

FIBRÓMETRO 2026

01 de octubre de 2026

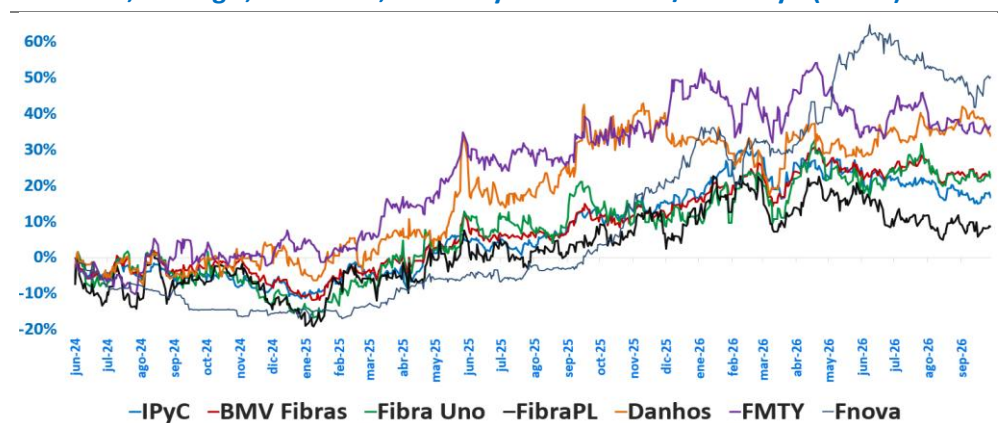
Elaborado por: José Roberto Solano Pérez
Janneth Quiroz Zamora
analisis@monex.com.mx

- En septiembre, el Índice de Fibras se ajustó -1.0% y el IPyC -1.9%, durante 2026 el rendimiento es de 6.3% y 0.1%, respectivamente.
- Pese al reciente entorno de volatilidad, el sector de Fibras es uno de los que mejor desempeño presenta en este año.
- En 2026, las Fibras favoritas son las industriales, seguidas del sector comercial, mientras que en oficinas se espera una mayor ocupación.

En septiembre, el Índice de Fibras y el IPyC cayeron -1.0% y -1.9%, respectivamente. Con ello, en lo que va del año, el referente de las Fibras acumula un avance de 6.3%, frente al 0.1% del IPyC. Durante el mes, persistieron los [questionamientos en el IPyC](#), mientras que en el sector de Fibras prevaleció la cautela ante el entorno volátil de tasas de interés. En este contexto, destacaron dos factores: 1) la Fed realizó un incremento en las tasas de interés, el primero en más de tres años, lo que generó volatilidad; y 2) la limitada generación de noticias comerciales, en espera de mayor claridad sobre la relación entre México y EE. UU. Hacia el cierre del año, mantenemos nuestra preferencia por las Fibras industriales y comerciales, respaldada por sus métricas operativas y de cara a los eventuales reportes al 3T26.

Hacia el cierre de año, nuestra tesis de inversión en el sector de Fibras evaluará la resiliencia operativa y el uso del capital frente a estos temas clave: 1) la claridad en el ciclo económico y condiciones comerciales de EE. UU. y México para prever la demanda de espacios y las tasas de ocupación; 2) la persistencia de tasas altas e inflación, factores que impactarán las rentas en las renovaciones del SBA y el costo del financiamiento; 3) una moderación en el despliegue de Capex y captación de recursos; 4) el potencial reciclaje de activos no estratégicos; 5) la sostenibilidad de los dividendos de 2026, donde proyectamos un crecimiento del 7.0% vs. 2025 que pondrá a prueba la generación de flujo; y 6) el ajuste de expectativas en el sector industrial, donde el dinamismo del *nearshoring* dependerá de los anuncios sobre la revisión del T-MEC, especialmente en reglas de origen y adecuaciones.

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



Fuente: Bloomberg

Fibra Uno: medios financieros destacaron la reapertura de un bono verde por \$1,500 mdp realizada el 15 de septiembre, dentro de su estrategia de refinanciamiento de pasivos y fortalecimiento de su estructura financiera. A finales de mes, Fitch Ratings confirmó sus calificaciones y mantuvo una perspectiva estable, resaltando su posición como la fibra más grande y diversificada de Latam.

Fibra Prologis: la fibra anunció la conferencia para presentar resultados del 3T26 el próximo 22 de octubre.

Fibra Monterrey: La fibra inició septiembre con un importante hito financiero al concretar su primera emisión internacional de capital, mediante una colocación subsecuente cercana a \$468 mdd, que registró una demanda de 1.9 veces el monto ofertado y una participación de inversionistas internacionales del 56%. Los recursos se destinarán principalmente a la adquisición de propiedades industriales, reforzando su estrategia de crecimiento.

Tabla de indicadores financieros y bursátiles de las Fibras

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
Resultados 2T26 VS 2T25					
Ingresos Totales	7,922	3,077	2,051	1,198	429
Variación %	5.5%	-1.3%	9.4%	41.7%	9.5%
NOI (mdp)	5,903	2,643	1,600	1,060	416
Variación %	5.8%	-1.0%	8.5%	38.2%	9.4%
FFO ó AFFO (mdp)	2,572	1,833	1,212	892	382
Variación %	9.7%	-3.2%	8.5%	36.5%	14.4%
Margen NOI	74.5%	85.9%	78.0%	88.5%	97.1%
Margen AFFO (FFO*)	32.5%	59.6%	59.1%	74.5%	89.1%
Indicadores 2T26					
SBA(Superficie Bruta Arrendable)	12,499,100	6,187,340	1,311,600	5,576,600	744,715
Variación % vs 2T25	12.1%	1.7%	10.1%	180.2%	3.8%
Tasa de Ocupación (%)	95.7%	95.8%	89.2%	93.9%	100.0%
Variación % vs 2T25	(+70pbs)	(-190pbs)	(+146pbs)	(-150pbs)	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs U12m)	\$2.53	\$2.94	\$1.80	\$0.96	\$2.43
Dividend Yield Anualizado (%)	8.7%	4.0%	6.4%	6.8%	5.8%
Apalancamiento					
Loan To Value	36.9%	22.8%	14.0%	32.8%	30.1%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$29.2	\$73.9	\$28.0	\$14.2	\$41.9
Rendimiento 2026 acumulado	9.5%	-0.6%	0.5%	-7.1%	13.2%
Valor de Mercado (mdp)	\$113,437	\$125,099	\$45,666	\$68,132	\$24,886
Recomendación 2026					
Recomendación	Compra**	Compra	Compra	Compra	Compra
Precio Objetivo	\$33.00	\$90.00	\$32.00	\$16.00	\$44.00
Rendimiento Estimado	13.0%	21.8%	14.1%	13.1%	5.0%

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*

Fibra Prologis reporta en dólares, solo hacemos el traslado a pesos para estandarizar las cifras del sector; sin embargo, en este 2T26 las cifras en dólares reflejan un crecimiento vs la apreciación del peso.

Para el "Dividend Yield" (se consideran las exhibiciones U12m)

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.

