

FIBRÓMETRO...

01 de julio de 2025

Elaborado por:
J. Roberto Solano

- En junio, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron ajustes de -6.7% y -0.7%, pero en el año acumulan rendimientos de 17.0% y 16.0% respectivamente.
- Después del sólido avance en mayo (+10.1%), en junio al sector de Fibras le toman cierta utilidad, pero para el 2S25 mantiene atractivas señales de crecimiento y oportunidades.
- En 2025, las Fibras Favoritas son las Industriales, seguido del Sector Comercial, mientras que en el Sector de Oficinas se cumplirá la visión de mayor recuperación en la ocupación.

Junio, rebalanceo de la visión en el Índice de Fibras y en el S&P/BMV IPyC

En junio, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron ajustes de -6.7% y -0.7% (en 2025, de 17.0% y 16.0% respectivamente). El mercado accionario local y el de Fibras mantienen un claro optimismo en 2025, después de que al cierre del 2024 fue muy negativo. Observábamos una valuación atractiva en ambos índices al inicio de año, ahora visualizamos una valuación justa respecto a los fundamentales, principalmente en el S&P/BMV IPyC. Si bien dichos índices mostraron un favorable desempeño en el 1S25, los inversionistas esperan una mayor visibilidad sobre el escenario comercial (recordando la volatilidad por los aranceles recíprocos). Nuestra visión de que el sector sería resiliente durante/posterior al *Liberation Day* se cumplió, esperando mejores condiciones en el 2S25 para cumplir el *pipeline* que muchas Fibras esperan para este año. Mantenemos una visión positiva en el sector inmobiliario industrial, pero ahora un mayor optimismo en el sector comercial y de oficinas.

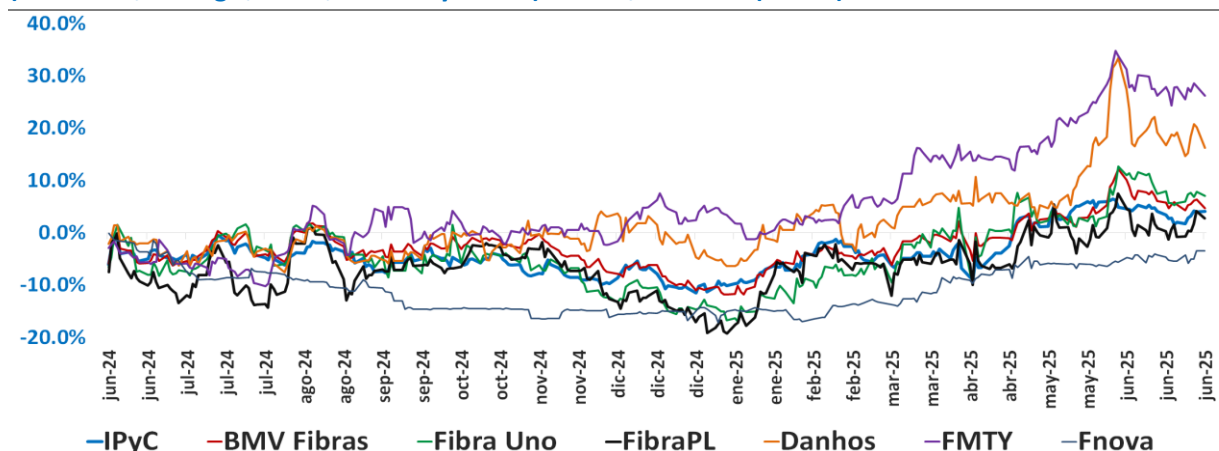
Índice de Fibras mantiene potencial de rendimiento en este año

En el 1S25, señalábamos que la visión global sobre emisoras mexicanas era positiva, puntualmente en las Fibras. Pese al entorno de aranceles, observamos un crecimiento y atractivas métricas operativas, movimientos estratégicos, adquisiciones y desarrollos. Nuestra visión se cumple al reactivarse la colocación de Fibra Nex. Una vez que se cumplió la visión del 1S25, **hacia el 2S25 mantenemos una visión atractiva y resiliente en las Fibras**, pese a desafiantes condiciones económicas en México y EE.UU. Una mayor visibilidad comercial nos permitirá evaluar el futuro del *nearshoring*, el cual podría detonar valor en nueva etapa, aspecto clave para el liderazgo comercial de México con EE.UU.

Mejores dividendos en 2025, esperamos una mayor visibilidad comercial

Desde nuestra perspectiva, existen diversos catalizadores que favorecen a las Fibras, pero será clave evaluar los siguientes aspectos: 1) mayor visibilidad sobre el entorno comercial, por ende, el económico (mayor atención a la actividad económica); 2) Posibles pausas a los **recortes en la tasa de interés** por parte de la FED, pero Banxico con una inercia de mayor ajuste (esperamos que la tasa de referencia cierre en 2025 en 7.00%, -100pbs en el resto del año); 2) **el divergente entono inflacionario en EUA y México**, aspecto clave para las renovaciones del SBA; 3) **el despliegue de recursos** para adquisiciones/desarrollos; 4) captación de recursos, siendo el sector de fibras el más activo en emisiones de deuda en los últimos años; 5) **un significativo regreso a los espacios corporativos y reciclaje de activos**; 6) **mejores dividendos vs 2025 (+6.0% vs 2024)**; y 7) movimientos en el sector industrial, ahora esperando la próxima colocación de **Fibra Next de Fibra Uno**.

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



Fuente: Bloomberg

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
Resultados 1T25 VS 1T24					
Ingresos Totales	7,530	3,233	1,756	844	387
Variación %	11.6%	113.8%	11.9%	39.5%	27.4%
NOI (mdp)	5,650	2,916	1,383	779	377
Variación %	8.9%	123.4%	13.2%	41.3%	27.3%
FFO ó AFFO (mdp)	2,385	1,988	1,062	648	332
Variación %	6.9%	95.7%	13.3%	40.8%	34.7%
Margen NOI	75.0%	90.2%	78.8%	92.3%	97.3%
Margen AFFO (FFO*)	31.7%	61.5%	60.5%	76.8%	85.9%
Indicadores 1T25					
GLA (Gross Leasable Area) m²	11,148,600	6,085,147	1,087,000	1,889,801	670,367
Variación % vs 1T24	0.7%	39.7%	10.6%	14.5%	20.5%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	98.8%	90.0%	95.3%	100.0%
Variación % vs 1T24	(+160pbs)	(-100pbs)	(+317pbs)	(-9ppbs)	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs U12m)	\$2.15	\$2.84	\$1.80	\$1.01	\$2.18
Dividend Yield Anualizado (%)	8.3%	4.0%	7.3%	7.7%	8.3%
Apalancamiento					
Loan To Value	43.2%	23.4%	12.2%	27.5%	23.4%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$25.9	\$70.8	\$24.6	\$13.1	\$26.4
Rendimiento 2025 acumulado	28.1%	23.8%	24.2%	32.3%	11.2%
Valor de Mercado (mdp)	\$99	\$113,871	\$39,111	\$31,887	\$15,993
Recomendación 2025					
Recomendación	Compra**	Compra	Mantener	Mantener	Mantener
Precio Objetivo	\$30.00	\$75.00	\$25.00	\$13.50	\$27.00
Rendimiento Estimado	15.7%	6.0%	1.6%	2.7%	2.2%

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).

Tomando en cuenta la incorporación de los activos de Terrafina por Prologis, la Fibra ya no aparecerá en el cuadro

Directorio

DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Janneth Quiroz Zamora	Directora de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0669	iquirozz@monex.com.mx
J. Roberto Solano Pérez	Gerente de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0760	rsolano@monex.com.mx
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	brodriguez01@monex.com.mx
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	amauring@monex.com.mx
Rosa M. Rubio Kantún	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4465	rmrubiok@monex.com.mx
Kevin Louis Castro	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	klouisc@monex.com.mx
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	casalinasg@monex.com.mx

Disclaimer

Nosotros, el Área de Análisis y Estrategia Bursátil, certificamos que las opiniones contenidas en este documento reflejan exclusivamente el punto de vista del analista responsable de su elaboración. Asimismo, certificamos que no hemos recibido, ni recibiremos, compensación alguna directa o indirecta a cambio de expresar una opinión específica de este reporte.

Es importante mencionar que los analistas no mantienen inversiones directas o a través de interpósita persona, en los valores o instrumentos derivados objeto del reporte de análisis, así como que ninguno de los miembros del Consejo, directores generales y directivos del nivel inmediato inferior a éste, funge con algún cargo en las emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente documento.

En los últimos doce meses, es posible que Monex Grupo Financiero, S.A. de C.V. y/o las Entidades Financieras que lo conforman (en lo sucesivo "Monex"), a través de sus áreas de negocio, haya recibido compensaciones por prestar algún servicio de representación común, financiamiento corporativo, banca de inversión, asesoría corporativa u otorgamiento de créditos bancarios, a emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente informe. Monex no mantiene inversiones, al cierre del último trimestre, directa o indirectamente, en valores o instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean valores, objeto del presente reporte, que representen el uno por ciento o más de su cartera de inversión, de los valores en circulación o del subyacente de los valores emitidos.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción de Banca Privada, Asesoría Patrimonial y Banca de Empresas de Monex. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de un valor contra su mercado de referencia y en un plazo determinado. Este comportamiento puede estar explicado por el valor fundamental de la compañía, pero también por otros factores. El cálculo del valor fundamental realizado se basa en una combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas en los análisis financieros, y que pueden incluir, entre otras, análisis de múltiplos, flujos de efectivo descontados, análisis por partes o alguna otra que aplique al caso particular que se esté analizando. Sin perjuicio de lo que antecede, podrían tener más peso otros factores, entre los que se encuentran el flujo de noticias, momento de beneficios, fusiones y adquisiciones, el apetito del mercado por un determinado sector, entre otros; estos factores pueden llevar a una recomendación opuesta a la indicada solamente por el valor fundamental y su comparación directa con la cotización.

Nuestra política de recomendación contempla los siguientes escenarios: Compra.- Cuando el rendimiento esperado de la acción supere en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC; Mantener.- Cuando el rendimiento esperado de la acción se ubique entre el $\pm 5\%$ el rendimiento esperado del IPyC; Venta.- Cuando el rendimiento esperado de la acción sea inferior en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC.

El presente documento fue elaborado por Monex con 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. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo. El contenido de este mensaje no constituye una oferta, invitación o solicitud de Monex para comprar, vender o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas. Monex no asume, ni asumirá obligación alguna derivada del contenido del presente documento, por lo que ningún tercero podrá alegar un daño, perjuicio, pérdida o menoscabo en su patrimonio derivado de decisiones de inversión que hubiese basado en este documento. Las opiniones aquí expresadas sólo representan la opinión del analista y no representan la opinión de Monex ni de sus funcionarios. Los empleados de las áreas de promoción, operación, directivos o cualquier otro profesional de Monex, podrían proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento. Inclusive, Monex o cualquiera de sus promotores, operadores, afiliadas o personas relacionadas podrían realizar decisiones de inversión inconsistentes con las opiniones expresadas en el presente documento.