Prologis

PLD · ANÁLISIS PROFUNDO

Fecha del informe: 20/10/2026 | reference_price: 124.10 USD | Fecha editorial: 21/10/2026

NOTA FINAL: 7.60/10 | Empresa: 8.80/10 | Oportunidad actual: 7.10/10

ESPERAR / VIGILAR · Medio

Calidad logística y rentas embebidas, con desarrollo y financiación todavía decisivos para el retorno por acción.

Novedades y tesis

Prologis tiene escala logística, activos bien situados y capacidad de desarrollar y gestionar capital de terceros. Ocupación final 95,6% y subidas de renta al renovar no equivalen a esa tasa de crecimiento en toda la cartera.

Empresa 8.80/10. Prologis tiene escala logística, activos bien situados y capacidad de desarrollar y gestionar capital de terceros. Ocupación final 95,6% y subidas de renta al renovar no equivalen a esa tasa de crecimiento en toda la cartera.

Valoración y revisión

Oportunidad 7.10/10 a 124.10 USD. La revisión primaria confirma que no se elevó toda la guía: Core FFO se estrecha de 6,22–6,30 a 6,25–6,29, mientras BPA GAAP se reduce de 4,40–4,55 a 4,05–4,15 USD. La versión del informe que presenta una subida genérica de guía mezcla medidas. AFFO incorpora ajustes de rentas, costes de rotación/mejoras y remuneración, y puede incluir ganancias de desarrollo; no lo denomino automáticamente caja recurrente. Falta aquí la conciliación cuantitativa completa por acción y la financiación proporcional de SEGRO y centros de datos; no simulo que está resuelta. Sensibilidad nominal desde Core FFO central 6,27 en 2026: 3% de crecimiento a 2031 y 17 veces = 123,57 USD; 6% y 21 veces = 176,20 USD. El dividendo no se suma como si cada dólar FFO restante financiara sin coste todos los desarrollos. La deuda fija reduce riesgo inmediato de tipo, pero su renovación, el capital de socios y emisión de acciones siguen importando. No se introduce SEGRO antes del cierre ni se suma el valor completo de proyectos a NOI sin inversión. La mejor objeción a esperar es renta embebida y desarrollo contratado con retornos atractivos; cambiaría el juicio un puente completo de AFFO recurrente, despliegue de capital y remuneración por acción o un precio con más holgura. La parte menos respaldada es conversión futura de desarrollos y economía por acción de la operación europea. Mantengo 8,8/7,1/7,6; no se usa ni el PER GAAP como único criterio ni el descuento al fair value externo como veto. Sin pares homogéneos reconstruidos, no se presenta valoración por media de otros REIT.

Riesgos

Riesgo Medio. Core FFO no es AFFO ni caja distribuible: faltan costes de arrendamiento, mantenimiento y efectos de socios, promociones y remuneración. El 16% de mark-to-market se realiza a lo largo de vencimientos, no de inmediato. La financiación y emisión de acciones asociadas a SEGRO deben conciliarse sin incorporar sus rentas antes del cierre previsto. Los riesgos de caja, financiación y ejecución deben leerse junto con las sensibilidades y pendientes de valoración.

Conclusión

Nota Final 7.60/10. Veredicto: ESPERAR / VIGILAR. Es juicio editorial propio, sin media entre Empresa y Oportunidad. Calidad logística y rentas embebidas, con desarrollo y financiación todavía decisivos para el retorno por acción.

Prologis

PLD · DEEP RESEARCH

Fecha del informe: 20/10/2026 | reference_price: 124.10 USD | Fecha editorial: 21/10/2026

NOTA FINAL: 7.60/10 | Empresa: 8.80/10 | Oportunidad actual: 7.10/10

WAIT / WATCH · Medium

High-quality logistics assets and embedded rent growth, with development and financing economics still important at the reference price.

Business and thesis

Company 8.80/10. Location, scale and development capabilities support a long-duration logistics franchise. Rent resets occur over lease maturities; a rollover increase is not the growth rate of the whole portfolio.

Valuation

At USD 124.10, Core FFO guidance of USD 6.25–6.29 implies approximately 19.7–19.9 times FFO. Core FFO is not AFFO or distributable cash. The primary release narrows FFO guidance while lowering GAAP EPS guidance; a blanket guidance-increase description is misleading. From USD 6.27 FFO, five years of 3% growth and a 17 times multiple gives about USD 124 nominally in 2031; 6% and 21 times gives USD 176. These sensitivities do not fund all development while distributing the same money.

Risks

Rates, construction, dispositions, partners, SEGRO financing and data-centre investment can alter cash per share. Acquisitions and projects are not counted as completed earnings before delivery.

Conclusion

WAIT / WATCH. Company 8.8 recognises assets and scale; Opportunity 7.1 and Overall 7.6 reflect limited demonstrated entry headroom. Waiting could be wrong if embedded rents and contracted development convert strongly. A reconciled recurring AFFO and funding bridge per share would change the decision. Development conversion and the combined European economics remain less supported.

Fuentes / Sources

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1045609/000119312526422375/pld-ex99_2.htm · 2026-10-15 · Resultados, guía y ocupación; lectura parcial

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1045609/000119312526422375/pld-ex99_1.htm · 2026-10-15 · Definiciones Core FFO/AFFO; lectura parcial

Original ProResearch privado; revisión propia del mismo sistema. Sensibilidades no son previsiones, probabilidades ni valor intrínseco validado. Referencia del informe, no cotización actual. La versión española conserva mayor detalle de la revisión; inglés es síntesis.