

RUBA

Informe Anual Integrado
Sustentabilidad 2025

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

Sustentable

25 de Mayo, 2026



Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. es una sociedad controladora operativa dedicada a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al 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.

Reporte de Sostenibilidad 2025

Modelo de Sostenibilidad.

ASG

El modelo de sostenibilidad abarca aspectos ambientales, sociales, económicos y de gobernanza. Buscan tomar decisiones con un enfoque humanista, siendo un negocio responsable y comprometido con la preservación del planeta.



Adopción por primera vez y alivios de transición.

NIIF S.

- Información comparativa: exención de divulgar información comparativa respecto del ejercicio anterior (NIIF S-1).
- 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). 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).
- Mecanismo de proporcionalidad (NIIF S-1): 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.



Alineación a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

<p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p> <p>Grupo Ruba genera comunidades sostenibles que integran zonas habitacionales, comercios, servicios y empleo, enfocándose en el desarrollo humano y empoderando a las comunidades para mejorar su calidad de vida.</p>	<p>12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES</p> <p>Al hacer público su compromiso con la sostenibilidad, se empeñan en buscar proveedores socialmente responsables. También fortalecen a contratistas para mejorar la eficiencia, competitividad e implementación de prácticas responsables.</p>	<p>17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS</p> <p>Las alianzas son clave, ya que cada actor aporta experiencia en disciplinas necesarias convirtiéndose en stakeholders. Ruba está formando una red con proveedores responsables, ONGs, autoridades y academias para contribuir de manera más ambiciosa a metas globales.</p>
<p>13 ACCIÓN POR EL CLIMA</p> <p>En la lucha contra el cambio climático, sus viviendas incorporan ecotecnologías para generar eficiencia energética, reduciendo la huella de carbono. Además, llevan a cabo eventos de reforestación en los desarrollos habitacionales.</p>	<p>9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p> <p>Hacer uso de nuevos materiales para mejorar la calidad y ser más competitivos, además de la inversión en una plataforma tecnológica de vanguardia, que potencialice las áreas de ventas (I.M), home office, atracción de talento, capacitación, supervisión de obra y servicio al cliente.</p>	<p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p> <p>Con acciones afirmativas con base a la Ley General para la Igualdad y como principios fundamentales de los derechos humanos.</p>
<p>7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE</p> <p>Para aumentar la eficiencia energética, implementan ecotecnologías en las viviendas y celdas fotovoltaicas en áreas comunes. También exploran energías no contaminantes, ya sea equipando viviendas con celdas fotovoltaicas o construyendo granjas solares para abastecer secciones del desarrollo habitacional.</p>	<p>16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS</p> <p>Su Modelo de Desarrollo Comunitario se centra en promover la paz positiva a través de la prevención. Buscan empoderar a las comunidades mediante la capacitación, cohesión comunitaria y fortalecimiento de la confianza en las instituciones, poniendo a la persona y su entorno como prioridad.</p>	<p>8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO</p> <p>Mejorar las condiciones de trabajo, especialmente para los obreros de la construcción en su cadena de producción, es una prioridad para Grupo Ruba, que con el programa una mano a la mano de obra buscará mejorar la calidad de vida de los trabajadores.</p>
<p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p> <p>La construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en los desarrollos habitacionales dan la posibilidad para reúso en líneas moradas y en los procesos de urbanización.</p>	<p>4 EDUCACIÓN DE CALIDAD</p> <p>El Desarrollo Comunitario impulsa oportunidades educativas para la población vulnerable, fortaleciendo la continuidad académica de niños, jóvenes y adultos para mejorar sus perspectivas laborales. Desde 2020, han lanzado el programa STEM en varias comunidades y, desde hace 3 años, gestionan un club de lectura infantil que se ha expandido mediante plataformas digitales.</p>	<p>10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGNALES</p> <p>Con su enfoque humanista, Grupo Ruba asegura que nadie se quede atrás. En las viviendas de interés social, ofrecen calidad y desarrollos urbanos integrales que aumentan la plusvalía del patrimonio de sus clientes, contribuyendo con su modelo de desarrollo comunitario a elevar la calidad de vida.</p>
<p>15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES</p> <p>Con la construcción de plantas de tratamiento se apoya la conservación de los ecosistemas terrestres al descargar el agua tratada en el arroyo, cuyo flujo constante apoya el desarrollo de nuevos ecosistemas.</p>		

Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad



Mide la huella de Carbono.

Objetivo

La compañía busca tomar decisiones optimas para la preservación del la ecología, con enfoque humano y de responsabilidad para su negocio.

Alcance 3 – Aplicación del alivio de transición.

• RUBA aplica el alivio de transición previsto en NIIF S-2 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.

Objetivo

La empresa busca mitigar los riesgos ambientales y aprovechar las oportunidades de su sector para impulsar un crecimiento sostenible.



Identifica Riesgos y Oportunidades.

Estrategia y Efectos Financieros.

• 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.



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.



Estrategia de Reducción de Emisiones.

Objetivo

La estrategia se enfoca en la eficiencia energética y en la adopción de tecnologías que aporten a la reducción de su impacto ambiental.

Objetivos.

• A la fecha del su 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.

• 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.

• 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.

Energía no contaminante.

Para aumentar la eficiencia energética, implementaron ecotecnologías en las viviendas y celdas fotovoltaicas en áreas comunes. También exploraron energías no contaminantes, ya sea equipando viviendas con celdas fotovoltaicas o construyendo granjas solares para abastecer secciones del desarrollo habitacional.

Desarrollo Urbanos Sustentables	Unidad organizativa
<input type="checkbox"/> Tecnologías amigables con el ambiente <input type="checkbox"/> Infraestructuras sustentables <input type="checkbox"/> Huella ambiental <input type="checkbox"/> Equipamientos <input type="checkbox"/> Desarrollo Comunitario <input type="checkbox"/> Prevención a través del diseño ambiental	<ul style="list-style-type: none"> Equipo Técnico de Producción (Proyectos, Costos y Producción) Responsable de sustentabilidad Gobierno corporativo

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.

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

Objetivo

Comunicar el desempeño de sostenibilidad de forma oportuna y bajo estándares reconocidos.



Divulga Información ASG.

Cambio Climático.

• En la lucha contra el cambio climático, sus viviendas incorporan ecotecnologías para generar eficiencia energética, reduciendo la huella de carbono. Además, llevan a cabo eventos de reforestación en los desarrollos habitacionales.

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.

Innovación Tecnológica	Unidad organizativa
<input type="checkbox"/> Digitalización de procesos <input type="checkbox"/> CRM <input type="checkbox"/> Marketing digital <input type="checkbox"/> Automatización y digitalización viviendas <input type="checkbox"/> Conectividad de las comunidades	<ul style="list-style-type: none"> Gobierno corporativo Gerencia de TI Dirección Comercial

Calidad de vida dentro de la organización	Unidad organizativa
<input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Gestión de talento <input type="checkbox"/> Disminución de brecha genero <input type="checkbox"/> Balance trabajo-vida personal <input type="checkbox"/> Consolidación y formación de liderazgos	<ul style="list-style-type: none"> Gobierno corporativo Dirección de Recursos Humanos Responsable de sustentabilidad

Calidad de productos y servicios	Unidad organizativa
<input type="checkbox"/> Excelencia en el servicio <input type="checkbox"/> Satisfacción del cliente <input type="checkbox"/> Lean Construction <input type="checkbox"/> Calidad de la construcción de vivienda <input type="checkbox"/> Valor agregado <input type="checkbox"/> Propuesta de valor	<ul style="list-style-type: none"> Equipo Técnico de Producción (Proyectos, Costos y Producción) Dirección Comercial Gobierno corporativo

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.