GLOBAL
EQUITY

2026. 04. 20

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

프로로지스 (PLD US)

1Q review: 지정학 리스크조차 비켜간 실적

- 1분기 실적은 블룸버그 컨센서스와 가이던스 상회, 2026년 가이던스 상향
- 역대 최고의 임대계약 체결, 시장 임대료는 2.5년 만에 상승 반전
- 글로벌 물류센터 시장 수급 개선과 함께 실적 성장 진행

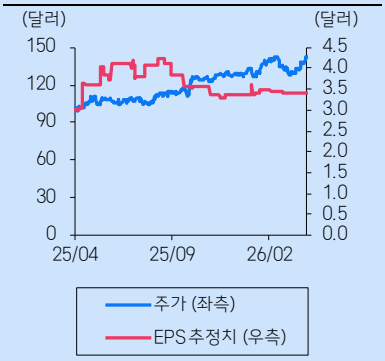
▶ AT A GLANCE

현재주가	142.2 USD
블룸버그 평균목표주가	144.9 USD
시가총액 (달러)	135.9 십억USD
시가총액 (원)	201.3 조원
Shares (float)	929.9 백만주 (99.7%)
52주 최저//최고	97.1 / 134.94 USD
90일-평균거래대금	490.9 백만USD
국가	US
상장거래소	New York
산업	REITS

▶ ONE-YEAR PERFORMANCE

	1개월	6개월	12개월
프로로지스 (%)	6.7	14.6	39.2
NYSE 대비 (%pts)	3.9	7.4	14.3

▶ 주가 vs EPS 추정치



자료: Bloomberg

WHAT'S THE STORY?

1분기부터 가이던스 상향: 1분기 매출은 전년 대비 7%, 주당 핵심 FFO는 6%, EPS는 67% 성장하며 가이던스와 블룸버그 컨센서스 상회. 지정학 불안에도 수요 회복, 글로벌 플랫폼의 강점, 규모의 경제에 기반한 것. 분기말 임대율은 95.3%로 전년 대비 10bp 상승하며 가이던스 상회. 연간 순실효 임대료 상승률은 40%에 근접할 것이라고 밝힘. 연간 가이던스는 모든 항목을 일제히 상향하고 1분기 DPS는 6% 인상.

역대 최대의 임대 계약, 시장 임대료 상승 반전: 2025년 관세정책 발표 당시 임대 활동이 일시 중단되었으나 이번 지정학 불안에는 오히려 활발한 임대 활동이 진행. 1분기 64MSF의 임대 계약을 체결했는데 전년 대비 10% 증가한 역대 최고치. 임차인 유지율도 76%로 전년 대비 3.1%p 상승. 1분기, 글로벌 시장 임대료는 30bp 성장하며 2.5년 만의 첫 상승, 장기 침체에서 회복 신호를 보임. 사측은 대형 임대공간은 사실상 '매진' 상태라고 밝히며 BTS(Build to suit) 수요로 확산 중이라고 밝힘

글로벌 물류센터 수급 개선: 프로로지스는 글로벌 물류센터 분석에서 미국 순흡수면적은 4,500만sqft로 사측 예상치를 상회했고 공실률은 7.5%로 전분기와 유사하다고 밝힘. 공급 파이프라인이 감소하며 안정화되는 단계로 판단. 신규 공급 파이프라인은 총 재고의 1.7%에 불과해 10년 평균 2.6% 대비 현저히 낮은 수준. 개선세가 뚜렷한 지역은 미 중부 및 남동부, 라틴아메리카, 서유럽, 영국, 일본 등

건전한 재무비율로 투자 재개: 물류와 데이터센터에 21억 달러의 착공을 완료하며 land bank(보유 부지)의 활용도를 높이고 있음. 싱가포르 GIC와 16억 달러의 JV를 설립하며 전략적 자본 플랫폼 확장. 풍부한 유동성에 기반한 것으로 EBITDA 대비 차입비율은 4.8배로 전년의 4.9배 대비 개선세. 담보대출 비중은 자산의 0.4%에 불과하고 대부분 무담보 고정금리 구조의 회사채를 활용해 차입구조 안정성이 높음. 최근 발행한 50억 달러의 채권은 리츠 업계 최저 수준의 스프레드에 금리가 형성, 3.5%에 발행. 고금리가 장기간 유지되며 자금 조달 능력은 주요 경쟁력으로 작용할 것

SUMMARY FINANCIAL DATA

(백만달러)	1Q26			증감 (%)	
	Actual	Consensus	차이 (%)	전년동기 대비	전분기 대비
매출액	2,298	2,198	4.5	7.4	2.0
영업이익(조정)	814	956	-14.8	-	-4.5
순이익	982	722	36.0	65.6	-29.8
EPS (달러)	1.05	0.71	47.9	66.7	-29.5

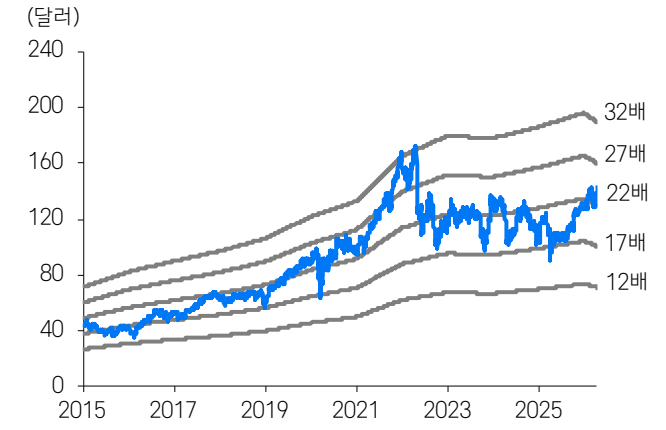
자료: 프로로지스, Bloomberg

표1. 프로로지스 분기별 실적

(백만 달러)	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2022	2023	2024	2025
매출액	2,008	2,036	2,201	2,140	2,184	2,214	2,253	2,298	5,974	8,023	8,202	8,790
YoY (%)	-18.1	6.4	16.5	9.4	8.8	8.7	2.4	7.4	25.5	34.3	2.2	7.2
미국	1,827	1,866	2,017	1,962	1,990	2,011	2,038	n/a	4,941	7,391	7,514	7,128
기타 미주	72	51	61	67	69	71	76	n/a	175	200	230	206
유럽	73	79	85	76	87	91	101	n/a	702	278	310	294
아시아	36	40	38	33	38	41	38	n/a	155	154	148	141
영업이익	737	785	914	814	855	893	852	827	2,280	3,084	3,098	3,314
YoY (%)	-38.7	18.2	42.0	22.9	16.1	13.8	-6.8	-5.8	41.0	35.3	0.4	7.0
세전이익 (조정)	668	601	922	619	588	828	794	1,095	2,524	2,838	2,796	2,874
YoY (%)	-41.9	-3.3	69.7	2.2	-12.0	37.7	-13.8	60.3	31.4	12.4	-1.5	2.8
순이익	861	1,006	1,279	593	571	764	1,400	982	3,365	3,059	3,732	3,739
YoY (%)	-29.2	34.5	102.7	1.2	-33.7	-24.0	9.5	65.6	119.8	-9.1	22	0.2

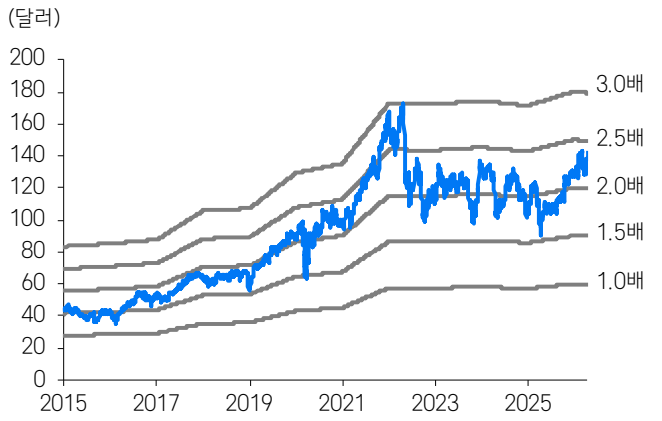
자료: Bloomberg, 삼성증권

프로로지스 P/FFO 밴드



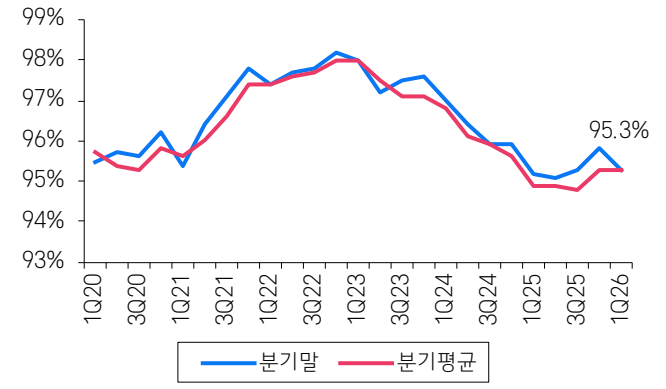
자료: Bloomberg, 삼성증권

프로로지스 P/B 밴드



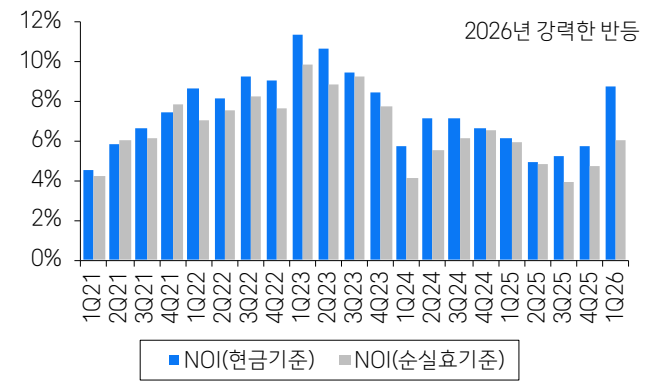
자료: Bloomberg, 삼성증권

포트폴리오 임대율 추이



자료: 프로로지스, 삼성증권

포트폴리오 NOI 성장율



자료: 프로로지스, 삼성증권

포괄손익계산서

12월 31일 기준 (백만달러)	2021	2022	2023	2024	2025
영업수익	**4,759**	**5,974**	**8,023**	**8,202**	**8,790**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**4,759**	**5,974**	**8,023**	**8,202**	**8,790**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매관리비	3,142	3,693	4,939	5,104	5,376
영업이익	1,617	2,280	3,084	3,098	3,414
(영업이익률, %)	**34.0**	**38.2**	**38.4**	**37.8**	**38.8**
영업외손익	(1,705)	(1,410)	(380)	(1,017)	(355)
이자비용	**266**	**309**	**641**	**864**	**1,002**
관계회사 손익	(404)	(311)	(307)	(354)	(403)
기타 영업외 손익	**(165)**	**(242)**	**(87)**	**(209)**	**(15)**
비정상손익	(1,402)	(1,167)	(627)	(1,318)	(940)
세전이익 (GAAP)	**3,323**	**3,691**	**3,464**	**4,115**	**3,769**
법인세	174	135	211	167	204
계속사업이익	3,149	3,555	3,253	3,948	3,565
중단사업이익	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
순이익	**2,940**	**3,365**	**3,059**	**3,732**	**3,328**
(순이익률, %)	**61.8**	**56.3**	**38.1**	**45.5**	**37.9**

재무상태표

12월 31일 기준 (억원)	2021	2022	2023	2024	2025
유동자산 총계	**556**	**278**	**530**	**1,319**	**1,146**
현금 및 현금성자산	556	278	530	1,319	1,146
매출채권	0	0	0	0	0
기타자산	0	0	0	0	0
비유동자산 총계	**57,930**	**87,619**	**92,490**	**94,010**	**97,579**
순 유형자산	45,337	72,587	77,735	78,488	80,400
기타 비유동자산	12,593	15,032	14,755	15,522	17,178
자산 총계	**58,486**	**87,897**	**93,021**	**95,329**	**98,724**
유동부채 총계	**18,551**	**25,143**	**30,387**	**32,330**	**36,805**
매입채권	1,253	1,712	1,766	1,769	1,964
단기차입금	17,298	23,431	28,621	30,560	34,841
기타 유동부채	0	0	0	0	0
비유동부채 총계	**2,193**	**4,891**	**4,810**	**4,382**	**4,165**
장기차입금	865	1,083	977	934	839
기타 비유동부채	1,328	3,808	3,833	3,448	3,326
부채 총계	**20,744**	**30,034**	**35,197**	**36,712**	**40,970**
보통주자본금/주식발행초과금	35,569	54,075	54,259	54,473	54,708
이익잉여금	(1,328)	(458)	(627)	(466)	(902)
기타자본	3,501	4,246	4,192	4,609	3,949
자본 총계	**37,742**	**57,863**	**57,824**	**58,617**	**57,754**
부채 및 자본 총계	**58,486**	**87,897**	**93,021**	**95,329**	**98,724**

현금흐름표

12월 31일 기준 (억원)	2021	2022	2023	2024	2025
영업활동에서의 현금흐름	**2,996**	**4,126**	**5,373**	**4,912**	**5,008**
당기순이익	2,940	3,365	3,059	3,732	3,328
감가상각비 & 무형자산상각비	1,578	1,813	2,485	2,581	2,626
비현금항목	(1,370)	(1,089)	(323)	(1,253)	(749)
비현금 운전자본 변동	(152)	38	152	(147)	(196)
투자활동에서의 현금흐름	**(1,990)**	**(4,499)**	**(6,419)**	**(3,099)**	**(3,630)**
고정&무형자산 변동	1,083	(1,605)	(2,327)	(302)	(1,425)
인수&사업매각	(740)	(365)	64	(482)	(384)
기타	(2,334)	(2,528)	(4,157)	(2,315)	(1,821)
재무활동에서의 현금흐름	**(1,048)**	**95**	**1,298**	**(1,025)**	**(1,551)**
배당금	(1,873)	(2,495)	(3,229)	(3,570)	(3,765)
차입금의 증가(감소)	1,361	3,030	4,916	2,856	2,555
자본금의 증가(감소)	1	0	0	0	0
기타	(537)	(440)	(389)	(311)	(341)
현금증감	(42)	(278)	252	788	(173)
기초현금	598	556	278	530	1,319
기말현금	556	278	530	1,319	1,146
Free cash flow	**(143)**	**457**	**1,282**	**820**	**1,338**

참고: * 지배주주기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
증감률 (%)					
매출액	7.2	25.5	34.3	2.2	7.2
영업이익	15.4	41.0	35.3	0.4	10.2
순이익	98.4	14.5	(9.1)	22.0	(10.8)
희석 EPS	96.0	7.9	(22.6)	21.9	(11.2)
주당지표					
희석 EPS	3.9	4.3	3.3	4.0	3.6
BPS	45.1	57.6	57.5	58.2	57.2
DPS (보통주)	2.5	3.2	3.5	3.8	4.0
Valuations (배)					
P/E*	81.3	40.4	50.8	40.7	49.8
P/B*	3.7	2.0	2.3	1.8	2.2
EV/EBITDA	45.9	32.5	28.2	23.4	26.1
비율 (%)					
ROE	9.0	7.8	5.7	7.0	6.2
ROA	5.1	4.6	3.4	4.0	3.4
ROIC	3.5	3.6	3.7	3.7	3.9
배당성향	65.8	76.4	108.6	98.4	116.4
배당수익률 (보통주)	1.5	2.8	2.6	3.6	3.2

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 17일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 17일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

NCSI KS-SQI KCSI KCPI cc 소비자중심 Best Korea Brands 2024 1

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA