



28 DE OCTUBRE, 2025

RUBA

REPORTE TRIMESTRAL 3T25

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRAL

Visítanos en: www.indexity.mx

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

REPORTE TRIMESTRAL 3T25

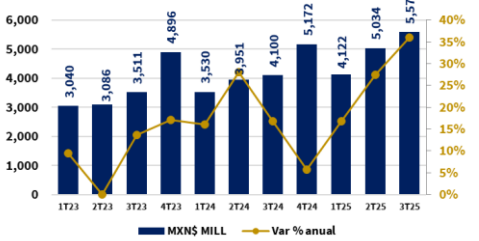


Calificación S&P Ratings: mxAA / Estable

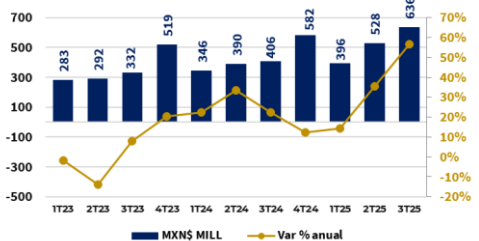
28 de octubre de 2025

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. ES UNA SOCIEDAD CONTROLADORA OPERATIVA DEDICADA A ADQUISICIÓN Y DESARROLLO DE TERRENOS URBANOS, ASÍ COMO EL DISEÑO, PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y MEDIA. TIENE SU SEDE EN CD. JUÁREZ CHIHUAHUA Y CUENTA CON MÁS DE 45 AÑOS DE EXPERIENCIA, PERIODO EN EL CUAL HA ESCRITURADO MÁS DE 270 MIL VIVIENDAS.

Ingresos Netos



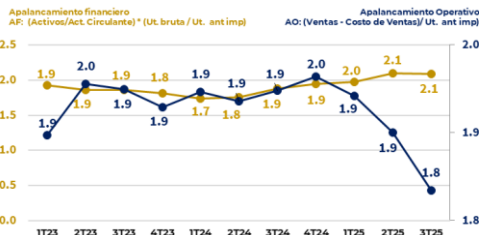
Utilidad Neta



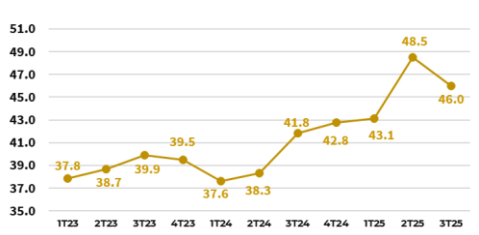
Indicadores de Seguimiento Ruba

	sep-25	sep-24
ROE	16.4%	14.5%
Activo total a Capital contable	1.85	1.72
Ventas a Activo total	0.72	0.73
Margen Neto	10.6%	9.9%
Rotación de Cartera	22	16
Rot. Anticipo clientes	8	7
Rotación de inventarios	600	581
Rotación de proveedores	196	180
Ciclo de Capital de trabajo	419	409
Índice de liquidez	2.87	3.33
Pasivo a Activo total	0.46	0.42
Capital a Activo total	0.54	0.58
DCC a Ebitda	0.43	0.23

Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula: $Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: $((\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}) / \text{Activos Totales})$

T2: Utilidad Retenida: $(\text{Utilidades no distribuidas 12M} / \text{Activos Totales})$

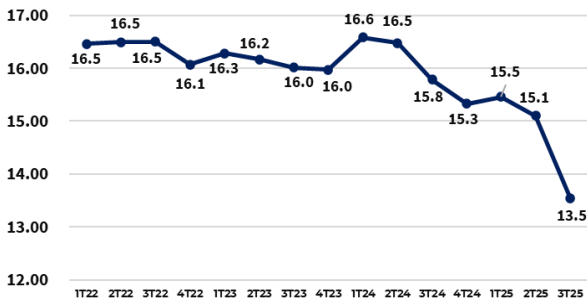
T3: EBITDA: $(\text{EBITDA} / \text{Activos Totales})$

T4: Capital / Deuda: $(\text{Pasivo Total} / (\text{Capital Contable} * \text{Valor en Libros por Acción}))$

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: $(\text{Ventas Netas 12M} / \text{Activos Totales})$, variable incluida en modelos de Altman anteriores.

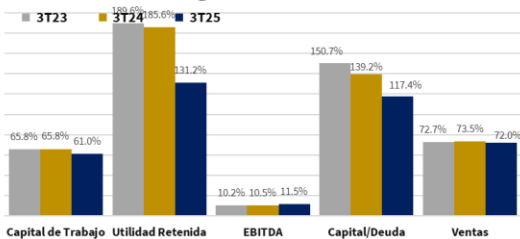
Lectura General: $Z > 2.6$ Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. $Z < 1.1$ Zona de Revisión.

Altman EM

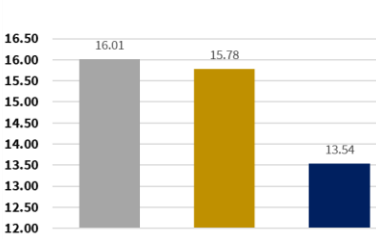


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

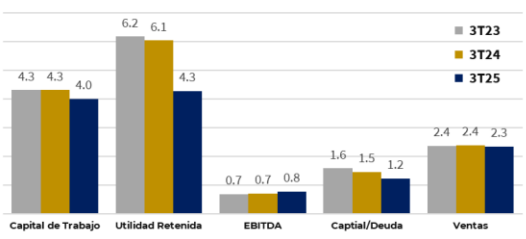
Desglose Altman EM



Altman EM



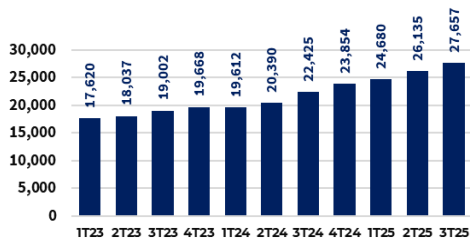
Ponderado Altman EM



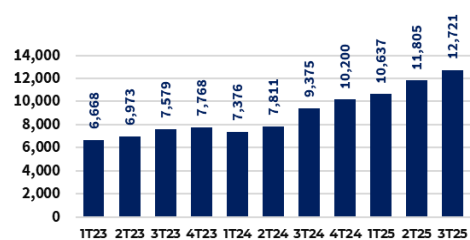
Calificación S&P Ratings: mxAA / Estable

28 de octubre de 2025

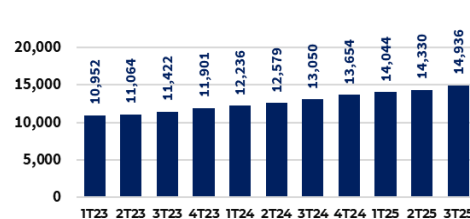
Activo Total (MXN\$ Millones)



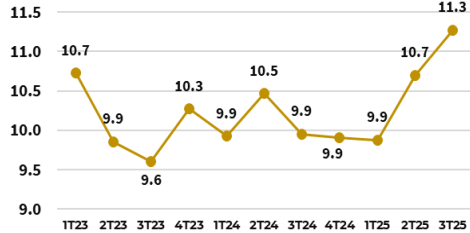
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



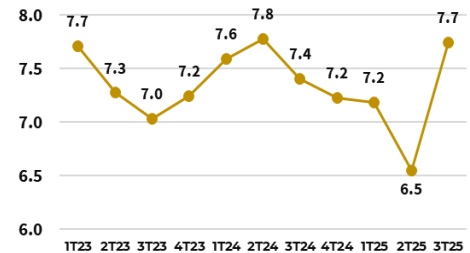
Capital Contable (MXN\$ Millones)



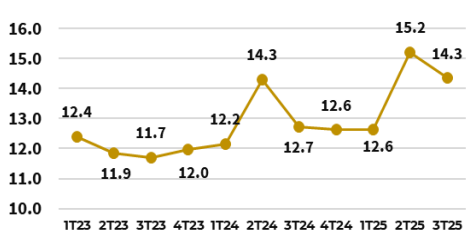
ROIC 12M (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 3T25

Escrituraciones

9,103 viviendas

A septiembre 2025 lograron escriturar 9,103 viviendas, +22.6% por arriba del 2024, con crecimientos del precio promedio de venta por vivienda del +3.2% y de +27.2% sobre los ingresos totales.

Interés social

46% de los ingresos

En las mezclas de unidades e ingresos, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social representaron el 46% generando el 27% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 54% de las unidades generó el 73% de los ingresos.

Utilidad Neta

MXN\$636 millones

La utilidad neta creció un +36.6%, debido al incremento en el costo asociado a la deuda financiera, y con un margen neto de 10.6%, mayor en +0.7pp a septiembre de 2024.

Deuda Con Proveedores

61% del total

La deuda total está dirigida principalmente para financiar los inventarios y está conformada 61% de proveedores, 28% de otros pasivos sin costo y 11% de deuda con costo.

Calificación

AA

Actualmente, contamos con las calificaciones crediticias más altas en la historia de la industria de la vivienda en México: Fitch Ratings nos otorgó ‘AA(mex)’ en escala local de largo plazo, con perspectiva estable, y ‘F1+’ en corto plazo; mientras que S&P Global National Ratings nos asignó ‘AA(mex)’ en escala nacional de largo plazo, también con perspectiva estable, y ‘A1+’ en corto plazo.

Factores de Riesgo

Mercado Mexicano

- Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales.
- Estacionalidad de las Ventas
- Competencia
- Precio de los terrenos y de los insumos
- Regulación
- Variables macroeconómicas y tasas de interés
- Acontecimientos políticos

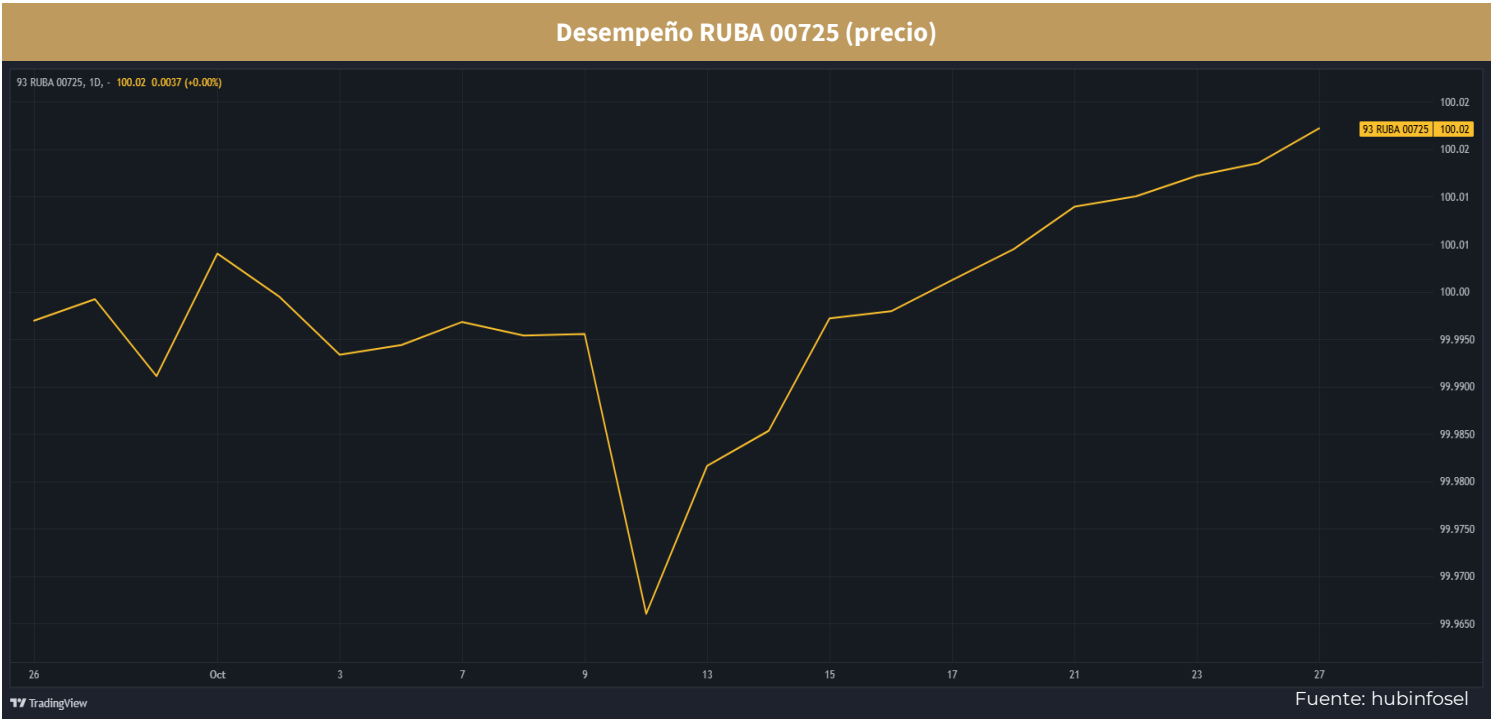
Fuente: Reporte Trimestral de la empresa

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

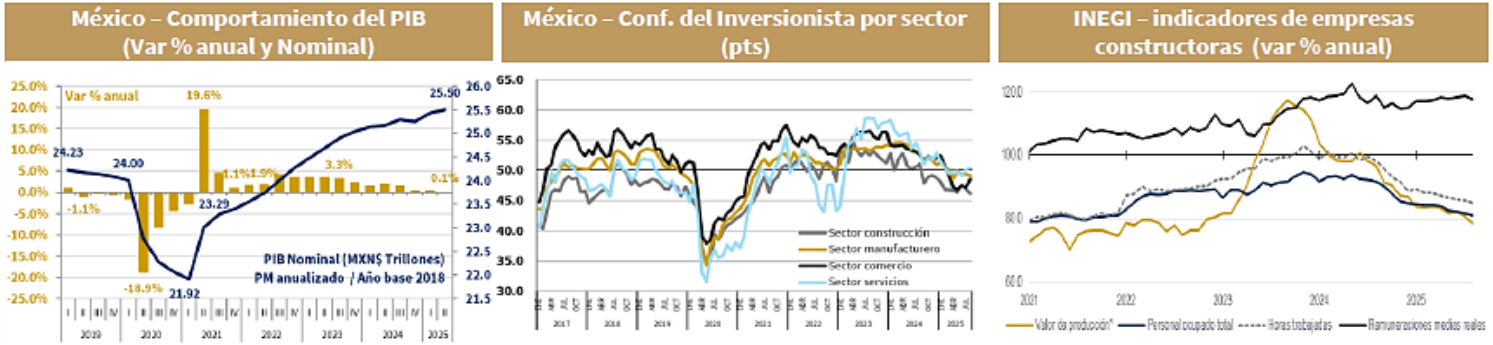
REPORTE TRIMESTRAL 3T25

Calificación S&P Ratings: mxAA / Estable

28 de octubre de 2025



INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.