

FIBRÓMETRO 2026

01 de julio de 2026

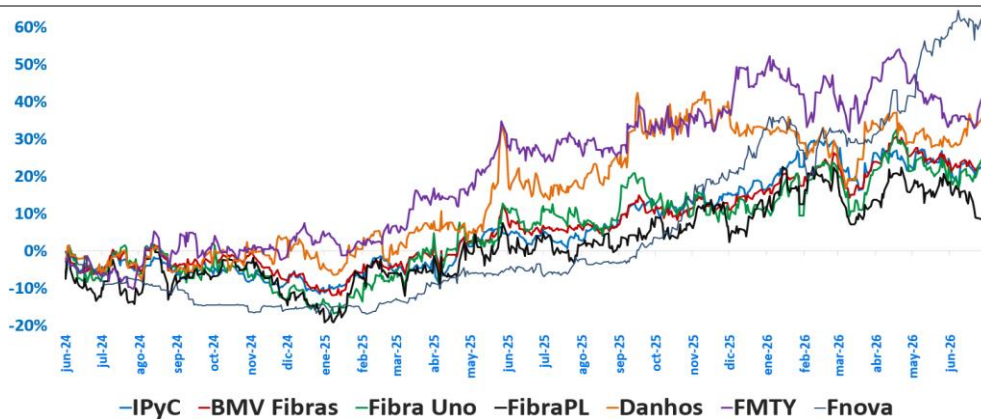
Elaborado por: J. Roberto Solano
Janneth Quiroz
analisis@monex.com.mx

- En junio, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC registraron ajustes de -1.6% y -2.3%, respectivamente (en 2026, acumulan 7.3% y 4.2%).
- A pesar de la volatilidad, el sector ha confirmado su crecimiento, la ejecución de estrategias y un mayor grado de madurez operativa.
- En 2026, las Fibras favoritas son las industriales, seguidas del sector comercial, mientras que en oficinas se espera una mayor ocupación.

En junio, el Índice de Fibras se ajustó -1.6% y el IPyC -2.3%, y ahora en lo que va del año el referente de las Fibras acumula un avance de 7.3% vs 4.2% del IPyC. Pese al entorno de volatilidad global, ambos índices han mostrado una resiliencia importante; particularmente, calificamos el mes como un periodo de consolidación y de un entorno más defensivo en el sector inmobiliario. En este mes, influyeron dos aspectos clave: 1) el entorno económico local (mejor actividad económica y una inflación con disminución); y 2) en el frente externo, la reconfiguración de activos emergentes, y una lectura mixta sobre el eventual actuar sobre las tasas de interés. Para 2026 esperamos un impulso positivo, favoreciendo la tendencia positiva del año pasado, con preferencia por Fibras industriales y comerciales, respaldada por métricas operativas sólidas.

Desde nuestra perspectiva, será clave evaluar los siguientes aspectos en el sector de las Fibras durante este 2026: 1) mayor visibilidad sobre el entorno comercial y, por ende, económico en EE. UU. y México; 2) mayor flexibilidad en las tasas de interés en EE. UU. y entorno inflacionario en EE. UU. y México, aspecto clave para las renovaciones de la SBA; 3) despliegue de recursos y captación de recursos en diversos mercados; 4) regreso significativo a los espacios corporativos y reciclaje de activos; 5) mejores dividendos en 2026 (7.0% vs 2025); y 6) movimientos en el sector industrial, esperando más información comercial para proyectar nuevas expectativas. Todo anuncio relacionado al T-MEC podría fortalecer la visión sobre el sector industrial, esperando información clave a mitad de mes.

Fibra Uno, Prologis, FMTY, Danhos y Fnova vs S&P/BMV IPyC (U12m)



Fuente: Bloomberg

Durante junio de 2026, el sector inmobiliario mexicano experimentó una profunda reconfiguración liderada por Fibra Monterrey, que se consolidó como el ganador definitivo en la puja por Fibra Macquarie al lograr una aceptación superior al 80.0% en su Oferta Pública de Adquisición. Esta histórica fusión, valorada en cerca de \$1,700 mdd y que eleva los activos combinados a \$6,500 mdd con 400 propiedades, transformará a Fibra Monterrey en un vehículo 100% industrial. Por su parte, Fibra Prologis dará su conferencia de resultados financieros para el próximo 24 de julio.

El Comité Técnico de Fibra NEXT aprobó la adquisición del Portafolio Saturno, un conjunto de activos industriales ubicados en la Ciudad de México, como parte de su estrategia de crecimiento y consolidación en el segmento logístico e industrial.

Fibra Danhos ejecutó una sólida estrategia de capital al recabar exitosamente 2,100 millones de pesos mediante la colocación de dos bonos vinculados a la sostenibilidad (DANHOS 26L y DANHOS 26-2L), recursos que utilizó de inmediato para liquidar anticipadamente \$3,000 mdp de los certificados DANHOS 16 que vencían este mes, robusteciendo notablemente su perfil financiero. En tanto, Fibra Uno proyectó un repunte significativo en el flujo de visitantes y dinamismo económico en sus 18 centros comerciales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey gracias al arranque del Mundial.

Tabla de indicadores financieros y bursátiles de las Fibras

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
Resultados 1T26 VS 1T25					
Ingresos Totales	8,007	3,130	1,922	812	397
Variación %	5.3%	12.7%	9.4%	-3.8%	2.5%
NOI (mdp)	5,926	2,762	1,523	749	386
Variación %	4.9%	10.3%	10.1%	-3.9%	1.2%
FFO ó AFFO (mdp)	2,478	1,748	1,229	613	386
Variación %	3.9%	11.8%	15.7%	-5.3%	2.5%
Margen NOI	74.0%	88.2%	79.2%	92.2%	97.4%
Margen AFFO (FFO*)	30.9%	55.9%	63.9%	75.5%	97.4%
Indicadores 1T26					
SBA(Superficie Bruta Arrendable)	12,353,900	6,113,017	1,246,200	2,138,593	722,168
Variación % vs 1T25	10.8%	1.2%	14.6%	4.3%	7.7%
Tasa de Ocupación (%)	95.7%	97.0%	91.9%	96.6%	100.0%
Variación % vs 1T25	(+30pbs)	(-130pbs)	(+221pbs)	S/C	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs U12m)	\$2.47	\$2.90	\$1.80	\$0.99	\$2.37
Dividend Yield Anualizado (%)	8.3%	3.9%	6.3%	6.9%	5.3%
Apalancamiento					
Loan To Value	38.7%	25.0%	13.6%	27.9%	30.0%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$29.9	\$75.1	\$28.7	\$14.2	\$44.3
Rendimiento 2026 acumulado	11.2%	10.5%	1449.0%	-6.8%	18.4%
Valor de Mercado (mdp)	\$114,627	\$125,199	\$46,318	\$69,670	\$26,309
Recomendación 2026					
Recomendación	Compra**	Compra	Compra	Revisión	Compra
Precio Objetivo	\$34.00	\$95.00	\$34.00	\$16.00	\$42.00
Rendimiento Estimado	13.9%	26.6%	18.4%	12.4%	-5.2%

Elaboración Propia con Información de las Emisoras y de Bloomberg

*La Recomendación y PO de Fibra Uno y Fibra Nova es un consenso de analistas de Bloomberg para el "Dividend Yield" (se consideran las exhibiciones U12m)

Prologis tiene las cifras en pesos, pero los crecimientos se consideran el reportado en dólares.

Disclaimer

Los reportes compartidos contienen ciertas declaraciones e información actual y a futuro que se basan en información pública, obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que MONEX no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad.

La información que se presenta pudiera estar sujeta a eventos futuros e inciertos, los cuales podrían tener un impacto material sobre la misma.

El público que tenga acceso a estos reportes debe ser consciente de que el contenido de este NO constituye una oferta o recomendación de MONEX para comprar o vender valores o divisas, o bien para la realización de operaciones específicas. Asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

