FIBRÓMETRO 2026

03 de septiembre de 2026

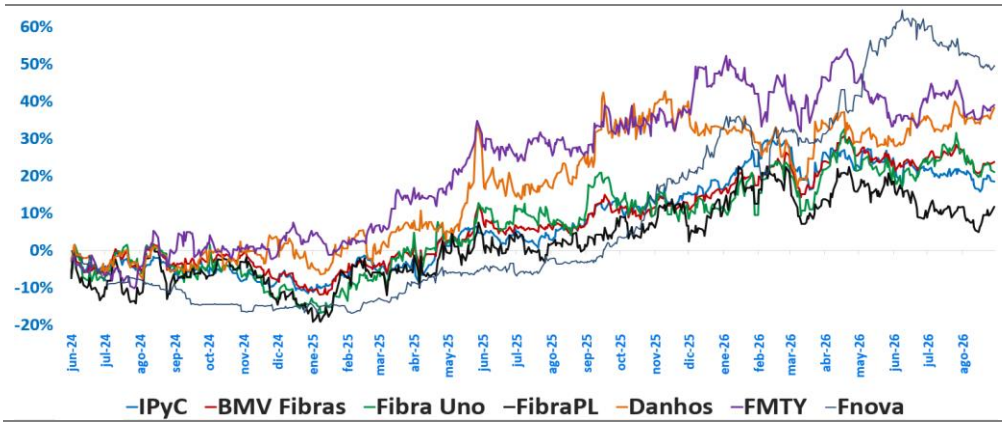
Elaborado por: J. Roberto Solano
Janneth Quiroz
analisis@monex.com.mx

- **En agosto, el Índice de Fibras se ajustó -2.8% y el IPyC -2.3%, durante 2026 el rendimiento es de 7.4% y 1.7%, respectivamente.**
- **El sector de Fibras es uno de los que mejor desempeño presenta en este año, además con balance adecuado de crecimiento en el 2T26.**
- **En 2026, las Fibras favoritas son las industriales, seguidas del sector comercial, mientras que en oficinas se espera una mayor ocupación.**

En agosto, el Índice de Fibras y el IPyC se ajustaron -2.8% y -2.3%, y ahora en lo que va del año el referente de las Fibras acumula un avance de 7.4% vs 1.7% del IPyC. En este mes, persistieron los cuestionamientos en el IPyC (además de volatilidad en los accionarios a nivel global); mientras que en el sector de Fibras vimos cierta cautela ante el escenario de las tasas de interés. En este mes, influyeron dos aspectos clave: 1) aumento significativo en las tasas de interés en EE. UU. y México, aspecto que presiona a las valuaciones y el *yield* de las Fibras; y 2) noticias mixtas en el plano comercial, esperando más información sobre la relación México y EE. UU. Para 2026 esperamos un impulso positivo, favoreciendo la tendencia positiva observada durante el año, con preferencia por Fibras industriales y comerciales, respaldada por métricas operativas sólidas y en un entorno de mayor resiliencia.

Desde nuestra perspectiva, será clave evaluar los siguientes aspectos en el sector de las Fibras hacia el cierre de año: 1) mayor visibilidad sobre el entorno comercial y, por ende, económico en EE. UU. y México; 2) mayor rigidez en las tasas de interés en EE. UU. y el entorno inflacionario en EE. UU. y México, aspectos clave para las renovaciones de la SBA; 3) despliegue de recursos y captación de recursos en diversos mercados; 4)posible reciclaje de activos hacia el cierre de año; 5) el resto de los dividendos 2026 (en línea con nuestro crecimiento de 7.0% vs 2025); y 6) movimientos en el sector industrial, esperando más información comercial para ajustar nuevas expectativas. Todo anuncio relacionado al T-MEC tomará relevancia, principalmente lo relacionado a las reglas de origen y posibles adecuaciones.

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



Fuente: Bloomberg

Fibra Uno emitió certificados bursátiles verdes por $7,500 mdp el 19 de agosto de 2026, con intermediación de BBVA y una sobredemanda de 2.5 veces. Previamente, el 10 de agosto, pagó su dividendo trimestral de 0.6398 pesos por certificado.

Fibra Prologis recibió la ratificación de su calificación AAA(mex) con perspectiva estable por parte de Fitch Ratings el 4 de agosto de 2026. Ese mismo día, la emisora concretó el pago de su dividendo por un monto de 0.7314 pesos por certificado.

Fibra Monterrey concretó la compra del 80.69% de Fibra Macquarie el 3 de agosto de 2026 mediante una OPA de $29,449 mdp, convirtiéndose en el segundo fideicomiso industrial más grande de la bolsa. El 10 de agosto presentó su estrategia ASG 2026-2030 y el 28 de agosto pagó su distribución de 0.075922 pesos por título.

Fibra Danhos realizó el pago de su dividendo trimestral de 0.45 pesos por certificado el pasado 13 de agosto de 2026.

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 (%)	8.6%	3.8%	6.2%	6.6%	5.8%
Apalancamiento					
Loan To Value	36.9%	22.8%	14.0%	32.8%	30.1%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	$29.3	$77.1	$29.2	$14.4	$41.8
Rendimiento 2026 acumulado	8.6%	2.2%	4.0%	-5.4%	12.9%
Valor de Mercado (mdp)	$112,055	$125,733	$46,994	$68,565	$24,737
Recomendación 2026					
Recomendación	**Compra****	**Compra**	**Compra**	**Compra**	**Compra**
Precio Objetivo	$33.00	$90.00	$32.00	$16.00	$44.00
Rendimiento Estimado	12.6%	16.7%	9.6%	10.8%	5.3%

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.