

FECHA: 01/09/2025

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	RUBA
RAZÓN SOCIAL	INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P National Ratings subió calificación a 'mxAA' de Inmobiliaria Ruba tras actualización de metodología para calificar empresas en escala nacional de México, confirma calificaciones de corto plazo; la perspectiva es estable

EVENTO RELEVANTE

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global Ratings S.A. de C.V. bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para México.

Resumen de la Acción de Calificación

- \* S&P Global Ratings, a través de su agencia local en México, S&P National Ratings, publicó hoy la actualización de sus metodologías para calificar empresas en escala nacional en México. Dicha actualización tiene como objetivo reflejar de manera más precisa las características específicas del mercado mexicano.
- \* El alza de la calificación de largo plazo de la desarrolladora de vivienda, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba) responde a una robusta tendencia de crecimiento y a nuestra expectativa de que la empresa mantenga una exitosa estrategia corporativa, al tiempo que los niveles de endeudamiento se mantienen bajos.
- \* Como resultado, subimos la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional a 'mxAA' de 'mxAA-' de Inmobiliaria Ruba. Al mismo tiempo, confirmamos la calificación de emisor de corto plazo de 'mxA-1+' de Ruba y la calificación de deuda de 'mxA-1+' de su programa de certificados bursátiles por hasta \$500 millones de pesos mexicanos (MXN).
- \* La perspectiva estable considera nuestra expectativa de que Ruba mantenga su sólido desempeño operativo, respaldado por su modelo de negocio flexible. Para los próximos 12 a 18 meses, estimamos un crecimiento en unidades escrituradas e ingresos por encima de 4% y 9%, respectivamente, apoyado por un modelo de negocio flexible que le permite a Ruba adaptar su oferta de vivienda en función de la demanda.

Fundamento de la Acción de Calificación

Actualizamos las metodologías para calificaciones en escala nacional con el objetivo de capturar con mayor precisión los riesgos y particularidades de los emisores mexicano. Las metodologías actualizadas buscan mejorar la transparencia y la consistencia analítica, incorporando aspectos locales relevantes para el análisis de empresas. Entre los cambios, destacamos mayor granularidad en la evaluación de los riesgos de negocio, de acuerdo con el contexto nacional, mayor flexibilidad en la utilización de indicadores crediticios y consideración de beneficios por posiciones de liquidez fuertes. Bajo nuestra metodología revisada, consideramos el del perfil de riesgo de negocio de Ruba como 'Satisfactorio'. Ruba es uno de los desarrolladores más grandes en el contexto mexicano, es el primer jugador en términos de ingresos y el segundo en términos de unidades vendidas. La empresa ha ubicado exitosamente sus desarrollos en áreas urbanas y cerca de regiones de crecimiento económico en estados que generan alrededor del 50% de la actividad económica del país. Además, consideramos que mantiene una ejecución prudente de su estrategia corporativa, con una flexibilidad significativa para reequilibrar su inventario hacia tendencias emergentes en el país. Esta evaluación refleja su gran escala de operación en México, junto con una diversificación geográfica moderada, ya que sus ventas siguen concentradas en la región norte, que representa la mayoría de sus ventas totales. Ruba tiene una diversidad de productos adecuada, participa en los segmentos de ingresos bajos y medios/residencial, que ha logrado ajustar en los últimos años, de acuerdo con el contexto económico y tendencias de mercado. Esto ha generado un aumento gradual en su precio de venta promedio. El apalancamiento de la empresa se mantendrá bajo, reflejado en un perfil de riesgo financiero 'Modesto'. Proyectamos que el índice ajustado de deuda neta a EBITDA se mantendrá por debajo de 1x (vez) en los próximos 12-24 meses. Esto considera

FECHA: 01/09/2025

tanto deuda reportada como factoraje a proveedores con un plazo mayor a 90 días, cercano a MXN917 millones al 30 de junio de 2025. Adicionalmente, nuestra evaluación considera la inherente vulnerabilidad de la industria de desarrolladores de vivienda y bienes inmuebles a los ciclos económicos. Nuestro escenario base considera que, en los próximos 12 a 24 meses, Ruba continuará realizando inversiones significativas, alineadas a su política de reinvertir el 90% de sus utilidades. Estas inversiones consideran la adquisición de terrenos y desarrollo de vivienda, lo que permitiría que la compañía siga consolidando su posición de liderazgo en sus mercados claves. También, consideramos inversiones en afiliadas y negocios conjuntos (JVs, por sus siglas en inglés) con el objetivo de diversificar las fuentes de ingreso de la compañía en el mediano plazo. Si bien estimamos que estas inversiones serían significativas, esperamos que Ruba las realice de manera prudente, y que las fondee con una mezcla de caja, generación de flujo y un uso moderado de deuda.

Los altos niveles de efectivo y la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas, así como un monto de vencimientos relativamente bajo, refuerzan la liquidez. Históricamente, Ruba ha demostrado un largo historial de políticas financieras prudentes, incluyendo el uso moderado de deuda y una sólida posición de liquidez, a través de los ciclos económicos. Como resultado de lo anterior, y en conjunto con la aplicación de la metodología actualizada, subimos la calificación en un nivel (notch) por su fuerte posición de liquidez, que considera fuentes sobre usos consistentemente mayores a 1.5x, una gestión de pasivos proactiva, buena relación con bancos y amplio acceso al mercado de deuda, entre otros factores cualitativos.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Ruba siga ejecutando su estrategia de crecimiento con uso moderado de deuda, lo que le permitiría mantener bajos niveles de apalancamiento en los próximos 12 meses. Esperamos que la empresa mantenga un crecimiento de ingresos por encima de 9%, con márgenes de EBITDA ajustado por encima de 14%, lo que derivaría en un índice ajustado de deuda neta a EBITDA por debajo de 1.0x y una fuerte posición de liquidez.

Escenario negativo

Podríamos bajar la calificación de Ruba en los siguientes 12 meses, si adopta una estrategia financiera más agresiva, con un uso sustancial de deuda para financiar su estrategia de crecimiento. Por otro lado, una disminución significativa e inesperada en su EBITDA y generación de efectivo también podría llevarnos a tomar una acción de calificación negativa, si su capacidad de traslado de costos al precio de venta se debilita y lleva los márgenes de EBITDA por debajo del 9%. Bajo tales escenarios, esperaríamos un deterioro en sus indicadores crediticios, que incluyen lo siguiente:

- \* Un índice ajustado de deuda neta a EBITDA por encima de 2x, de manera consistente, y/o
- \* Una posición de liquidez debilitada, con coberturas de fuentes de liquidez sobre usos menores a 1.5x, de manera consistente.

Escenario positivo

Es poco probable que subamos la calificación de Ruba en los próximos 12-24 meses, ya que sería necesario ver cambios estructurales que muestren un perfil de negocio más fuerte. Consideramos que la comparabilidad de Ruba con pares calificados en 'mxAA+' será importante desde el punto de vista de perfil de negocio, con base en su exposición sectorial, geográfica, ventajas competitivas, y sus fuentes de financiamiento, entre otros factores. Además, esperaríamos ver continuidad en un muy bajo apalancamiento y su sólida posición de liquidez, incluyendo lo siguiente:

- \* Un índice ajustado de deuda neta a EBITDA significativamente por debajo de 2x,
- \* Un índice ajustado de flujo de efectivo discrecional a deuda neta por encima de 11%, y
- \* Fuentes de liquidez sobre usos de liquidez para los próximos 24 meses mayor a 1.5x.

Descripción de la empresa

Fundada en 1980, Inmobiliaria Ruba es una de las empresas desarrolladoras de vivienda más grandes de México. Se especializa en la construcción y comercialización de vivienda en los segmentos de interés social, ingreso medio y residencial. Actualmente, opera en 12 estados mexicanos, aunque tiene mayor presencia en el norte del país. Para los últimos 12 meses que concluyeron el 30 de junio de 2025, Ruba reportó ingresos por alrededor de MXN18,428 millones y un margen de EBITDA de 15.3%.

EMISOR MONTO DEL PROGRAMA\* CALIFICACIÓN ACTUAL CALIFICACIÓN ANTERIOR PERSPECTIVA /REV. ESP.  
ACTUAL PERSPECTIVA /REV. ESP. ANTERIOR

Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V. 500 000 000 mxA-1+ mxA-1+ N/A N/A

\*Pesos mexicanos

?

Síntesis de los factores de calificación

FECHA: 01/09/2025

Calificación crediticia de emisor mxAA/Estable/mxA-1+

Riesgo del negocio Satisfactorio

Riesgo de la industria Moderadamente elevado

Posición competitiva Satisfactorio

Riesgo financiero Modesto

Flujo de efectivo/apalancamiento Modesto

Ancla mxaa-

Modificadores

Estructura de capital Neutral

Liquidez Fuerte (+1 notch)

Administración y gobierno corporativo Neutral

Análisis holístico de calificación Neutral

Perfil crediticio individual (SACP) mxaa

Criterios

\* Metodología para calificar empresas en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

\* Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

\* Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia

\* Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México, 1 de septiembre de 2025.

\* S&P Global Ratings asignó calificaciones de corto plazo de 'mxA-1+' a Ruba y a su programa de certificados bursátiles por hasta MXN500 millones; confirmó calificación de 'mxAA-', 20 de octubre de 2023.

\* S&P Global Ratings asignó nuevos modificadores de administración y gobierno corporativo a 32 empresas mexicanas, 23 de febrero de 2024.

\* S&P Global Ratings subió calificaciones a 'mxAA-' de 'mxA+' de Inmobiliaria Ruba por sólido desempeño y política financiera prudente; la perspectiva es estable, 30 de mayo de 2022.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com). Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en [mexico.ratings.spglobal.com](http://mexico.ratings.spglobal.com)

?

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 30 de junio de 2025.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 01/09/2025

---

Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

### Contactos

Jonathan Serralde, Ciudad de México, +52 (55) 1037- 5234; [jonathan.serralde@spglobal.com](mailto:jonathan.serralde@spglobal.com)

Santiago Cajal, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4521; [santiago.cajal@spglobal.com](mailto:santiago.cajal@spglobal.com)

## MERCADO EXTERIOR