenaza	Riesgo total
Base (RCP 4.5 — 2030) — Interés Social	1.93	3.62	3.08	2.87
Base (RCP 4.5 — 2030) — Media	2.13	3.62	3.08	2.94
Base (RCP 4.5 — 2030) — Residencial	2.06	3.62	3.08	2.92
Base — Total ponderado	—	—	—	2.91
Moderado (RCP 4.5 — 2050) — Total	—	—	—	2.97
Severo (RCP 8.5 — 2030) — Total	—	—	—	3.08
Crítico (RCP 8.5 — 2050) — Total	—	—	—	3.06

Resultados — Tijuana

Las amenazas más relevantes son también sequías y olas de calor. Tijuana presenta los valores más elevados en todos los escenarios; bajo el escenario Crítico (RCP 8.5 — 2050) alcanza un score de 3.12, el valor más alto registrado en el alcance del estudio.

Escenario / Segmento	Vulnerabilidad	Exposición	Amenaza	Riesgo total
Base (RCP 4.5 — 2030) — Interés Social	1.99	3.68	3.31	2.99
Base (RCP 4.5 — 2030) — Media	2.09	3.68	3.31	3.03
Base (RCP 4.5 — 2030) — Residencial	2.08	3.68	3.31	3.02
Base — Total ponderado	—	—	—	3.02
Moderado (RCP 4.5 — 2050) — Total	—	—	—	3.06
Severo (RCP 8.5 — 2030) — Total	—	—	—	3.11
Crítico (RCP 8.5 — 2050) — Total	—	—	—	3.12

Para ambas plazas, los rangos del riesgo físico oscilan entre las categorías «bajo» y «moderado». La vulnerabilidad se mantiene en rangos relativamente bajos (1.93 a 2.13), lo que indica que las características constructivas de los desarrollos otorgan cierto grado de resiliencia. La exposición geográfica (3.62 y 3.68) y la intensidad creciente de las amenazas son los componentes que elevan el riesgo total.

Efectos financieros actuales

Durante el ejercicio 2025, los eventos climáticos no generaron un impacto material adverso en la posición financiera consolidada, en el rendimiento financiero ni en los flujos de efectivo de RUBA. No se registraron eventos extremos en las plazas del alcance del estudio que hayan detonado afectaciones materiales a la operación.

Efectos financieros previstos

Los escenarios evaluados permiten anticipar las siguientes vías de impacto, sin que la Empresa haya realizado aún una cuantificación monetaria específica de las mismas:

En la posición financiera: daños potenciales a la infraestructura urbana de los desarrollos (vialidades, drenaje pluvial, áreas verdes, equipamiento) y a las viviendas en proceso de construcción que requerirían reparación o reposición en caso de eventos extremos. La exposición es función de la ubicación geográfica del desarrollo, la fase constructiva en la que se encuentre y las especificaciones de diseño climático aplicadas.

En el rendimiento financiero: costos potenciales de mantenimiento correctivo extraordinario en desarrollos entregados (atención de garantías por daños asociados a olas de calor, agrietamientos por movimientos de suelo en sequías prolongadas, daños por precipitación intensa); extensión de plazos de obra y costos financieros asociados; y eventuales costos por desabasto de agua durante la fase de construcción.

En los flujos de efectivo: desembolsos por reparaciones, atención de garantías y necesidades de inversión adicional para obras de adaptación (reforzamiento del aislamiento térmico, sistemas de captación de agua pluvial, especificaciones constructivas resilientes a sequía y calor extremo).

La cuantificación monetaria de estos efectos previstos se incorporará progresivamente a partir del ciclo 2026, conforme RUBA amplíe el alcance de los estudios climáticos al resto del portafolio y consolide los registros históricos de costos de garantía atribuibles a eventos climáticos.

7.6 Cambio Climático – Riesgos de Transición

La transición hacia una economía baja en carbono expone al modelo de negocio de RUBA a riesgos regulatorios, tecnológicos, de mercado y reputacionales. Durante 2025 se evaluaron, también para Tijuana y Ciudad Juárez, los cuatro componentes del riesgo de transición bajo dos escenarios de la Agencia Internacional de la Energía (IEA):

- **IEA APS** — Announced Pledges Scenario, alineado con un calentamiento inferior a 2°C. Implica una transición acelerada con mayor presión regulatoria, tecnológica y de mercado en el corto y mediano plazo.
- **IEA STEPS** — Stated Policies Scenario, consistente con un calentamiento superior a 2°C. Implica una transición más gradual con presiones regulatorias menos agudas en el corto plazo.

Componentes evaluados

- **Riesgo regulatorio:** nuevas normas en materia de eficiencia energética, eficiencia hídrica y emisiones aplicables a la edificación residencial; criterios de elegibilidad de los créditos hipotecarios públicos.
- **Riesgo tecnológico:** obsolescencia de prácticas constructivas y necesidad de adopción de nuevas tecnologías de bajo carbono (envolventes térmicas, sistemas de captación pluvial, fotovoltaica residencial).
- **Riesgo de mercado:** evolución de las preferencias de los compradores hacia viviendas más sostenibles y de los criterios de elegibilidad de los créditos hipotecarios verdes.
- **Riesgo reputacional:** percepción pública de RUBA respecto de su desempeño ambiental ante clientes, comunidades, autoridades e instituciones financieras.

Resultados

Los resultados obtenidos indican que el riesgo de transición en ambas plazas se ubica en la categoría de riesgo bajo (todos los scores totales entre 2.73 y 2.96 en la escala de 1 a 5). Tijuana presenta valores ligeramente superiores a Ciudad Juárez en ambos escenarios.

Plaza / Escenario	Regulatorio	Tecnológico	Mercado	Reputacional	Total
Cd. Juárez — IEA APS (<2°C)	2.58	3.00	3.00	2.85	2.86
Cd. Juárez — IEA STEPS (>2°C)	2.43	2.63	3.00	2.85	2.73
Tijuana — IEA APS (<2°C)	3.00	3.00	3.00	2.85	2.96
Tijuana — IEA STEPS (>2°C)	2.62	2.63	3.00	2.85	2.77

Resulta relevante observar que, para ambas plazas, el escenario más exigente desde la perspectiva regulatoria (IEA APS) genera un riesgo de transición ligeramente mayor que el escenario de políticas declaradas (IEA STEPS). Esto se debe a que un escenario de transición acelerada implica mayor presión normativa, tecnológica y de mercado en el corto plazo, aunque mitiga sustancialmente los riesgos físicos en el mediano y largo plazo. Existe, por tanto, un balance estructural entre ambos tipos de riesgo climático que la Empresa deberá considerar en sus decisiones estratégicas.

Efectos financieros actuales

Durante 2025, no se identificaron impactos financieros materiales derivados de cambios regulatorios o tecnológicos asociados a la transición climática en el sector de la vivienda residencial en México.

Efectos financieros previstos

En el rendimiento financiero: incremento potencial en los costos de cumplimiento regulatorio (certificaciones de eficiencia energética e hídrica de la vivienda, NOM aplicables a edificación sostenible), incremento en costos de materiales y especificaciones constructivas alineadas a estándares de bajo carbono, e inversión en capacitación técnica de la plantilla y de los contratistas.

En la posición financiera: necesidades de inversión en sustitución tecnológica de equipos (flotilla, herramienta, sistemas de oficinas) y en la evolución del producto vivienda hacia especificaciones de mayor eficiencia. Estas inversiones presentan un retorno asociado al ahorro operativo del usuario final y al valor de mercado de la vivienda eficiente.

En los flujos de efectivo: mayores desembolsos operativos en certificación, capacitación y energía durante la transición; potencialmente mitigados por una mayor velocidad de comercialización en segmentos de compradores con sensibilidad climática y por el acceso a líneas de crédito hipotecario verde con condiciones preferentes.

México no cuenta actualmente con un impuesto al carbono aplicable directamente a la edificación residencial. RUBA no presenta en este primer ciclo cuantificaciones monetarias de los efectos previstos; su incorporación está prevista para ciclos posteriores, una vez avanzada la capacidad interna de evaluación.

7.7 Evaluación de Resiliencia

El modelo de negocio de la Empresa presenta características que fortalecen su resiliencia ante los riesgos climáticos y de sostenibilidad identificados:

- Diversificación geográfica del portafolio en 17 plazas con perfiles climáticos heterogéneos (norte semiárido, centro y bajo templado, sur y golfo tropical), lo que mitiga la concentración del riesgo físico.
- Diversificación por segmento de producto (interés social, media, residencial), que permite ajustar la mezcla comercial ante presiones de costo o cambios en la demanda.
- Vulnerabilidad constructiva relativamente baja en los desarrollos analizados (rangos de 1.93 a 2.13 en la escala de 1 a 5), lo que evidencia un punto de partida favorable para la incorporación progresiva de mejoras.
- Capacidad de planeación con horizonte multi-anual a través del proceso de planeación estratégica 2025-2026 y la actualización anual de la matriz de riesgos.
- Disposición expresa de la Dirección General de avanzar en la formalización de la gobernanza específica en sostenibilidad y clima, evidenciada por la decisión de ejecutar los primeros estudios climáticos formales durante 2025 y el inicio del proceso de integración del Comité Ejecutivo de Supervisión.

Al mismo tiempo, la Empresa reconoce con transparencia las siguientes incertidumbres significativas que pueden afectar la trayectoria de resiliencia:

- Frecuencia e intensidad futura de los eventos climáticos extremos, en particular sequías prolongadas en las plazas del norte.
- Evolución de la regulación climática y de eficiencia energética aplicable a la edificación residencial en México.
- Disponibilidad y costo de tecnologías constructivas de menor intensidad de carbono, en particular cemento y acero verdes.
- Capacidad de los proveedores y contratistas para absorber sus propias obligaciones de descarbonización sin trasladar el costo íntegramente a la Empresa.
- Evolución de los criterios de elegibilidad de los créditos hipotecarios públicos y privados frente a estándares ambientales.
- Velocidad de formalización de la estructura interna de gobernanza climática, factor crítico para la implementación efectiva de las medidas identificadas.
- Capacidad de desarrollar sistemas internos de medición y seguimiento que permitan cuantificar en ciclos posteriores los efectos financieros actualmente descritos de forma cualitativa.



08

**Métricas y
objetivos**

8. Métricas y objetivos

8.1 Emisiones de GEI

El año base del inventario de emisiones de RUBA es 2025. En aplicación del alivio de transición previsto en NIIF S-1 p. E3 y NIIF S-2 p. C3, no se presenta información comparativa respecto de ejercicios anteriores. Los ejercicios subsecuentes incorporarán la serie histórica conforme se vaya consolidando.

Emisiones (tCO ₂ e)	Categoría	2025
Combustión móvil — gasolina y diésel en operaciones y producción	Alcance 1	4,295.04
Consumo de energía eléctrica de la red	Alcance 2	460.39
TOTAL Alcance 1 + Alcance 2	—	4,755.44

Desagregación por componente — Alcance 1

Combustible	Consumo (MWh)	% del Alcance 1
Diésel (combustión móvil en producción y obra)	975.09	57.5%
Gasolina (combustión móvil en operaciones)	720.80	42.5%
Gas natural y gas LP	0.00	0.0%

Notas metodológicas

- Año base: 2025.
- Enfoque de consolidación: control operativo conforme al Protocolo GEI 2004.
- Gases incluidos: CO₂, CH₄ y N₂O, expresados en toneladas de CO₂ equivalente.
- Factores de emisión: SEMARNAT y Comisión Reguladora de Energía (CRE) para electricidad de la red nacional, IPCC para combustibles fósiles.
- Potencial de calentamiento global: AR5 IPCC, horizonte 100 años.
- Cobertura: 17 plazas operativas y oficinas corporativas. 100% del perímetro de control operativo de RUBA.

8.2 Alcance 3 – Aplicación del alivio de transición

RUBA aplica el alivio de transición previsto en NIIF S-2 p. C4(b) y, en este primer ciclo de reporte, no presenta cuantificación de emisiones de Alcance 3. La Emisora reconoce que las emisiones de la cadena de valor son significativas para el sector de la vivienda, y se compromete a cuantificarlas progresivamente a partir del ciclo 2026 conforme al siguiente plan:

Cat.	Descripción	Estado / Plan
C1	Bienes y servicios adquiridos (cemento, acero, concreto, block, instalaciones)	Prioridad alta — cuantificación inicial 2026
C2	Bienes de capital	Cuantificación 2027
C3	Combustibles y energía (upstream)	Cuantificación 2026
C4	Transporte y distribución (upstream)	Cuantificación 2026 — transporte de materiales a obra
C5	Residuos de operación (residuos de construcción y demolición)	Cuantificación 2026
C6	Viajes de negocios	Cuantificación 2026
C7	Desplazamientos de empleados	Cuantificación 2027
C11	Uso de los productos vendidos (consumo energético de la vivienda en su vida útil)	Prioridad alta — cuantificación 2026

Las categorías C1 (bienes y servicios adquiridos) y C11 (uso de los productos vendidos) son consideradas prioritarias dada su materialidad esperada en el sector de la vivienda. La categoría C11, en particular, tiene un peso muy relevante en la huella de carbono de cualquier desarrollador, dado el horizonte de vida útil de la vivienda residencial.

8.3 Métricas Intersectoriales y Sectoriales SASB

RUBA pertenece al sector *SASB Home Builders* (código IF-HB). A continuación se presentan las métricas disponibles para el ejercicio 2025 y aquellas que se incorporarán progresivamente en ciclos posteriores:

Métrica	Código	Valor 2025
Precio interno del carbono	—	No se utiliza
Remuneración vinculada a clima	—	No incorporada
Total Alcance 1 + Alcance 2 (tCO ₂ e)	—	4,755.44
Consumo energético total (MWh)	—	4,276.50
% energía de fuentes renovables	—	0.0%
Plazas operativas	IF-HB-000.C	17
Número de viviendas entregadas	IF-HB-000.B	En consolidación 2026
Número de lotes controlados	IF-HB-000.A	En consolidación 2026
Lotes en o cerca de áreas con sensibilidad ecológica	IF-HB-160a.1	En consolidación 2026
% viviendas con accesorios certificados WaterSense u homólogos	IF-HB-410a.1	En consolidación 2026
% viviendas con eficiencia energética certificada	IF-HB-410b.1	En consolidación 2026
Descripción del proceso de integración del cambio climático	IF-HB-420a.1	Ver Secciones 7.5 y 7.6

8.4 Objetivos

A la fecha del presente reporte, RUBA no ha definido objetivos cuantitativos de reducción de emisiones de GEI. La definición de objetivos —incluyendo la elección entre objetivos absolutos o de intensidad, la métrica base, los horizontes y el nivel de ambición— será evaluada por el Comité Ejecutivo de Sostenibilidad en ciclos posteriores, una vez formalizada su estructura y a partir del inventario 2025 presentado en la Sección 8.1.



09

Eventos posteriores

9. Eventos Posteriores al Periodo de Reporte

La Empresa no ha identificado eventos posteriores al cierre del periodo sobre el que se informa y hasta la fecha de autorización para la emisión del presente reporte que requieran revelación o ajuste en la información de sostenibilidad presentada.

Declaración de cumplimiento: el presente reporte ha sido preparado de conformidad con las Normas NIIF S-1 «Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad Relacionada con la Información Financiera» y NIIF S-2 «Información a Revelar Relacionada con el Clima», emitidas por el International Sustainability Standards Board (ISSB) de la Fundación IFRS, aplicando los alivios de transición descritos en la Sección 1.3 y que fueron revelados al mercado con varios días de antelación a la publicación de este documento.





Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Llegaste a casa