Prologis

PLD · Revisión v4 · Análisis propio TLT

Fecha del informe: 17/11/2026

Precio de referencia / reference_price: 127.60 USD

Publicación en la web: 20/11/2026 · Referencia del documento, no cotización actual.

Empresa:	8.70/10
Oportunidad:	6.70/10
NOTA FINAL:	7.60/10

ESPERAR

Riesgo: Medio

Mantener con seguimiento de caja y reinversión. Esperar en la nueva entrada. A 127,60, el punto medio de Core FFO de 6,27 implica 20,35 veces y 4,91 % indicativo antes de toda la reinversión. El centro de 125,40 está cerca del precio. Esperar nuevas compras: EPS de 3,78 y su PER de portada no sustituyen el análisis inmobiliario ni ofrecen por sí solos un margen de seguridad.

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 red logística, ubicaciones y acceso a clientes globales sostienen una franquicia fuerte. La gestión de fondos añade ingresos y compromisos de otro perímetro; centros de datos y SEGRO elevan posibilidades y necesidades de capital.

El emisor declara Core FFO trimestral de 1,60 y guía anual de 6,25–6,29, no BPA contable. Los ingresos consolidados de unos 2.388 millones incluyen alquileres y capital estratégico; el importe de alquileres de unos 2.224 millones explica parte de la diferencia con el resumen del proveedor. Ocupación de 95,6 % y rentas de renovación positivas no equivalen a efectivo cobrado íntegro.

Valoración y exigencias del precio

Referencia del 17/11/2026: 127,60 USD por título. A 127,60, el punto medio de Core FFO de 6,27 implica 20,35 veces y 4,91 % indicativo antes de toda la reinversión. El centro de 125,40 está cerca del precio. Esperar nuevas compras: EPS de 3,78 y su PER de portada no sustituyen el análisis inmobiliario ni ofrecen por sí solos un margen de seguridad.

Core FFO añade depreciación y ajustes; no equivale a efectivo después de mejoras, comisiones de arrendamiento y desarrollo. Hay que separar rentas lineales de caja, distribuciones de joint ventures y participaciones no controladoras. No restar capex ya incluido dos veces ni tratar ventas de activos como alquileres recurrentes.

El balance del emisor al 30 de septiembre muestra deuda de 36.832 millones y efectivo de 2.273 millones, frente a 37.490 y 3.600 de distinto perímetro en el proveedor. No se mezclan para fabricar deuda neta. La oferta por SEGRO y futuras emisiones exigen revisar cierre, dilución y financiación antes de asumir sinergias.

Sensibilidad de Core FFO por acción / Core FFO per share por múltiplo en USD: 5,5 × 16 = 88, 6,27 × 20 = 125,4, 7 × 23 = 161. Son escenarios comparables al corte con supuestos distintos de beneficio y valoración.

La capacidad eléctrica anunciada no es un centro de datos terminado ni renta contratada. Desarrollo, suelo y adaptación de inmuebles necesitan capital antes de ingresos. La sensibilidad de Core FFO es una referencia contemporánea; no descuenta todos los desembolsos de expansión ni valora SEGRO como operación ya cerrada.

La contraevidencia es la subida de rentas en contratos que vencen y la escala de distribución. Una ocupación resistente puede sostener crecimiento por acción, pero capturar esa renta necesita tiempo, costes e inversiones. La guía no incluye automáticamente rentabilidad adecuada de todo el desarrollo futuro.

Riesgos, contraargumentos y seguimiento

Riesgos: coste de capital, vacancia, inquilinos, valoración de inmuebles y ejecución de SEGRO y centros de datos. Falta el puente completo de Core FFO a caja residual y efecto de dilución. La valoración de entrada ajustada no implica que se cumpla una condición de venta de la posición.

Conclusión y justificación de las notas

Empresa 8.7, oportunidad 6.7, final 7.6. Mantener con seguimiento de caja y reinversión. Esperar en la nueva entrada. A 127,60, el punto medio de Core FFO de 6,27 implica 20,35 veces y 4,91 % indicativo antes de toda la reinversión. El centro de 125,40 está cerca del precio. Esperar nuevas compras: EPS de 3,78 y su PER de portada no sustituyen el análisis inmobiliario ni ofrecen por sí solos un margen de seguridad.

Mantener mientras las rentas cobradas y ocupación sostengan caja atribuible después de mantenimiento y arrendamientos, con financiación compatible con los compromisos.

Mantener mientras las rentas cobradas y ocupación sostengan caja atribuible después de mantenimiento y arrendamientos, con financiación compatible con los compromisos.

Reducir si la expansión y adquisiciones destruyan retorno por acción o rentas y ocupación caigan de forma persistente mientras aumenta la deuda.

Vender si se deteriore permanentemente la calidad de los activos y la capacidad de financiar obligaciones sin dilución destructiva o ventas forzadas recurrentes.

La contraevidencia es la subida de rentas en contratos que vencen y la escala de distribución. Una ocupación resistente puede sostener crecimiento por acción, pero capturar esa renta necesita tiempo, costes e inversiones. La guía no incluye automáticamente rentabilidad adecuada de todo el desarrollo futuro.

Riesgos: coste de capital, vacancia, inquilinos, valoración de inmuebles y ejecución de SEGRO y centros de datos. Falta el puente completo de Core FFO a caja residual y efecto de dilución. La valoración de entrada ajustada no implica que se cumpla una condición de venta de la posición.

Versión 3 con referencia anterior de 130.60 USD y nueva de 127.60. La guía de Core FFO de 6,25–6,29 es comparable dentro de su definición, no caja residual ni EPS de portada. Se priorizan deuda y caja del emisor del mismo balance frente a netear tablas del proveedor de diferente perímetro. SEGRO y energía para centros de datos requieren desembolsos y cierre. Mantengo el primer juicio: buena red logística, precio central casi agotado y retorno de expansión sin acreditar; no es venta automática.

Qué vigilamos

• Mantener mientras las rentas cobradas y ocupación sostengan caja atribuible después de mantenimiento y arrendamientos, con financiación compatible con los compromisos.

Fuentes y alcance

ProResearch de Prologis

Prologis · información del emisor

Prologis

PLD · v4 · Report 17/11/2026 · Reference 127.60 USD

Company 8.70/10 | Opportunity 6.70/10 | Overall 7.60/10

WAIT

Risk: Medium

Hold while monitoring cash and reinvestment. Wait to initiate a new position. At 127.60, Core FFO midpoint of 6.27 implies 20.35 times and an indicative 4.91% before all reinvestment. The central case of 125.40 is close to price. Wait on new purchases: cover EPS of 3.78 and its P/E do not replace real-estate analysis or establish a margin of safety.

Business, developments and cash

The logistics network, locations and access to global customers support a strong franchise. Fund management adds revenue and commitments of a different scope; data centres and SEGRO increase both opportunity and capital needs.

The issuer reports quarterly Core FFO of 1.60 and annual guidance of 6.25–6.29, not GAAP EPS. Consolidated revenue of about 2,388 million includes rents and strategic capital; rental revenue of about 2,224 million explains part of the supplier-summary difference. Occupancy of 95.6% and positive renewal rents are not identical to fully collected cash.

Valuation and price expectations

Report reference on 17/11/2026: 127.60 USD per share. At 127.60, Core FFO midpoint of 6.27 implies 20.35 times and an indicative 4.91% before all reinvestment. The central case of 125.40 is close to price. Wait on new purchases: cover EPS of 3.78 and its P/E do not replace real-estate analysis or establish a margin of safety.

Core FFO adds depreciation and adjustments; it is not cash after improvements, leasing commissions and development. Straight-line rent needs separating from cash, JV distributions and noncontrolling interests. Do not deduct included capex twice or treat asset sales as recurring rent.

The issuer's September 30 balance sheet shows debt of 36,832 million and cash of 2,273 million, versus supplier figures of 37,490 and 3,600 with different scope. These are not mixed to manufacture net debt. The SEGRO offer and future issuance require checking closing, dilution and funding before assuming synergies.

Cutoff sensitivity in USD, using Core FFO por acción / Core FFO per share times a multiple: 5.5 × 16 = 88, 6.27 × 20 = 125.4, 7 × 23 = 161. These cases use different earning and valuation assumptions.

Announced power capacity is neither a completed data centre nor contracted rent. Development, land and property adaptation need capital before revenue. The Core FFO sensitivity is a contemporaneous reference; it does not discount all expansion spending or treat SEGRO as already closed.

The counterargument is higher rents on expiring leases and distribution scale. Resilient occupancy can sustain per-share growth, but capturing rents requires time, costs and investment. Guidance does not automatically establish adequate returns on all future development.

Risks and monitoring

Risks include capital costs, vacancy, tenants, property values and SEGRO/data-centre execution. The complete bridge from Core FFO to residual cash and dilution effects is unresolved. A tight entry valuation does not mean an existing position's sell condition has been met.

Conclusion and independent score judgments

Business 8.7, opportunity 6.7, overall 7.6. Hold while monitoring cash and reinvestment. Wait to initiate a new position. At 127.60, Core FFO midpoint of 6.27 implies 20.35 times and an indicative 4.91% before all reinvestment. The central case of 125.40 is close to price. Wait on new purchases: cover EPS of 3.78 and its P/E do not replace real-estate analysis or establish a margin of safety.

Hold while collected rents and occupancy support attributable cash after maintenance and leasing costs, with financing compatible with commitments.

Hold while collected rents and occupancy support attributable cash after maintenance and leasing costs, with financing compatible with commitments.

Reduce if expansion and acquisitions destroy per-share returns or rents and occupancy decline persistently as debt rises.

Sell if asset quality and the ability to fund obligations permanently deteriorate without destructive dilution or recurring forced sales.

The counterargument is higher rents on expiring leases and distribution scale. Resilient occupancy can sustain per-share growth, but capturing rents requires time, costs and investment. Guidance does not automatically establish adequate returns on all future development.

Risks include capital costs, vacancy, tenants, property values and SEGRO/data-centre execution. The complete bridge from Core FFO to residual cash and dilution effects is unresolved. A tight entry valuation does not mean an existing position's sell condition has been met.

Version 3 had a reference of 130.60 USD versus 127.60 now. Core FFO guidance of 6.25–6.29 is comparable within its definition, not residual cash or cover EPS. Same-balance-sheet issuer debt and cash take precedence over netting different-scope supplier tables. SEGRO and data-centre power require spending and closing. I retain the first judgment: a good logistics network, little central-price headroom and unproven expansion returns; this is not an automatic sell.

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.