Prologis

PLD · Revisión v3 · Análisis propio TLT

Fecha del informe: 10/11/2026

Precio de referencia / reference_price: 130.60 USD

Publicación en la web: 14/11/2026 · Referencia del documento, no cotización actual.

Empresa:	8.90/10
Oportunidad:	7.40/10
NOTA FINAL:	8.10/10

ESPERAR

Riesgo: Medio

Mantener por localización y rentas. Esperar para iniciar por la proximidad al valor central.

Horizonte de 5-10 años. Las tres notas son juicios separados; Nota Final no es una media. Fuentes, supuestos y límites se distinguen en el texto.

Negocio, novedades y caja

La escala logística combina ubicaciones escasas, alquileres y coinversión institucional.

El informe refleja FFO básico de 1,60 USD en Q3 y guía anual de 6,25 a 6,29.

Valoración y exigencias del precio

Referencia del 10/11/2026: 130,60 USD por título. La referencia equivale a 20,8 veces el punto medio de la guía de FFO.

Del FFO deben descontarse reposición, comisiones y adecuación de inmuebles para aproximar caja distribuible.

La deuda de tabla suma 37.490 millones USD. El análisis requiere distinguir deuda consolidada y obligaciones de vehículos.

Sensibilidad al corte en USD. FFO sostenible de 5,6×15, 6,3×20 y 7×23. Escenarios adverso, central y favorable de 84, 126 y 161 por título. Se ponderan por su exposición a la caja, el crecimiento financiado y el riesgo de múltiplo.

Nuevos desarrollos justifican capital sólo si rentas netas superan coste, periodo sin ocupación y financiación.

Revisiones de renta de contratos antiguos pueden elevar caja aun con menor volumen de promoción.

Riesgos, contraargumentos y seguimiento

Nuevas naves, tipos altos y menor demanda pueden reducir a la vez valor y ocupación.

Conclusión y justificación de las notas

Empresa 8.9, oportunidad 7.4, final 8.1. Mantener por localización y rentas. Esperar para iniciar por la proximidad al valor central.

Mantener mientras cobros y renovaciones cubran mantenimiento, dividendo y coste de deuda.

Mantener mientras cobros y renovaciones cubran mantenimiento, dividendo y coste de deuda.

Reducir si vacancia y concesiones erosionen repetidamente rentabilidad de desarrollos.

Vender si el inventario de ubicaciones pierda ventaja y necesite financiación para sostener repartos.

Revisiones de renta de contratos antiguos pueden elevar caja aun con menor volumen de promoción.

Nuevas naves, tipos altos y menor demanda pueden reducir a la vez valor y ocupación.

Frente a la versión 2, la referencia pasa de 126,30 a 130,60 USD. Se repite Q3. El FFO de 1,60 USD no prueba por sí solo cobertura de reparto tras reposición ni retorno de proyectos con más vacancia o financiación cara.

Qué vigilamos

• Mantener mientras cobros y renovaciones cubran mantenimiento, dividendo y coste de deuda.

Fuentes y alcance

ProResearch de Prologis

Prologis · comunicado de resultados

Prologis

PLD · v3 · Report 10/11/2026 · Reference 130.60 USD

Company 8.90/10 | Opportunity 7.40/10 | Overall 8.10/10

WAIT

Risk: Medium

Hold for location and rents. Wait for entry because the price is near central value.

Business, developments and cash

Logistics scale combines scarce locations, rental income and institutional co-investment.

The report gives Q3 core FFO of USD 1.60 and annual guidance of USD 6.25–6.29.

Valuation and price expectations

Report reference on 10/11/2026: 130.60 USD per share. The reference is 20.8 times midpoint FFO guidance.

Allow for replacements, commissions and fit-outs against FFO to approximate distributable cash.

Reported debt is USD 37.490 billion. Separate consolidated debt and vehicle obligations.

Cutoff sensitivity in USD. Sustainable FFO of 5.6×15, 6.3×20 and 7×23. Downside, central and upside values are 84, 126 and 161 per share. Cash, funded growth and multiple risk inform the weighting.

New developments earn returns when net rent covers construction, vacancy and funding.

Re-leasing old leases may raise cash even with lower development volume.

Risks and monitoring

New supply, rates and weaker demand may compress values and occupancy together.

Conclusion and independent score judgments

Business 8.9, opportunity 7.4, overall 8.1. Hold for location and rents. Wait for entry because the price is near central value.

Hold while collections and renewals cover maintenance, dividends and debt costs.

Hold while collections and renewals cover maintenance, dividends and debt costs.

Reduce if vacancy and concessions repeatedly erode development returns.

Sell if locations lose their advantage and distributions need financing.

Re-leasing old leases may raise cash even with lower development volume.

New supply, rates and weaker demand may compress values and occupancy together.

Against version 2, the reference moves from 126.30 to 130.60 USD. Q3 repeats. Core FFO of USD 1.60 does not establish distribution coverage after replacement or project returns under vacancy and high funding cost.

The original ProResearch is retained in the private case file; this PDF is TLT's own editorial analysis. Internal review by the same system is not an independent audit and does not guarantee returns. This is not personalized advice.