



LIB Today's Asia Update

ตลาดหุ้นเอเชียระหว่างวันนี้ส่วนใหญ่เทรดในแดนบวก จากการที่ผลประชุมเฟดออกมาแนว Dovish ยกเว้นตลาดหุ้นจีนซึ่งยังคงผิดหวังจากผู้นำจีนที่ไม่ได้ประกาศนโยบายใหม่ๆ ในการประชุมครั้งสำคัญเมื่อวานนี้ และตลาดหุ้นญี่ปุ่นซึ่งนายคาฟูมิ โอะ คิซึเด ตัดสินใจปรับกรม. โดยบอนด์ยีลด์พันธบัตรสหรัฐอายุ 10 ปี ลดต่ำลงกว่า 4% อีกครั้ง ส่งผลให้ราคาทองคำ Comex ขึ้นมาแตะระดับ \$2,053/Ounce ในช่วงบ่ายวันนี้

LIB Today's US Update

แม้เราจะคาดการณ์ผลการประชุมเฟดเมื่อคืนนี้ได้ไม่ตรงกับสิ่งที่เกิดขึ้น ทว่ามีข้อสังเกตว่ารวม.คลังสหรัฐได้ออกมาสัมภาษณ์กับสื่อก่อนที่ผลประชุมเฟดจะออกมาเพียง 4 ชั่วโมง ว่าอัตราเงินเฟ้อสหรัฐจะเข้าสู่เป้าหมายได้ภายในปีหน้า ซึ่งถือเป็นครั้งแรกที่มีการส่งสัญญาณในลักษณะนี้ออกมา ด้านธนาคารกลางยุโรปและอังกฤษ คาดจะคงดอกเบี้ยและออกแนว Dove ในคำนี้

ดัชนีสำคัญที่ต้องติดตามขณะนี้

DOW JONES	37,090.24 (+1.40%)
S&P500	4,707.09 (+1.37%)
NASDAQ	14,733.96 (+1.38%)
GOLD	2,051.10 (+2.69%)
10yrs T Yield	3.964% (+0.5586%)

ปฏิทินวันงบออก & ตัวเลขเศรษฐกิจ (อิงเวลาประเทศไทย)

14 ธันวาคม	20.15 น.	ECB Rate Decision
14 ธันวาคม	20.30 น.	US Retail Sales (Nov)
14 ธันวาคม	ก่อนเปิดตลาด	Jabil
14 ธันวาคม	หลังปิดตลาด	Costco
14 ธันวาคม	หลังปิดตลาด	Lennar

ตลาดหุ้นสหรัฐฯคืนนี้: เฟดตัดสินใจเปลี่ยนโทนมา Dovish เมื่อคืนนี้ น่าจะเป็นบวกต่อตลาดหุ้นสหรัฐฯต่อในคืนนี้
 ดัชนีตลาดหุ้นสหรัฐฯในคืนนี้ มีแนวโน้มน่าจะเทรดในแดนบวกต่อเนื่อง หลังจากประธานเฟดตอบอย่างชัดเจนว่าเริ่มกังวลว่าจะเกิด Recession หากดำรงนโยบายการเงินแบบตึงตัวมากเกินไป โดย Dot Plot มีความเห็นว่าจะลดดอกเบี้ย 75 bp ในปี 2024 สำหรับหุ้นประจำวันนี้ ได้แก่ หุ้นที่เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนแนว Corporate Logistics REIT ชั้นนำ Prologis มูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการ เท่ากับ \$2.09 แสนล้าน พื้นที่บริหาร 1.2 พันล้านตารางฟุต ใน 4 ทวีป มูลค่า Market Cap ที่ \$1.19 แสนล้าน มีลูกค้า Corporate ราว 6,700 แห่ง โดยมูลค่า GDP สหรัฐราว 2.8% ใช้บริการผ่าน Distribution Center ของบริษัท

Prologis [PLD US]

หุ้นทรัสต์ Corporate Logistics REIT ชั้นนำ ที่มีธุรกิจทั่วโลก

บริษัทแนวทรัสต์ด้าน logistics ระดับชั้นนำ โดยเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของและบริหารไซต์พื้นที่ซึ่งใช้เป็นแหล่งเก็บสินค้าเพื่อการขนส่งต่อใน 20 ประเทศที่กระจายใน 4 ทวีป โดยมีลูกค้าราว 6,700 แห่ง รวมถึง Amazon, FedEx, Home Depot, UPS และ Wal-Mart

สัดส่วนรายได้

แบ่งรายได้ออกเป็น 2 เซกเมนต์ ได้แก่ กลุ่มปฏิบัติการด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเช่าและพัฒนาการ โดยการเช่ารายได้กว่า 80% ของทั้งหมด ผ่านการเก็บค่าเช่า operating lease ระยะยาว โดยพยายามจะให้การเติบโตเกิดจากภายในด้วยการเพิ่มค่าเช่า เพิ่มอัตราการเช่า และควบคุมค่าใช้จ่าย และ กลุ่ม Strategic Capital สร้างรายได้ให้ 15% ผ่านบริการการจัดการสินทรัพย์ โดยส่วนใหญ่ใช้ตั้งอยู่นอกสหรัฐผ่านความร่วมมือกับนักลงทุนต่างชาติ

ยอดขาย/กลุ่มลูกค้า

ตลาดสหรัฐ ทำรายได้กว่า 65% ของรายได้รวม

Price USD129.24	Bloomberg Cons. USD133.35	Forward P/E 49.48x
--------------------	------------------------------	-----------------------

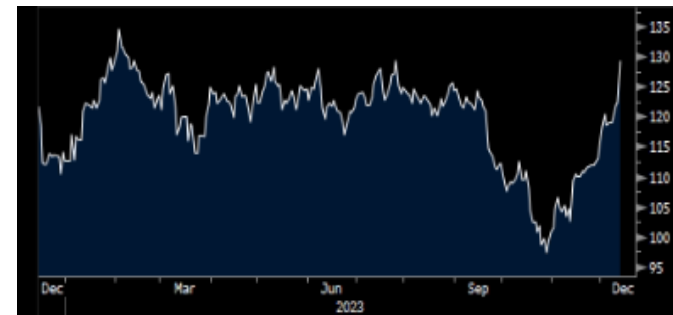
Bloomberg Consensus

24	4	0
----	---	---

ณ 14 ธ.ค. 2023, อ้างอิงจาก Bloomberg Consensus นักวิเคราะห์ให้คำแนะนำ ชื่อ 24 ราย ท้อ 4 ราย ขาย 0 ราย

Key indicator

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสหรัฐและทั่วโลกที่ลดลงส่งผลดีต่อวงการอสังหาริมทรัพย์, ทุ่ที่ล่าสุดของเฟดที่ต้องการให้เกิด Soft landing ผ่านการลดดอกเบี้ย ส่งผลดีต่ออสังหาริมทรัพย์และภาคขนส่ง, ภาวะเศรษฐกิจโลกหลังโควิดส่งผลดีต่อธุรกิจการจัดการสินทรัพย์



ที่มา: Bloomberg

ความเสี่ยง

วิกฤตเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต, ความเสี่ยงการเกิดโรคระบาดในอนาคต, ความเสี่ยงของธนาคารกลางสหรัฐที่อาจลดดอกเบี้ยลงช้ากว่าคาดจากอัตราเงินเฟ้อที่อาจลดลงช้ากว่าคาด

ดร.บุญธรรม รัตติญญเลิศ

นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน

Analyst Registration No.110952

Boontham.R@liberator.co.th

14 Dec 2023

Prologis [PLD US]

Financial Summary

Millions of USD	2021	2022	2023E	2024E
รายได้	4,759	5,973	7,995	8,079
Gross Profit	-	-	-	-
EBITDA	1,617	2,280	3,249	3,360
Net Profit	1,531	2,191	2,929	2,587
Net Profit Margin (%)	32.2	36.7	36.6	32.0
Free Cash Flow	4.15/sh	5.16/sh	5.60/sh	5.5/sh
EPS (\$/share)	2.52	3.16	3.48	3.71

ที่มา: Bloomberg

Break down ตามเซกเมนต์ธุรกิจ: ขอทำความเข้าใจตัวแปรทางการเงินของ REIT ในหลักทรัพย์นี้ โดย EBITDA ในตารางหมายถึง Operating Income ใน REIT, Free Cash Flow ในตารางหมายถึง Funds from Operations (FFO) และ EPS หมายถึง DPS ใน REIT โดยงบฯ 3Q ที่ออกมาในกลางเดือน ต.ค. ผลประกอบการในภาพรวม ทำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ \$0.80 ใน 3Q เทียบกับ \$1.36 ในปีก่อน

ในขณะที่กระแสเงินสดแบบ Core Fund (Core FFO) ต่อหุ้นเท่ากับ \$1.30 เทียบกับ \$1.72 เมื่อปีก่อน โดยที่ Core FFO แบบไม่รวม Net Promote Income เท่ากับ \$1.33 เทียบกับ \$1.16 ในปีก่อน โดยในไตรมาส 3 บริษัทได้ออกตราสารหนี้มูลค่า \$1.4 พันล้านด้วยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3.2% และระยะเวลาเฉลี่ย 5.9 ปี โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 อัตราส่วนหนี้ต่อมูลค่ารวมทางตลาดเท่ากับ 22.3% และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยโดยรวมเท่ากับ 2.9% ด้วยระยะเวลาเฉลี่ย 9.5 ปี รวมถึงไม่มีหนี้ที่ครบอายุแบบมีนัยยะสำคัญก่อนปี 2026

โดยแบ่งลูกค้ารายหลักตามลักษณะธุรกิจ ได้แก่ ขนส่งพัสดุ: UPS, GXO, XPO Logistics และ DHL, คำปลีก: Amazon, Walmart, Sainsbury และ Home Depot คำส่ง: BMW, PepsiCo, Wesco และ Bridgestone การผลิต: Hitachi, 3M, Samsung และ Medline และขนส่ง: FedEx, DSV, Maersk และ J.B. Hunt โดย Top 20 Customer ทั้งหมดนี้คิดเป็นรายได้ค่าเช่า 19% ของทั้งหมด

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและภาพอนาคต

Long Term Drivers

ในภาพรวม มูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการ เท่ากับ \$2.09 แสนล้าน พื้นที่บริหาร 1.2 พันล้านตารางฟุต ใน 4 ทวีป มูลค่า Market Cap ที่ \$1.19 แสนล้าน มีลูกค้า Corporate ราว 6,700 แห่ง โดยมูลค่า GDP สหรัฐ ราว 2.8% ใช้บริการผ่าน Distribution Center ของบริษัท

Prologis สร้างแพลตฟอร์มผ่าน 4 มิติ ได้แก่

หนึ่ง ด้าน Operations โดยใช้เทคโนโลยีในการทำให้เกิดการ turn-key access ไปสู่เครื่องมือสำหรับการขนถ่ายสินค้า และเพอร์ซิเจอร์ให้กับพาร์ทเนอร์เชิงกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อให้การทำงานมีความเหมาะสมมากขึ้น

สอง Energy & Sustainability โดยพาร์ทเนอร์กับทางลูกค้า ในการลดคาร์บอนให้เกิด Net Zero ผ่าน Logistics ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเป็นไปตามหลักการ ESG

สาม Mobility ทำให้เกิด Net Zero ผ่านการใช้พลังงานไฟฟ้าแบบสะอาดในทุกจุดของโกดังสินค้า สร้าง EV Charging ในจุดหลักๆ และนำพลังงานไฮโดรเจนกลับมาใช้ในทุกแห่ง

สี่ ให้การศึกษาต่อพนักงานและลูกค้าสำหรับความสำคัญด้านการนำ Automation แบบปลอดภัย อาทิ หุ่นยนต์ มาใช้ในการผลิตและขนถ่ายสินค้า

ผลการดำเนินงาน 2022

มีรายได้รวม \$6 พันล้าน เพิ่มขึ้น 26% จากปีก่อน เนื่องจากรายได้ของพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น และมีกำไรสุทธิ \$2.19 พันล้าน เพิ่มขึ้น 34% จากปีก่อน โดยมีเงินสดเท่ากับ \$278 ร้อยล้าน และกระแสเงินสดจากการปฏิบัติการที่ \$4.12 พันล้าน

คาดการณ์ผลการดำเนินงาน 2023

คาดการณ์รายได้รวม \$7.99 พันล้าน และกำไรสุทธิที่ \$2.92 พันล้าน โดยคาดการณ์ว่ามีเงินสดจากการดำเนินงานที่ \$5.57 พันล้าน

แนวโน้มธุรกิจ 2024

เป้าหมายสำหรับกลุ่ม Energy ที่ในปัจจุบัน มีกำลังการผลิตพลังงานไฟฟ้ารวม 449 MW ใน 12 ประเทศ ประกอบด้วย สหรัฐ 55% ยุโรป 35% และ เอเชีย 10% ได้ตั้งเป้ากำลังการผลิตพลังงานไฟฟ้า 1 GW ภายในปี 2025

Disclosures & Disclaimer

รายงานนี้ ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ และเพื่อให้ข้อมูลเท่านั้น มิใช่การชักจูงให้ซื้อหรือขายหุ้นที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ นักลงทุนควรตระหนักเสมอว่า ราคาหุ้นอาจเคลื่อนไหวผันผวน เพิ่มขึ้น และลดลงได้ตลอดเวลา ความเห็น หรือคำแนะนำต่างๆ จัดทำขึ้นบนการวิเคราะห์เชิงเทคนิค และทางปัจจัยพื้นฐาน อาจมีความแตกต่างกันได้ การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมทางพื้นฐาน อาจแตกต่างจากการวิเคราะห์เชิงเทคนิค ซึ่งจะขึ้นกับปัจจัยทางด้านราคา(Price) และปริมาณการซื้อขาย(Volume) ซึ่งแตกต่างไปจากการวิเคราะห์เชิงปัจจัยพื้นฐานซึ่งประเมินมาจากการคาดการณ์ผลการดำเนินงานบริษัท ดังนั้น ผลตอบแทนของนักลงทุนจึงอาจต่ำกว่าต้นทุนได้ ขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนในอดีตไม่สามารถสะท้อนถึงผลตอบแทนในอนาคตได้ บทวิเคราะห์นี้ไม่ได้มีจุดประสงค์เพื่อแนะนำการลงทุนเพื่อบุคคลใดเป็นการเฉพาะ และเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะเจาะจงต่อการลงทุน ฐานะทางการเงิน และความต้องการส่วนบุคคลของนักลงทุนที่อ่านบทวิเคราะห์ฉบับนี้ ดังนั้น นักลงทุนจึงควรใช้วิจารณญาณ ในการอ่านบทวิเคราะห์ฉบับนี้

การจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้อ้างอิงมาจากแหล่งข้อมูลที่ได้รับการยอมรับว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ไม่ได้เป็นการรับรองจาก บล.ลิเบอเรเตอร์ ดังนั้นผลที่ตามมาทั้งในส่วนของความแม่นยำ หรือเรียบร้อยสมบูรณ์จึงไม่ได้เป็นความรับผิดชอบจากทาง บล.ลิเบอเรเตอร์ และ เจ้าหน้าที่, กรรมการ, และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือพนักงาน จะไม่มีส่วนรับผิดชอบต่อการสูญเสียต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งทางตรง หรือทางอ้อมจากการใช้รายงานฉบับนี้ ข้อมูล, ความเห็น และคำแนะนำที่ปรากฏอยู่ในบทวิเคราะห์ฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ในบทวิเคราะห์นี้ อาจมีการคาดการณ์ผลการดำเนินงานล่วงหน้า ด้วยการใช้คำเหล่านี้ เช่น “คาดว่า” “เชื่อว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแนวโน้มว่า” “มีแผนว่า” “ประมาณการ” หรือ อาจมีการอธิบายว่า เหตุการณ์นี้ “อาจ” เกิดขึ้น หรือ เหตุการณ์นี้ “เป็นไปได้” ที่จะเกิดขึ้น เป็นต้น การคาดการณ์ล่วงหน้าดังกล่าวนี้ จะอยู่บนพื้นฐานของสมมติฐานที่ตั้งขึ้นและอ้างอิงบนข้อมูลในปัจจุบัน และยังมีขึ้นอยู่ด้วยความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่จะทำให้ผลการดำเนินงานที่แท้จริงแตกต่างไปจากที่คาดการณ์ได้ นักลงทุนจึงไม่ควรใช้การคาดการณ์ล่วงหน้านี้เป็นหลักในการตัดสินใจลงทุน โดยหลังจากวันที่บทวิเคราะห์ถูกเผยแพร่ออกไป บล.ลิเบอเรเตอร์ ไม่ถือเป็นภาระผูกพันในการปรับประมาณการ หากจะมีข้อมูลใหม่ หรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้น

บล.ลิเบอเรเตอร์ รวมถึงเจ้าหน้าที่, กรรมการ และพนักงาน ซึ่งรวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำ หรือการเผยแพร่บทวิเคราะห์นี้ อาจมีส่วนร่วม หรือมีสิทธิลงทุนในหุ้นตัวนี้ หรือ มีส่วนได้เสียต่างๆ กับผู้ที่ออกหลักทรัพย์นี้ นอกจากนี้ ราคาหุ้นอาจเคลื่อนไหวไปตามสิ่งที่เสนอในบทวิเคราะห์นี้ บล.ลิเบอเรเตอร์ มีสิทธิใช้ข้อมูลในรายงานนี้ ก่อนที่รายงานนี้จะถูกเผยแพร่ออกไปภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายรับรองเท่านั้น กรรมการ, เจ้าหน้าที่ และ/หรือพนักงานของ บล.ลิเบอเรเตอร์ ท่านหนึ่งท่านใด หรือมากกว่าหนึ่งท่าน สามารถเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนนี้ได้

บทวิเคราะห์นี้ ถูกทำขึ้นเพื่อลูกค้าของ บล.ลิเบอเรเตอร์ และห้ามนำไปแก้ไข ดัดแปลง แจกจ่าย และจัดทำใหม่ ไม่ว่าจะเป็นส่วน หรือเต็มฉบับ หากไม่ได้รับอนุญาตจาก บล.ลิเบอเรเตอร์ เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ บล.ลิเบอเรเตอร์ จะไม่รับผิดชอบต่อผลที่ตามมาจากการกระทำของบุคคลที่ 3 ที่กระทำสิ่งที่ได้ห้ามไว้ดังกล่าว

Liberator Research

จรรยาพัณณ์ วัฒนวงศ์	หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์, นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน	Jaroonpan.w@liberator.co.th
ดร.บุญธรรม รัชตภิญญเลิศ	นักเศรษฐศาสตร์การลงทุน	Boontham.R@liberator.co.th
นารี อภิเศกตทานต์	นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน	Naree.A@liberator.co.th
วิจิตร อารยะพิศิษฐ	นักกลยุทธ์การลงทุน	Wijit.A@liberator.co.th
อภิวัฒน์ ทวีศิริเวทย์ CFTe, CMT	นักวิเคราะห์ทางเทคนิค	Apiwat.T@liberator.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ลิเบอเรเตอร์ จำกัด (สำนักงานใหญ่) เลขที่ 944 โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ชั้น 17, 28 และ 29 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน ททท. 10330 โทรศัพท์ : 02-028-7441