

FIBRÓMETRO 2026

03 de febrero de 2026

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

- En enero, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron avances de 1.8% y 5.1%, respectivamente
- En los U12m, el sector ha validado su favorable crecimiento, movimientos estratégicos y madurez en los portafolios.
- En 2026, las Fibras favoritas son las industriales, seguidas del sector comercial, mientras que en el de oficinas veremos una mayor ocupación.

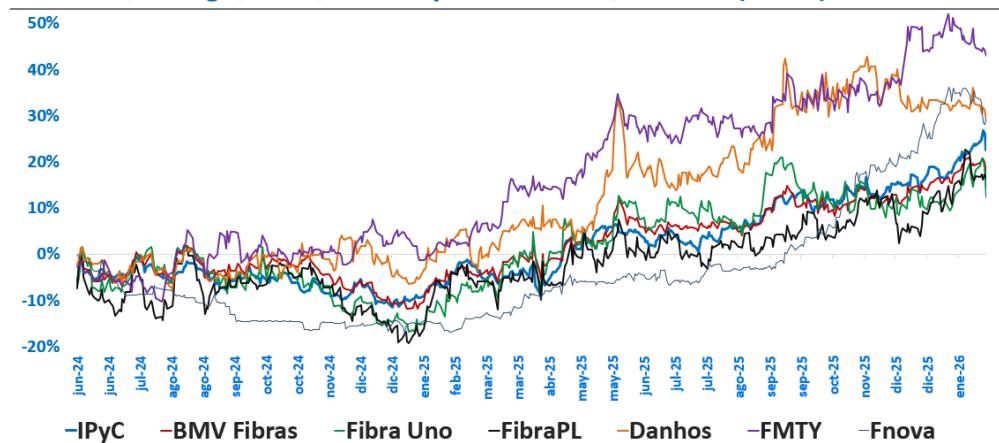
Inicia el Índice de Fibras y el IPyC con sólido avance

En enero, el Índice de Fibras subió 1.8% y el IPyC 5.1%. Este mes hubo mayor interés por el S&P/BMV IPyC, aunque ambos índices han sido favorecidos por una mejor percepción hacia mercados emergentes y la revaluación de distintos sectores (en el IPyC destacan metales, bancos, entre otros). En las Fibras destacamos factores de valor como: mayor ocupación, crecimiento de superficie, estrategias corporativas y el entorno de ajuste en las tasas de interés. La expectativa positiva para las Fibras se cumplió en 2025, y ahora anticipamos una tendencia similar hacia 2026. En financiamiento, podrían considerar alternativas vía capital. Mantenemos para 2026 al sector industrial, pero sumamos con mayor potencial al comercial.

Mejores dividendos en 2026: esperamos una mayor visibilidad comercial

Desde nuestra perspectiva, será clave evaluar los siguientes aspectos hacia 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 México (se anticipan recortes adicionales en ambos países); 3) entorno inflacionario en EE. UU. y México, aspecto clave para las renovaciones de la SBA; 4) despliegue de recursos para adquisiciones y desarrollos; 5) captación de recursos, siendo el sector de Fibras el más activo en emisiones de deuda en los últimos años; 6) regreso significativo a los espacios corporativos y reciclaje de activos; 7) mejores dividendos en 2026; y 8) movimientos en el sector industrial, esperando más información comercial para proyectar nuevas expectativas.

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



Fuente: Bloomberg



@GrupoFinancieroMonex



@monexanalisis



monex.com.mx

En 2026 vemos una revalorización en el sector de Fibras

En enero de 2026, Fibra Uno comenzó su proceso de internalización operativa, con el que espera generar ahorros anuales por \$527 mdp, marcando un cambio estructural importante dentro de su modelo de gestión. En el caso de Fibra Prologis, el mes estuvo marcado por dos eventos clave: el anuncio del relevo en su alta dirección el 5 de enero, con la próxima salida de Héctor Ibarzábal y la llegada de Jorge Girault como nuevo CEO a partir de julio de 2026, además del nombramiento de Alexandra Violante como futura CFO; y la colocación internacional de \$500 mdd, fortaleciendo su estructura financiera de largo plazo. En cuanto a Fibra Danhos, destacó la difusión de avances sobre el proyecto Parque Oaxaca el 31 de enero, un desarrollo comercial de gran escala cuya inversión supera los \$6,000 mdp y que busca convertirse en un nuevo polo económico y turístico para la ciudad de Oaxaca.

Tabla de indicadores financieros y bursátiles de las Fibras

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
Resultados 3T25 VS 3T24					
Ingresos Totales	7,451	3,026	1,900	830	392
Variación %	5.1%	29.1%	13.7%	15.6%	18.4%
NOI (mdp)	5,581	2,636	1,492	770	380
Variación %	3.1%	33.1%	14.8%	17.4%	17.7%
FFO ó AFFO (mdp)	2,392	1,649	1,100	615	365
Variación %	4.9%	36.0%	7.1%	-7.5%	20.0%
Margen NOI	74.9%	87.1%	78.5%	92.8%	96.9%
Margen AFFO (FFO*)	32.1%	54.5%	57.9%	74.1%	92.9%
Indicadores 3T25					
GLA (Gross Leasable Area) m ²	11,156,400	6,103,727	1,244	2,055,827	717,108
Variación % vs 3T24	0.6%	1.1%	14.4%	16.4%	17.8%
Tasa de Ocupación (%)	95.0%	98.7%	91.4%	96.0%	100.0%
Variación % vs 3T24	(-30pbs)	(+170pbs)	(+183pbs)	S/C	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs U12m)	\$2.28	\$2.85	\$1.80	\$1.04	\$2.17
Dividend Yield Anualizado (%)	8.4%	3.5%	6.6%	7.0%	6.0%
Apalancamiento					
Loan To Value	42.5%	22.6%	12.8%	28.6%	23.4%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$27.2	\$80.3	\$27.2	\$14.9	\$36.1
Rendimiento 2026 acumulado	0.7%	6.4%	-3.0%	-2.8%	-2.5%
Valor de Mercado (mdp)	\$103,573	\$128,932	\$36,214	\$43,679	\$21,418
Recomendación 2026					
Recomendación	Compra**	Compra	Compra	Compra	Compra
Precio Objetivo	\$32.00	\$90.00	\$34.00	\$17.00	\$40.00
Rendimiento Estimado	17.7%	12.1%	24.9%	14.5%	10.9%

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

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.



Asia concentra la demanda:

China, India y Hong Kong representan más del 37.5% de las importaciones mundiales, estimada, dentro de las que influyendo directamente en establecer el Oro, superando precios, cambios, comercio y de exportaciones, entre otros. Se estima una corrección gradual desde \$3,715 en 2025 hasta \$2,730 para 2029.