

DOIHICB 13

Certificados Bursátiles Fiduciaros



Credit
Rating
Agency

DOIHICB 13
HR AAA (E)
Perspectiva
Estable

Infraestructura
30 de abril de 2026

2024

HR AAA (E)
Perspectiva Estable



2025

HR AAA (E)
Perspectiva Estable



2026

HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Angel Medina

angel.medina@hrratings.com
Subdirector de Infraestructura
Analista Responsable



Efraín Cárdenas

efrain.cardenas@hrratings.com
Analista Sr. de Infraestructura



Roberto Ballinez

roberto.ballinez@hrratings.com
Director Ejecutivo Sr. de Finanzas
Públicas e Infraestructura

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión DOIHICB 13

La ratificación de la calificación para la Emisión DOIHICB 13 (La Emisión y/o los CEBURS Fiduciaros) se sustenta en el adecuado desempeño operativo del Hospital Regional de Alta Especialidad de Ixtapaluca (HRAEI), lo cual se refleja en la fortaleza de sus métricas financieras y en el bajo nivel de deducciones aplicadas históricamente al Pago mensual por Prestación de Servicios. La Fuente de Pago de la Emisión corresponde a los Derechos de Cobro por los que DOIHI es acreedor conforme al CPS celebrado (originalmente) con la SSA¹, los cuales ascienden a P\$646.0m anuales a precios de enero de 2026, los pagos se realizan de manera mensual, con una actualización conforme al INPC del mes correspondiente. Las métricas obtenidas para esta revisión resultan en una RCSD² promedio en el escenario base y de estrés de 1.69 veces (x) y 1.58x, respectivamente (vs. 1.75x y 1.55x en la revisión anterior). Adicionalmente, la Razón de Cobertura Secundaria al considerar los recursos disponibles del Fondo de Reserva para el Servicio de la Deuda durante los siguientes tres años es equivalente a 2.01x (vs. 2.19x en la revisión anterior). Por otra parte, la RCSD promedio de los dos cupones de 2025 fue de 1.58x, lo que refleja adecuada liquidez en el Proyecto.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Ingresos Netos de 2025 e Ingresos Netos UDM.** Los Ingresos por Pago de Prestación de Servicios sin Impuesto al Valor Agregado (IVA) durante los UDM (de marzo de 2025 a febrero de 2026) fueron por P\$570.9m, lo cual es 13.1% inferior a los Ingresos Totales en términos nominales observados para el mismo periodo anterior, y 16.3% respecto al

¹ Con base en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 11 de octubre de 2023, se desincorporó por fusión el Hospital Regional de Alta Especialidad de Ixtapaluca con el organismo público descentralizado denominado Servicios de Salud del Instituto Mexicano del Seguro Social (SSA) para el Bienestar (IMSS-Bienestar).

² Razón de Cobertura de Servicio de Deuda (RCSD): calculada por el Fiduciario y reportada al Fideicomitente.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

nivel estimado en el escenario base de la revisión anterior. Lo anterior se debe a que durante el periodo de marzo de 2025 a febrero de 2026 se recibieron once Pagos de Prestación de Servicios, mientras que se espera la recepción de trece pagos a partir del supuesto de una regularización de estos.

- **Días de Pago por Prestación de Servicios.** De acuerdo con el Contrato de Prestación de Servicios (CPS), el IMSS-Bienestar debe realizar el pago dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue la factura. A partir de enero de 2024 hasta diciembre de 2025, en promedio, el pago de la factura se realizó 33.7 días naturales posteriores a la fecha de su entrega. Asimismo, el pago correspondiente a los servicios prestados en diciembre de 2025 aún se encuentra pendiente, mientras que los pagos correspondientes a los servicios prestados en enero y febrero de 2026 fueron realizados en abril de 2026. HR Ratings dará seguimiento a los tiempos de pago y a la regularización de estos, debido a que si en algún cupón DOIHI recibe menos de cuatro pagos mensuales se podría hacer uso de una proporción considerable del Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- **Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (RCSD).** La RCSD de mayo y noviembre de 2025 resultaron de 1.59x y 1.56x, respectivamente. Dichos niveles fueron inferiores a los proyectados en un escenario base de la revisión anterior de 1.74x y 1.94x respectivamente. Las diferencias se atribuyen, principalmente, a que se estimó un mayor número de pagos durante el periodo de cálculo de la RCSD a partir del supuesto de regularización de los pagos. No obstante, los niveles observados se consideran adecuados.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Gastos.** Los Gastos estimados en el Escenario Base son actualizados por la inflación esperada. Para 2026 se consideró el presupuesto enviado por DOIHI, en el cual se observa un incremento agregado de los Gastos de 4.4% con respecto al presupuesto de 2025. Con respecto a los Gastos en el Escenario de Estrés, se espera un incremento de 3.0% adicional a la inflación a partir de 2027 hasta el vencimiento de la Emisión.
- **Comportamiento de la Emisión en un Escenario Base.** En el Escenario Base, los flujos disponibles para el Servicio de la Deuda serían suficientes para cubrir los intereses y principal programados en cada fecha de pago. Asimismo, la RCSD promedio durante el plazo restante de la Emisión sería de 1.69x, con una mínima de 1.42x en noviembre de 2026. Debido a que la RCSD es superior en todo momento a 1.20x, en ningún momento se activaría un Evento Preventivo ni de Aceleración, y con ello, no se presentarían amortizaciones anticipadas. De acuerdo con lo anterior, la Emisión se liquidaría en su fecha de vencimiento (30 de mayo de 2034).
- **Comportamiento de la Emisión en un Escenario de Estrés.** En el escenario de estrés, la RCSD promedio durante el plazo restante de la Emisión es de 1.58x, con una mínima de 1.07x en noviembre de 2026, debido que durante los últimos doce meses finalizados en este periodo se estima que se reciban únicamente nueve pagos mensuales por la Prestación de Servicios. Debido a que las RCSD sería inferior a 1.10x en este periodo, se realizaría una amortización anticipada en mayo de 2027 por P\$8.1m. Asimismo, debido a que, al cierre del cupón de mayo de 2026, únicamente se recibirían cuatro pagos, se haría uso del FRSD por un monto de P\$2.8m para cubrir el pago de principal. Por otra parte, debido a que en el resto de los periodos la RCSD sería superior a 1.20x, se liberarían los recursos Remanentes. En línea con lo anterior, se estima que la Emisión sería liquidada en su fecha de vencimiento legal (30 de mayo de 2034).



Factores que podrían bajar la calificación

- **Atrasos en los Pagos por Prestación de Servicios del IMSS-Bienestar.** Si los tiempos de pago posteriores a la prestación de los servicios son considerablemente superiores a los establecido en el CPS, y el monto de recursos disponibles para el servicio de la deuda se ve presionado, obligando al uso del FRSD en una proporción relevante, esto llevaría a una revisión a la baja de la calificación.
- **Nivel de RCSD promedio durante la vigencia de la Emisión.** En caso de que el nivel de la RCSD promedio durante la vigencia de la Emisión fuera consistentemente inferior a 1.20x, ya sea como resultado de un retraso en el Pago por Prestación de Servicios por parte del IMSS-Bienestar hacia DOIHI o por un incremento en el nivel de deducciones aplicables, o bien por ambas cuestiones, la calificación podría revisarse a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis*	Metodología de Calificación para Infraestructura y Financiamiento de Proyectos, enero de 2023. Criterios Generales Metodológicos, octubre de 2024. HR AAA (E) con Perspectiva Estable.
Calificación anterior	
Fecha de última acción de calificación	26 de mayo de 2025.
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Marzo de 2012 - febrero de 2026.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Desarrollo y Operación de Infraestructura Hospitalaria de Ixtapaluca S.A.P.I de C.V., Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	Calificaciones vigentes de AIG Seguros de México S.A. de C.V. y Swiss Re Corporate Solutions México Seguros, S.A. de C.V. de mxAAA en escala local otorgadas por S&P Global Ratings.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	El proceso de calificación de HR Ratings incorpora este factor de riesgo y, por lo tanto, ya está reflejado en la calificación asignada.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS