

# FIBRÓMETRO...

01 de diciembre de 2025

Elaborado por:  
 J. Roberto Solano  
 Janneth Quiroz Z

- En noviembre, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron avances de 1.6% y 1.4%, en lo que va del año, acumulan rendimientos de 26.3% y 28.4%.
- En el año, el sector ha validado su favorable crecimiento, movimientos estratégicos y madurez en los portafolios, aspectos que seguirán generando valor hacia el cierre de año.
- En 2025, las Fibras favoritas son las industriales, seguidas del sector comercial, mientras que en el sector de oficinas se cumplirá la visión de mayor recuperación en la ocupación.

## Noviembre: el IPyC y Fibras mantienen un claro optimismo

En noviembre, el Índice de Fibras y el IPyC presentaron avances de 1.6% y 1.4%, en lo que va del año, acumulan rendimientos de 26.3% y 28.4%, respectivamente. Durante el 2S25, tanto el mercado local como el de Fibras han reafirmado un claro optimismo. Este mes se observa un mayor apetito por el IPyC, aunque en el año ambos índices se han beneficiado de una visión favorable hacia mercados emergentes (una mejor visión relativa respecto a sus pares emergentes) y ante una revalorización en diversos sectores (considerando un inicio de año en niveles bajos). **Al inicio del año, identificábamos una valuación atractiva en ambos índices. En el caso del sector de Fibras, anticipábamos varios factores como generadores de valor:** la madurez de los portafolios (ocupación), una etapa de crecimiento en superficie (de doble dígito en algunas emisoras), así como movimientos estratégicos como el debut de **Fibra Next** y adquisiciones por parte de otras Fibras. Nuestra expectativa de un año positivo para las Fibras se ha cumplido; anticipamos una inercia similar hacia 2026. **Vemos oportuno anticipar que, en materia de financiamiento, las Fibras podrían evaluar alternativas vía capital.**

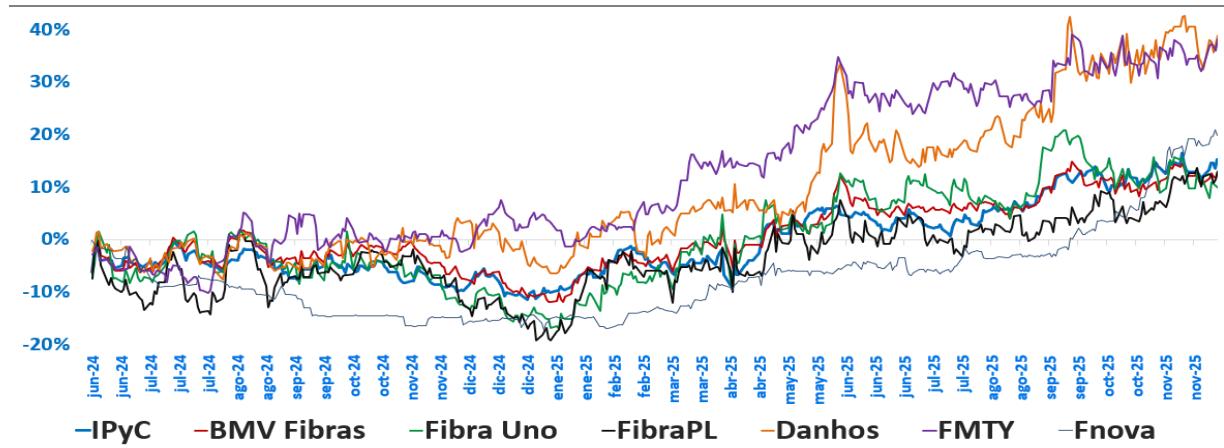
## En 2025 vimos una revalorización en el sector de Fibras, pero también en el IPyC

Para 2026 proyectamos un nivel objetivo de 68,500 puntos para el S&P/BMV IPyC, considerando crecimientos en ventas y EBITDA de 9.3% y 10%, respectivamente. Asimismo, estimamos que el índice de Fibras mantendrá un escenario favorable, sustentado en una sólida base de superficie arrendable, una tasa de ocupación madura (con margen de mejora en el sector comercial, principalmente en oficinas) y un entorno que podría presentar catalizadores una vez que se conozcan más detalles del panorama comercial. Esperamos que 2026 mantenga a ambos referentes en un entorno atractivo; sin embargo, en el caso de las Fibras, percibimos capacidad para extender la revalorización observada durante este año (fue clave nuestro análisis: [Inmobiliario: Pasado, presente y futuro de valor](#)).

## Mejores dividendos en 2025 y 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 dos 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

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
<b>Resultados 3T25 VS 3T24</b>					
Ingresos Totales	7,451	3,026	1,900	830	392
<b>Variación %</b>	<b>5.1%</b>	<b>29.1%</b>	<b>13.7%</b>	<b>15.6%</b>	<b>18.4%</b>
NOI (mdp)	5,581	2,636	1,492	770	380
<b>Variación %</b>	<b>3.1%</b>	<b>33.1%</b>	<b>14.8%</b>	<b>17.4%</b>	<b>17.7%</b>
FFO ó AFFO (mdp)	2,392	1,649	1,100	615	365
<b>Variación %</b>	<b>4.9%</b>	<b>36.0%</b>	<b>7.1%</b>	<b>-7.5%</b>	<b>20.0%</b>
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%
<b>Indicadores 3T25</b>					
GLA (Gross Leasable Area) m <sup>2</sup>	11,156,400	6,103,727	1,244	2,055,827	717,108
<b>Variación % vs 3T24</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.1%</b>	<b>14.4%</b>	<b>16.4%</b>	<b>17.8%</b>
Tasa de Ocupación (%)	95.0%	98.7%	91.4%	96.0%	100.0%
<b>Variación % vs 3T24</b>	<b>(-30pbs)</b>	<b>(+170pbs)</b>	<b>(+183pbs)</b>	<b>S/C</b>	<b>S/C</b>
Dividendo (Efectivo x CBFIs U12m)	\$2.28	\$2.85	\$1.80	\$1.04	\$2.17
<b>Dividend Yield Anualizado (%)</b>	<b>8.6%</b>	<b>3.7%</b>	<b>6.1%</b>	<b>7.2%</b>	<b>6.5%</b>
<b>Apalancamiento</b>					
Loan To Value	42.5%	22.6%	12.8%	28.6%	23.4%
<b>Rendimiento U12M</b>					
Precio Actual	\$26.6	\$78.0	\$29.3	\$14.3	\$33.4
Rendimiento 2025 acumulado	28.5%	34.8%	46.2%	33.1%	40.0%
Valor de Mercado (mdp)	\$101,980	\$119,430	\$46,003	\$34,834	\$19,207
<b>Recomendación 2026</b>					
Recomendación	Compra**	Compra	Compra	Compra	Compra
Precio Objetivo	\$32.00	\$90.00	\$34.00	\$15.50	\$39.00
Rendimiento Estimado	20.3%	15.4%	16.0%	8.2%	16.8%

*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 BURSATIL

Janneth Quiroz Zamora	Directora de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0669	<a href="mailto:jquiroz@monex.com.mx">jquiroz@monex.com.mx</a>
J. Roberto Solano Pérez	Gerente de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0760	<a href="mailto:jsolano@monex.com.mx">jsolano@monex.com.mx</a>
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	<a href="mailto:brodriguezo1@monex.com.mx">brodriguezo1@monex.com.mx</a>
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	<a href="mailto:amaurinp@monex.com.mx">amaurinp@monex.com.mx</a>
Rosa M. Rubio Kantún	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4465	<a href="mailto:rmrubiok@monex.com.mx">rmrubiok@monex.com.mx</a>
Kevin Louis Castro	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	<a href="mailto:kclouisc@monex.com.mx">kclouisc@monex.com.mx</a>
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	<a href="mailto:casalinags@monex.com.mx">casalinags@monex.com.mx</a>

## 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 se basa en una combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas en los análisis financieros, y que pueden incluir, entre otras, análisis de múltiples, 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 ± 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.