

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	8
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante	10
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	12
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	13
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	15
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual	17
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	21
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	25
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	26
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	27
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	28
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	30
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto	31
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	32
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable	36
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gasto	40
[800500]	Notas - Lista de notas	41
[800600]	Notas - Lista de políticas contables	43
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	44

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros adjuntos y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

En el marco del 46 aniversario de la empresa y gracias a nuestro modelo de negocio, basado en una filosofía, cultura y herramientas con un enfoque humanista, y a la disciplina y compromiso de todo el equipo hemos logrado navegar con buenos resultados en un entorno con vientos adversos a lo largo de este primer semestre, registrando un crecimiento de +30.2% en ingresos, +49.4% en EBITDA y de +55.6 % en la utilidad neta, comparado con el mismo período del año anterior, con utilidad en todas las plazas y tendencia positiva en todos los indicadores financieros por 16 años consecutivos.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, actualmente es considerada la desarrolladora de vivienda más importante del país en ingresos, y utilidades, cuenta con más de 46 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 270,000 viviendas, opera en 17 plazas ubicadas en 13 estados de la república mexicana, y su capital humano está integrado por 1,980 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Desde 2004 a la fecha ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,900 millones y, a partir de 2024, dieciséis emisiones de deuda de corto plazo por \$2,644 millones en su conjunto.

Actualmente, contamos con las calificaciones crediticias más altas en la historia de la industria de la vivienda en México: en 2025 Fitch Ratings nos la subió de 'AA-(mex)' a 'AA(mex)' en escala local de largo plazo, con perspectiva estable, y 'F1+' en corto plazo; mientras que S&P Global National Ratings, también en 2025 nos la elevó de 'AA-(mex)' a 'AA(mex)' en escala nacional de largo plazo, con perspectiva estable, y 'A1+' en corto plazo.

Desde 2019 Ruba cuenta con el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi), participando en la categoría de Empresas Grandes.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 22 años Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW). En 2026 obtuvo el 11.º lugar nacional en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores. Asimismo, por 12 años consecutivos se ha colocado dentro del Ranking de Top Companies – Las Súper Empresas de Expansión, obteniendo este año el 6.º lugar en la categoría de 500 a 3,000 colaboradores.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

1. Continuar con la tendencia de crecimiento acelerado de los últimos 15 años.
 2. Definir la estructura que soportará esos niveles de crecimiento e iniciar el proceso de sucesión escalonada.
 3. Reestructurar nuestro sistema de control con un equipo especializado, concentrado sólo en esa tarea.
 4. Reingeniería de procesos y digitalización.
 5. Sostenibilidad como columna vertebral de nuestro actuar.
 6. Acelerar la diversificación a través de vivienda vertical y los nuevos negocios.
 7. Infraestructura y gestión como una nueva especialidad, ante los retos actuales.
-

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Ruba está expuesto a diversos riesgos que podrían afectar la forma actual de la operación del negocio. A continuación, enlistamos algunos de ellos:

- Factores de Riesgo relacionados con México
 - o Entorno político interno
 - o Negociaciones de tratados con el extranjero
- Factores de Riesgo relacionados con la Industria de la Vivienda en México
 - o Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales.
 - o Estacionalidad de las Ventas
 - o Competencia
 - o Precio de los terrenos y de los insumos
 - o Regulación
 - o Variables macroeconómicas y tasas de interés
 - o Acontecimientos políticos
- Factores de Riesgos Relacionados con la Emisora
 - o Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT
 - o Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

A junio 2026 logramos escriturar 7,086 viviendas, +24.2% por arriba del 2025, con crecimientos del precio promedio de venta por vivienda del +4.8% y de +30.2% sobre los ingresos totales. En las mezclas de unidades e ingresos, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social representaron el 41%

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

generando el 25% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 59% de las unidades generó el 75% de los ingresos.

El crecimiento en las unidades escrituradas, el incremento en el precio promedio de venta de vivienda, una mejora en el margen bruto de +1.6pp, eficiencias en los gastos operativos y un menor gasto financiero, dieron como resultado un crecimiento del +49.8% en la utilidad de operación y +55.6% de la utilidad neta, mejorando el margen neto en +2.0pp para cerrar en 12.1%.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2026 mantenemos un balance sólido con un activo total de \$28.9 mil millones, financiado 58% con capital y 42% con deuda. Comparado con diciembre de 2025, el activo total presentó un incremento de +2.6%. Los principales activos son el inventario, representando el 84% del total, inversiones permanentes con el 5%, cuentas por cobrar a clientes el 4% y caja 5%.

La deuda total está dirigida principalmente para financiar los inventarios y está conformada 56% de proveedores, 35% de otros pasivos sin costo y 9% de deuda con costo.

Nuestro ciclo de capital de trabajo a junio 2026 fue de 386 días, 17 de cartera, 7 de anticipo de clientes, 522 de inventarios y 147 de proveedores, reduciéndolo -33 días comparado con el cierre de 2025 y -37 días con junio 2025.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que las principales fuentes de fondeo provienen, 77% del resultado de la operación, 22% de inventarios y 1% de deuda financiera. Los cuales se aplicaron 54% para proveedores, 13% cuentas por cobrar, 11% dividendos, 8% en cuentas por pagar, clientes 7% y otros 7%.

Control interno [bloque de texto]

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Sin cambios en el control interno.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Indicadores de seguimiento Ruba		
	jun-26	jun-25
ROE	19.2%	15.2%
Activo total a Capital contable	1.72	1.82
Ventas a Activo total	0.82	0.71
Margen Neto	12.1%	10.1%
Rotación de Cartera	17	17
Rot. Anticipo clientes	7	7
Rotación de inventarios	522	617
Rotación de proveedores	147	204
Ciclo de Capital de trabajo	386	423
Índice de liquidez	3.21	2.95
Pasivo a Activo total	0.42	0.45
Capital a Activo total	0.58	0.55
DCC a Ebitda	0.27	0.38

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
----------------------	------	------------	---	------	------

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.	Consolidado
--------------------------------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
----------------------	------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-06-30
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-06-30
--	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.
--	--------------------------------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
---	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	
---	--

Consolidado:	Si
--------------	----

Número De Trimestre:	2
----------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
---	--

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
--	--

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

2.1 Normas contables aplicadas

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de junio de 2026.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,403,154,000	558,844,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,116,797,000	972,864,000
Impuestos por recuperar	264,443,000	21,987,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	24,174,992,000	24,802,712,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	61,625,000	45,861,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	27,021,011,000	26,402,268,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	27,021,011,000	26,402,268,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,576,092,000	1,471,077,000
Propiedades, planta y equipo	219,350,000	210,838,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	12,499,000	12,832,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	35,425,000	35,207,000
Total de activos no circulantes	1,847,012,000	1,733,600,000
Total de activos	28,868,023,000	28,135,868,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,637,535,000	7,443,274,000
Impuestos por pagar a corto plazo	63,437,000	256,641,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	784,500,000	695,000,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	460,899,000	439,074,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	484,124,000	316,303,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	484,124,000	316,303,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	8,430,495,000	9,150,292,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	8,430,495,000	9,150,292,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	148,236,000	452,973,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	309,304,000	361,250,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	106,515,000	98,658,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	106,515,000	98,658,000
Pasivo por impuestos diferidos	3,093,141,000	2,486,065,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,657,196,000	3,398,946,000
Total pasivos	12,087,691,000	12,549,238,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,104,365,000	2,103,875,000
Prima en emisión de acciones	92,172,000	89,527,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	14,781,159,000	13,566,378,000
Otros resultados integrales acumulados	(197,364,000)	(173,150,000)
Total de la participación controladora	16,780,332,000	15,586,630,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	16,780,332,000	15,586,630,000
Total de capital contable y pasivos	28,868,023,000	28,135,868,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	11,920,906,000	9,155,604,000	6,173,707,000	5,033,701,000
Costo de ventas	8,340,667,000	6,553,802,000	4,301,775,000	3,585,455,000
Utilidad bruta	3,580,239,000	2,601,802,000	1,871,932,000	1,448,246,000
Gastos de venta	439,728,000	369,843,000	233,508,000	202,251,000
Gastos de administración	1,070,594,000	848,650,000	560,555,000	456,121,000
Otros ingresos	14,524,000	10,427,000	8,083,000	5,646,000
Otros gastos	3,356,000	4,527,000	1,793,000	2,511,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,081,085,000	1,389,209,000	1,084,159,000	793,009,000
Ingresos financieros	19,685,000	21,804,000	11,708,000	11,743,000
Gastos financieros	77,184,000	99,014,000	40,762,000	61,331,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	21,724,000	5,638,000	18,088,000	8,110,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,045,310,000	1,317,637,000	1,073,193,000	751,531,000
Impuestos a la utilidad	607,076,000	393,600,000	316,531,000	223,034,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,438,234,000	924,037,000	756,662,000	528,497,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,438,234,000	924,037,000	756,662,000	528,497,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,438,234,000	924,037,000	756,662,000	528,497,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	69.44	44.62	36.54	25.52
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	69.44	44.62	36.54	25.52
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	69.44	44.62	36.54	25.52
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	69.44	44.62	36.54	25.52

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,438,234,000	924,037,000	756,662,000	528,497,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	2,091,000	0	2,091,000
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	2,091,000	0	2,091,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(24,214,000)	(77,768,000)	(32,358,000)	(72,112,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(24,214,000)	(77,768,000)	(32,358,000)	(72,112,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(24,214,000)	(77,768,000)	(32,358,000)	(72,112,000)
Total otro resultado integral	(24,214,000)	(75,677,000)	(32,358,000)	(70,021,000)
Resultado integral total	1,414,020,000	848,360,000	724,304,000	458,476,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,414,020,000	848,360,000	724,304,000	458,476,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,438,234,000	924,037,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	607,076,000	393,599,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	19,834,000	17,413,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	181,303,000	100,387,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(21,724,000)	(5,638,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	627,720,000	(2,293,272,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(149,558,000)	45,359,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(258,316,000)	(101,754,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,110,476,000)	817,199,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(171,283,000)	(4,233,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(275,424,000)	(1,030,940,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,162,810,000	(106,903,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(51,851,000)	(60,652,000)
+ Intereses recibidos	(14,201,000)	(14,370,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,200,460,000	(60,621,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	107,505,000	250,750,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	28,346,000	19,484,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	115,000	0
- Compras de activos intangibles	0	3,486,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	51,851,000	60,652,000
+ Intereses cobrados	14,201,000	14,370,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(173,386,000)	(320,002,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	3,135,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	37,554,000	301,000,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	223,453,000	172,430,000
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(182,764,000)	128,570,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	844,310,000	(252,053,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	844,310,000	(252,053,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	558,844,000	965,101,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,403,154,000	713,048,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,103,875,000	89,527,000	0	13,566,378,000	0	(139,000,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,438,234,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(24,214,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,438,234,000	0	(24,214,000)	0	0	0
Aumento de capital social	490,000	2,645,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	223,453,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	490,000	2,645,000	0	1,214,781,000	0	(24,214,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,104,365,000	92,172,000	0	14,781,159,000	0	(163,214,000)	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(34,150,000)	(173,150,000)	15,586,630,000	0	15,586,630,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,438,234,000	0	1,438,234,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(24,214,000)	(24,214,000)	0	(24,214,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(24,214,000)	1,414,020,000	0	1,414,020,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	3,135,000	0	3,135,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	223,453,000	0	223,453,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(24,214,000)	1,193,702,000	0	1,193,702,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(34,150,000)	(197,364,000)	16,780,332,000	0	16,780,332,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,103,875,000	89,527,000	0	11,504,283,000	0	(10,514,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	924,037,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(77,768,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	924,037,000	0	(77,768,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	172,430,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	751,607,000	0	(77,768,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,103,875,000	89,527,000	0	12,255,890,000	0	(88,282,000)	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(33,103,000)	(43,617,000)	13,654,068,000	0	13,654,068,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	924,037,000	0	924,037,000
Otro resultado integral	0	0	0	2,091,000	(75,677,000)	(75,677,000)	0	(75,677,000)
Resultado integral total	0	0	0	2,091,000	(75,677,000)	848,360,000	0	848,360,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	172,430,000	0	172,430,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	2,091,000	(75,677,000)	675,930,000	0	675,930,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(31,012,000)	(119,294,000)	14,329,998,000	0	14,329,998,000

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,071,548,000	2,071,058,000
Capital social por actualización	32,817,000	32,817,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	106,515,000	98,658,000
Numero de funcionarios	53	45
Numero de empleados	1,534	1,408
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,715,485	20,710,585
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	19,834,000	17,413,000	10,062,000	7,118,000

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2025-07-01 - 2026-06-30	Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2025-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	23,699,297,000	18,428,172,000
Utilidad (pérdida) de operación	4,007,173,000	2,779,153,000
Utilidad (pérdida) neta	2,748,722,000	1,912,152,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,748,722,000	1,912,152,000
Depreciación y amortización operativa	37,765,000	35,685,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Bancarios [sinopsis]																	
Comercio exterior (bancarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Banca comercial																	
BANREGIO	NO	2025-06-05	2029-06-05	TIIEF 28 + 1.90%	34,750,000	34,750,000	69,500,000	69,500,000									
BBVA	NO	2026-05-12	2026-11-08	TIIEF 28+1.85%	65,000,000												
SABADELL	NO	2025-03-27	2028-03-06	TIIEF 28 + 1.90%	75,000,000	75,000,000	112,500,000										
SANTANDER	NO	2026-05-11	2030-05-11	TIIEF 28+1.70%					57,804,000								
TOTAL					174,750,000	109,750,000	182,000,000	69,500,000	57,804,000	0	0	0	0	0	0	0	
Otros bancarios																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bancarios																	
TOTAL					174,750,000	109,750,000	182,000,000	69,500,000	57,804,000	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																	
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																	
RUBA 000126	NO	2026-12-02	2026-07-30	0.08	500,000,000												
TOTAL					500,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (quirografarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																	
TOTAL					500,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
PROVEEDORES VARIOS	NO	2025-12-31	2027-12-31			6,592,599,000	148,236,000					44,936,000	0				

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	6,592,599,000	148,236,000	0	0	0	0	44,936,000	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	6,592,599,000	148,236,000	0	0	0	0	44,936,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					674,750,000	6,702,349,000	330,236,000	69,500,000	57,804,000	0	0	44,936,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	9,159,000	160,331,000	0	0	160,331,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	9,159,000	160,331,000	0	0	160,331,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,567,000	44,936,000	0	0	44,936,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,567,000	44,936,000	0	0	44,936,000
Monetario activo (pasivo) neto	6,592,000	115,395,000	0	0	115,395,000

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
RUBA	VIVIENDA INTERES MEDIO Y RESIDENCIAL	8,811,842,000	0	0	8,811,842,000
RUBA	ARRENDAMIENTOS	127,000	0	0	127,000
RUBA	VIVIENDA INTERES SOCIAL	3,006,818,000	0	0	3,006,818,000
RUBA	LOCALES COMERCIALES Y OTROS	102,119,000	0	0	102,119,000
TODAS	TODOS	11,920,906,000	0	0	11,920,906,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la administración es con el fin de cubrir riesgos y no con fines especulativos. La administración evalúa los posibles riesgos económicos que pudieran afectar las tasas de interés y el tipo de cambio, para el cumplimiento de compromisos.

Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

Utilizamos instrumentos financieros derivados en caso de detectar un posible riesgo por movimientos en las tasas de interés o tipo de cambio, siendo el objetivo principal mitigar esta exposición.

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles.

Los instrumentos financieros derivados que se puedan contratar por la emisora se negocian en transacciones OTC (over the counter) y las contrapartes a elegir para la contratación son bancos nacionales o con filiales extranjeras, los cuales puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones y solicitudes de la emisora.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Los cálculos y valuaciones las proporciona la institución financiera con quien se realizó el contrato respectivo de forma periódica, con este insumo se realizan los registros respectivos por la administración.

Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

El equipo de finanzas y tesorería estudia y mide el entorno constantemente para detectar la exposición de los instrumentos financieros contratados y a su vez se reportan cambios sustanciales a la dirección general. La contratación de instrumentos financieros derivados los evalúa el área de finanzas y tesorería junto con el visto bueno de dirección general.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los procedimientos anteriormente mencionados y los contratos de derivados son revisados en los procesos de auditoría anual que lleva a cabo el despacho contable externo Gossler S.C

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

Actualmente, y por el volumen de operación actual, no se tiene formalizado un comité que lleve a cabo las autorizaciones de contratos de derivados financieros. El análisis de riesgos y escenarios de cobertura se llevan a cabo por el área de finanzas, posteriormente se evalúa con la dirección jurídica y finalmente se revisa y autoriza por la dirección general.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

En línea con las políticas contables, el método para determinar la efectividad de la cobertura es: Si en la evaluación inicial y durante el periodo en que dura la misma, los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, son compensados sobre una base 29 ~ 230 ~ NIFBdM C-10 Instrumentos Financieros Derivados y Operaciones de Cobertura periódica o acumulativa, según se elija y plasme en la documentación de cobertura, por los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento de cobertura en un cociente o razón de cobertura que fluctúe en un rango de entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

No se tuvieron vencimientos de IFD en el trimestre a reportar.

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No aplica

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No existe incumplimiento de los contratos

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre del 2026 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	136,000	136,000
Saldos en bancos	337,812,000	156,541,000
Total efectivo	337,948,000	156,677,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,065,206,000	402,167,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,065,206,000	402,167,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,403,154,000	558,844,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,058,178,000	913,855,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	58,619,000	59,009,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,116,797,000	972,864,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	9,975,838,000	9,668,066,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	9,975,838,000	9,668,066,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	14,199,154,000	15,134,646,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	24,174,992,000	24,802,712,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	807,877,000	837,030,000
Inversiones en asociadas	768,215,000	634,047,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,576,092,000	1,471,077,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	38,411,000	38,411,000
Edificios	41,086,000	41,266,000
Total terrenos y edificios	79,497,000	79,677,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	16,617,000	17,919,000
Total vehículos	16,617,000	17,919,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	77,361,000	71,935,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	45,875,000	41,307,000
Total de propiedades, planta y equipo	219,350,000	210,838,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	12,499,000	12,832,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	12,499,000	12,832,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	16,145,000	16,478,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	6,637,535,000	7,443,274,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	484,124,000	316,303,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,637,535,000	7,443,274,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	284,500,000	195,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	500,000,000	500,000,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	784,500,000	695,000,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	148,236,000	452,973,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	148,236,000	452,973,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	309,304,000	361,250,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	309,304,000	361,250,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(163,214,000)	(139,000,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(34,150,000)	(34,150,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(197,364,000)	(173,150,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	28,868,023,000	28,135,868,000
Pasivos	12,087,691,000	12,549,238,000
Activos (pasivos) netos	16,780,332,000	15,586,630,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	27,021,011,000	26,402,268,000
Pasivos circulantes	8,430,495,000	9,150,292,000
Activos (pasivos) circulantes netos	18,590,516,000	17,251,976,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-04-01 - 2026-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-04-01 - 2025-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	11,908,059,000	9,134,924,000	6,167,544,000	5,023,297,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	127,000	281,000	16,000	281,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	12,720,000	20,399,000	6,147,000	10,123,000
Total de ingresos	11,920,906,000	9,155,604,000	6,173,707,000	5,033,701,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	14,201,000	14,370,000	9,390,000	7,000,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,839,000	543,000	549,000	61,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	2,645,000	6,891,000	1,769,000	4,682,000
Total de ingresos financieros	19,685,000	21,804,000	11,708,000	11,743,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	51,851,000	60,652,000	27,826,000	32,375,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,040,000	20,708,000	2,442,000	19,352,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	21,293,000	17,654,000	10,494,000	9,604,000
Total de gastos financieros	77,184,000	99,014,000	40,762,000	61,331,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	607,076,000	393,600,000	316,531,000	223,034,000
Total de Impuestos a la utilidad	607,076,000	393,600,000	316,531,000	223,034,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La Compañía enfrenta ciertos procedimientos legales que no se describen en el presente documento que son inherentes al curso normal de sus respectivos negocios. La administración de la Compañía considera que las obligaciones relacionadas con tales procedimientos no van a tener una repercusión adversa en su situación financiera o en los resultados de su operación.

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Nota 21. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 7 de julio de 2026, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

2.1 Normas contables aplicadas

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de junio de 2026.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro se integra como sigue:

	Jun. 2026	Dic. 2025
Inversiones temporales	\$ 1,065,206	\$ 402,167
Saldos en cuentas disponibles a la vista	337,948	156,677
	<u>\$ 1,403,154</u>	<u>\$ 558,844</u>

Nota 6. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 17.5053 y 17.9528 para 2026 y 2025 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Jun. 2026	Dic. 2025
Activo a corto y largo plazo	US\$ 9,159	US\$ 10,991
Pasivo a corto y largo plazo	(2,567)	(5,135)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 6,592	US\$ 5,856
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 115,395</u>	<u>\$ 105,132</u>

Nota 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Jun. 2026	Dic. 2025
INFONAVIT	\$ 677,566	\$ 626,622
Financiamiento directo a clientes	210,284	209,915

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Instituciones de crédito	120,533	55,493
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	140,741	107,146
	1,149,124	999,176
Estimación para cuentas incobrables	(90,946)	(85,321)
	\$ 1,058,178	\$ 913,855

Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Jun. 2 0 2 6	Dic. 2 0 2 5
Impuesto sobre la renta	\$ 263,918	\$ 21,863
Impuesto al valor agregado	525	124
	\$ 264,443	\$ 21,987

Nota 9. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Jun. 2 0 2 6	Dic. 2 0 2 5
Reserva territorial	\$ 9,975,837	\$ 9,668,066
Terrenos	3,187,429	3,820,541
Obras en proceso	10,671,216	11,029,584
Anticipos a proveedores	340,510	284,521
	\$ 24,174,992	\$ 24,802,712

Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Jun. 2 0 2 6	Dic. 2 0 2 5
Terrenos	\$ 38,411	\$ 38,411
Edificios	61,435	60,539
Equipo de transporte	27,576	28,523
Muebles y enseres	152,747	144,319
Equipo de comunicación	24,697	23,085

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Equipo de cómputo	110,088	100,909
Equipo telefónico	16,180	15,779
Otros activos	64,800	57,340
	<u>457,521</u>	<u>430,494</u>
Menos depreciación acumulada	(276,584)	(258,067)
	<u>180,937</u>	<u>172,427</u>
	\$ <u>219,350</u>	\$ <u>210,838</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Nota 11. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Jun. 2026	Dic. 2025
Depósitos en garantía	\$ 35,425	\$ 35,207
Cargos diferidos – neto	12,499	12,832
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 51,570</u>	<u>\$ 51,685</u>

Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se integran como sigue:

	Jun. 2026	Dic. 2025
Sabadell	\$ 262,500	300,000
BBVA	65,000	-
Banregio	208,500	243,250
Santander	57,804	13,000
Total	<u>\$ 593,804</u>	<u>\$ 556,250</u>
Menos porción a largo plazo	<u>309,304</u>	<u>361,250</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 284,500</u>	<u>\$ 195,000</u>

Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre de 2025, se integran como sigue:

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

	Jun. 2026	Dic. 2025
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1,644,939	\$ 2,567,723
Menos porción a largo plazo	148,236	452,973
Porción a corto plazo	\$ 1,496,703	\$ 2,114,750

Nota 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados".

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Vitalis expertos en pensiones S.A de C.V., peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	Prima de antigüedad	2026 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (56,792)	\$ (49,723)	\$ (106,515)
(Pasivo)/activo neto proyectado	\$ (56,792)	\$ (49,723)	\$ (106,515)

La integración del pasivo laboral al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Prima de antigüedad	2025 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (51,935)	\$ (46,723)	\$ (98,658)
(Pasivo)/activo neto proyectado	\$ (51,935)	\$ (46,723)	\$ (98,658)

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	9.30%	9.30%
Tasas de descuento	7.00%	7.00%
Tasas de increment o de sueldo		

Nota 15. CERTIFICADOS BURSÁTILES**i) Emisión RUBA 00126**

Al 30 de junio de 2026, RUBA tiene vigente en el mercado una emisión de deuda de corto plazo. "RUBA00126", colocada el 12 de febrero de 2026 por \$500 millones de pesos a un plazo de 168 días. Esta emisión devenga pagos de intereses cada 28 días y amortizan su capital al vencimiento. Los fondos obtenidos están destinados a capital de trabajo y no cuentan con una garantía específica. Los intermediarios colocadores fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. El representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

El programa de deuda vigente fue autorizado el 31 de marzo de 2022 por \$2,000 millones de pesos para emisiones de largo plazo y actualizado el 15 de diciembre de 2023 para un tramo de \$500 millones de pesos para emisiones de corto plazo, considerados en los \$2,000 millones del programa, con una vigencia de 5 años contados a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto la emisora tiene las obligaciones especificadas en los documentos de carácter público que se pueden consultar en las páginas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente.

Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA**

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

c) CONTINGENCIAS FISCALES

La subsidiaria Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. enfrenta una contingencia fiscal derivada del oficio número 199-03-04-00-00-2024-171, emitido el 5 de julio de 2024, mediante el cual la autoridad fiscal determinó un crédito fiscal por impuesto sobre la renta, multas y recargos del ejercicio 2017, por un monto de \$26,335, al negar efectos de deducción a la revaluación de inventarios y costo de lo vendido.

Inconforme con esta resolución, la subsidiaria promovió una demanda de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, la cual fue admitida a trámite. Durante el proceso, se ofreció prueba pericial contable, cuya admisión fue ratificada por la Sala Regional. Tras la audiencia oral de fijación de litis el 30 de enero de 2025, se espera la determinación sobre la posible intervención de un perito tercero o el paso directo a alegatos y sentencia.

Dado que el proceso sigue en curso, la Administración de la Compañía registrará en su momento cualquier provisión necesaria conforme a las normas de información financiera aplicables.

Nota 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 3, inciso k) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Jun. 2026	Dic. 2025
Inventarios	\$ 8,880,068	\$ 8,880,068
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(77,893)	(77,893)
Pagos anticipados	33,089	33,089
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	7,246	7,246
Provisiones de pasivo	(357,791)	(357,791)
Depósitos de clientes	(36,757)	(36,757)
Pérdidas fiscales por amortizar	(161,079)	(161,079)
Partidas temporales (netas)	\$ 8,286,883	\$ 8,286,883

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

I.S.R. al 30%	\$	<u>2,486,065</u>	\$	<u>2,486,065</u>
Aumento (disminución) de impuestos diferidos ejercicio 2026	\$	607,076		
Saldo al 30 de junio 2026	\$	3,093,141		

Nota 18. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

- a) El capital social de la Compañía está representado por 20'715,485 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	Jun. 2026	Dic. 2025
Número de acciones	\$ 20,715,485	\$ 20,710,585
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	100	100
Importe del capital social que representan	\$ <u>2,071,548</u>	\$ <u>2,071,058</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en abril 2026 se decretó un dividendo por un importe de \$223,453.
- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la Compañía durante el periodo, en 2026 se registró la cantidad de \$ (24,214) por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO

a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO

En 2026 y 2025 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 161,079.

b) ENTORNO FISCAL EN MÉXICO – EJERCICIO 2026

Durante el ejercicio fiscal de 2026 entraron en vigor diversas disposiciones en materia tributaria, derivadas principalmente de la Ley de Ingresos de la Federación, así como de reformas al Código Fiscal de la Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y a la Ley Aduanera. Dichas disposiciones forman parte del Paquete Económico aprobado para dicho ejercicio y establecen el marco fiscal aplicable a los contribuyentes en México.

Entre los cambios incorporados se encuentran ajustes en tasas de recargos por mora, modificaciones a la tasa de retención aplicable a intereses pagados por el sistema financiero, así como la incorporación de nuevas obligaciones de retención y entero de impuestos para determinados intermediarios financieros, plataformas digitales y entidades de tecnología financiera. Asimismo, se introducen disposiciones orientadas a fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, incluyendo procedimientos específicos para la revisión de comprobantes fiscales digitales y la ampliación de facultades de la autoridad fiscal en materia de certificación, restricción y cancelación de certificados de sello digital.

La Ley de Ingresos de la Federación para 2026 contempla también diversos estímulos y facilidades fiscales, entre los que se incluyen programas de regularización fiscal, esquemas de retorno de capitales del extranjero y estímulos relacionados con inversiones productivas, capacitación laboral y proyectos de desarrollo regional, los cuales están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables y, en su caso, a la emisión de reglas de carácter general por parte de la autoridad fiscal.

Adicionalmente, se aprobaron modificaciones a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, que incluyen incrementos en las tasas y cuotas aplicables a ciertos productos y servicios, tales como tabacos y productos con nicotina, bebidas saborizadas con azúcares o edulcorantes, juegos con apuestas y sorteos, así como la incorporación de nuevos supuestos gravados, incluyendo determinados videojuegos con contenido violento.

El entorno fiscal para 2026 se caracteriza por un mayor uso de herramientas tecnológicas en los procesos de fiscalización, un fortalecimiento de los mecanismos de intercambio de información fiscal a nivel internacional y un énfasis en la verificación de la sustancia económica de las operaciones. Con el objetivo de fortalecer el control, trazabilidad y fiscalización de las operaciones de comercio exterior, así como delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los actores involucrados.

En este contexto, las disposiciones fiscales vigentes requieren que las entidades mantengan consistencia entre su información fiscal, financiera y operativa, así como documentación

Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	2	Año:	2026
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

suficiente que respalde las operaciones realizadas, conforme a la legislación aplicable.

Dictamen fiscal de estados financieros

Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$2'013,710,870 (monto actualizado correspondiente al ejercicio 2025), así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

Nota 20. INFORMACIÓN DE SOSTENIBILIDAD

La Compañía, en su carácter de entidad con valores de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores, ha preparado información de sostenibilidad de conformidad con las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), la cual se presentó en un informe de sostenibilidad separado y es puesta a disposición del público inversionista a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Nota 21. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 7 de julio de 2026, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin sucesos significativos durante el periodo en mención.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

1.1 Información General

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y banca comercial, por esa razón la Compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

Nota 2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Normas contables aplicadas

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de junio de 2026.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

2.1.1 Efectos de la inflación en estos estados

De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 *“Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

2.2. Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026 (salvo que se indique lo contrario). La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente:

2.2.1 Falta de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

Esta modificación permite a las entidades determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea.

Así mismo cuando una moneda no es intercambiable por otra en una fecha determinada (por ejemplo, por restricciones legales o falta de mercado), la entidad no puede simplemente utilizar el último tipo de cambio oficial disponible si este no refleja la realidad económica. La norma requiere ahora que la entidad estime un tipo de cambio de contado que refleje las condiciones en las que se realizaría una transacción de cambio de moneda en un mercado libre a la fecha de medición. El modelo debe integrar revelaciones que expliquen el método de estimación utilizado, los riesgos a los que está expuesta la entidad por la falta de divisas y el impacto potencial en sus obligaciones financieras denominadas en moneda extranjera.

Como resultado de la adopción de esta modificación, la Compañía no tuvo ningún impacto material en los montos reconocidos o revelaciones de periodos anteriores o del periodo actual, así como tampoco se espera que afecte significativamente las cifras de periodos futuros.

2.3 Bases de preparación

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año. Para efectos legales en México, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos mexicanos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso mexicano que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en la nota 3.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nota 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** - De conformidad con la NIIF 10 “*Estados Financieros Consolidados*”, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta Compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La Compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- b) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- c) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La Compañía otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- d) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la Compañía registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- e) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La Compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.

- f) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fue hecha por la administración de la Compañía. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	20%
Equipo de computo	25%
Equipo telefónico	20%
Mobiliario casas muestras	33%

- g) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

- h) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La NIC-36 "*Deterioro del Valor de los Activos*", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- i) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera NIC 19 *"Beneficios a empleados"*.
 - j) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en la nota 6.
 - k) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la NIC 12 *"Impuesto a las ganancias"*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.
- En la nota 17 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.
- l) **COMPROMISOS** - Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 *"Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes"*.
 - m) **PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU)** - La PTU causada se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.
 - n) **CONTINGENCIAS** - En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, *"Instrumentos Financieros"*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
 - o) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** - La Compañía considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
 - p) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la Compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

Nota 4. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB QUE AÚN NO INICIAN SU VIGENCIA

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros de la Compañía. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigor:

4.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)

4.1.1 Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- Aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- Aclaran y agregan mayor orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- Agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- Actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

4.1.2 Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 por contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 18 de diciembre de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza, donde se aclara la excepción de uso propio en este tipo de contratos, se define criterios para la consideración de consumo propio, permite aplicar cobertura contable sobre volúmenes variables si se cumplen los criterios aplicables y exige mayor transparencia en la información a revelar.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2026

INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

4.1.3 NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública – Revelaciones (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad:

- (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10,
- (ii) no puede tener responsabilidad pública y
- (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

4.1.4 NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

La Compañía aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria (1 de enero de 2027). Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reformulará de conformidad con la NIIF 18.

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros, derivado de la entrada en vigor de la NIIF 18.

Clave de Cotización: RUBA Trimestre: 2 Año: 2026

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0