2026년 4월 24일 | Global Equity

프로로지스 (PLD.US)

데이터센터 확장 속 연간 가이던스 상향

미국

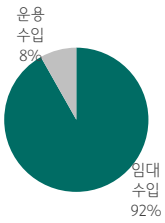
TP(컨센서스)	150.05 USD
CP(4.22)	141.42 USD

Key Data

국가	UNITED STATES
상장거래소	New York
산업 분류	부동산
주요 영업	산업 리츠
홈페이지	www.prologis.com
시가총액(십억USD)	135.1
시가총액(조원)	200.1
52주최고/최저(USD)	145.44/100.22
주요주주 지분율(%)	
VANGUARD GROUP	13.23
블랙록	10.68

주가상승률	1M	6M	12M
절대	10.5	12.3	39.4
상대	0.8	5.7	6.6

매출구성



Financial Data (백만USD)

투자지표	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,202	8,790	9,324	9,856
영업이익	3,098	3,414	3,614	4,085
순이익	3,732	3,328	3,171	3,393
EPS(USD)	4.0	3.6	3.5	3.3
EPS(YOY, %)	21.9	(11.2)	(2.1)	(4.0)
ROE(%)	7.0	6.2	5.2	5.1
PER(배)	40.7	49.8	40.6	42.2
PBR(배)	1.8	2.2	2.3	2.3
배당률(%)	3.6	3.2	3.0	3.2

자료: Prologis, 하나증권

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

1Q26 Review: 컨센서스 상회

2026년 1분기 실적은 총 매출액 23.0억달러(YoY +7.3%), 주당 Core FFO는 1.50달러(YoY +5.6%)를 기록하며 컨센서스를 상회했다. 임대율 역시 95.3%(YoY +0.4%p)으로 높은 수준을 유지했다. 분기 기준 최대 규모의 임대 실적을 기록한 동시에 연간 가이던스를 전반적으로 상향 조정했다. 주당 Core FFO 가이던스는 기존 $6.00~6.20에서 $6.07~6.23로, EPS 역시 $3.70~4.00에서 $3.80~4.05로 상향 조정했다. 평균 점유율 가이던스는 하단을 94.75%에서 95.00%로 높였다. 연간 착공 가이던스는 $40~50억에서 $45~55억으로 높였는데, 이 중 40%에 해당하는 규모가 데이터센터 개발분, 60%가 물류센터 착공분이다.

본업 정상화와 신사업 가속화

①물류센터: 글로벌 물류센터 상황을 수요와 공급이 균형을 이루는 국면에 진입했다고 언급했다. 1분기 공실률은 7.5%로 전분기와 동일하게 유지되면서 피크아웃 구간을 지나고 있다고 평가했다. 신규 건설 중인 물류센터 물량이 전체 재고의 1.7% 수준에 그쳐 10년치 평균인 2.6%보다 크게 낮은 상태다. 임대료는 분기 중 30bp 상승해 약 2.5년 만에 처음 양전환을 보였다고 강조하며, 최근 몇 년간의 조정 국면이 끝나고 다시 임대료 상승 사이클의 초입에 들어섰다고 밝혔다.

②데이터센터: 이번 분기 전체 착공 물량 21억달러 중 13억달러가 두 개의 데이터센터에서 발생했다. 두 프로젝트 모두 350MW급 규모로 하이퍼스케일러와 장기 계약을 맺은 뒤 착공에 들어가 공실 리스크를 최소화했다. 전체 데이터센터 파이프라인은 5.6GW 규모로, 현재 운영 중인 150MW와 이번 분기 착공한 350MW를 포함해 LOI 단계 1.3GW, 추가 협의 중인 3.8GW로 구성돼 있다.

매크로 불확실성 속 펀더멘털 재평가

회사는 물류센터를 직접 운영하는 사업 구조상 중동 분쟁과 같은 매크로 변수의 영향을 피하기 어렵다고 보면서도, 아직 그 영향이 숫자로는 나타나지 않았다고 설명했다. 오히려 호르무즈 항로의 리드타임과 운송비가 올라가는 상황에서 일부 고객이 미국과 유럽 인근에 재고를 더 많이 두는 방향으로 공급망을 재편할 수 있다. 이 경우 수요지 가까운 물류 거점의 중요성이 커지면서 보유한 주요 물류센터에 대한 중장기 수요를 뒷받침하는 요인이 될 수 있다고 판단한다. 현재 주가는 1분기 실적 개선과 데이터센터 기대를 반영하며 빠르게 상승했지만, 단기적으로는 밸류에이션 부담도 함께 커진 구간이다. 다만 기존 물류 자산의 견조한 임대 수요와 데이터센터 사업의 현실화가 계속 이어진다면 중장기적으로 재편될 펀더멘탈에 주목할 필요가 있다.

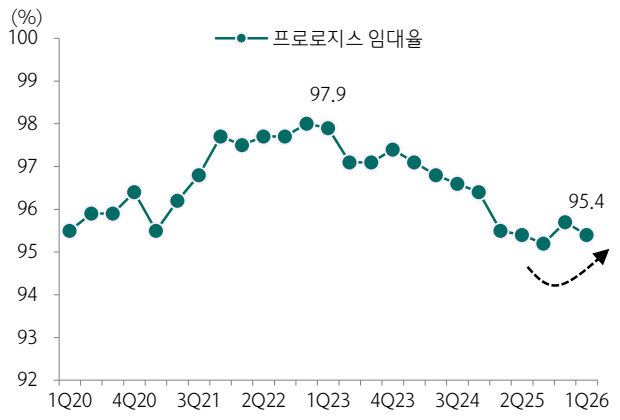
도표 1. 프로로지스 분기별 실적 추이 및 전망

(단위: 백만USD, USD)

구분	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26A	2023	2024	2025
매출액	**2,008**	**2,036**	**2,201**	**2,140**	**2,184**	**2,214**	**2,255**	**2,296**	**8,020**	**8,202**	**8,793**
(1) 임대매출	1,853	1,901	1,947	1,999	2,037	2,064	2,102	2,135	6,820	7,530	8,200
(2) 자산운용	155	135	253	141	147	150	154	161	1,200	672	592
YoY (%)	-18.1%	6.4%	16.7%	9.3%	8.8%	8.7%	2.5%	7.3%	34.2%	2.3%	7.2%
영업이익	**737**	**785**	**914**	**814**	**855**	**893**	**855**	**825**	**3,081**	**3,098**	**3,417**
(% YoY)	-38.7%	18.2%	42.7%	22.8%	16.1%	13.8%	-6.5%	1.3%	35.1%	0.5%	10.3%
(% OPM)	36.7%	38.5%	41.5%	38.1%	39.2%	40.3%	37.9%	35.9%	38.4%	37.8%	38.9%
순이익	**861**	**1,006**	**1,279**	**593**	**571**	**764**	**1,400**	**984**	**3,059**	**3,732**	**3,328**
(% YoY)	-29.2%	34.5%	102.7%	1.2%	-33.7%	-24.0%	9.5%	65.9%	-9.1%	22.0%	-10.7%
DPS	**0.96**	**0.96**	**0.96**	**1.01**	**1.01**	**1.01**	**1.01**	**1.07**	**3.48**	**3.84**	**4.04**
(% YoY)	10.3%	10.3%	10.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.9%	10.1%	10.3%	5.2%
주당 Core FFO	**1.34**	**1.43**	**1.50**	**1.42**	**1.46**	**1.49**	**1.44**	**1.50**	**5.85**	**5.55**	**5.81**
(% YoY)	-26.8%	10.0%	0.0%	10.9%	9.0%	4.2%	-4.0%	5.6%	13.2%	-5.1%	4.7%

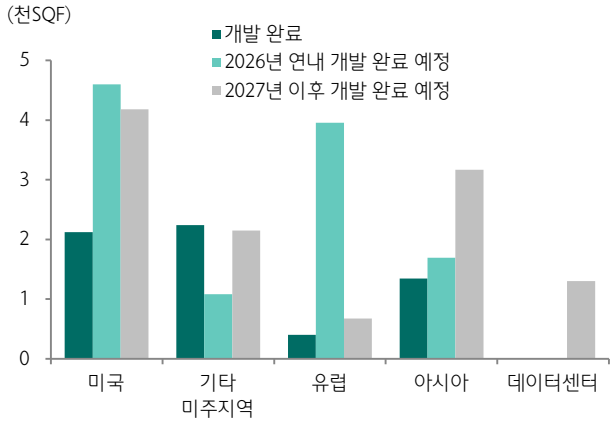
자료: Prologis, 하나증권

도표 2. 분기별 임대율 추이: QoQ 0.1%p 하락



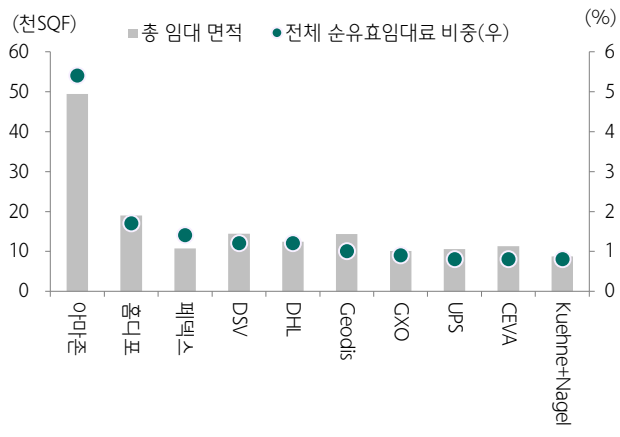
자료: Prologis, 하나증권

도표 3. 지역별 개발 완료 및 준공 예정 물량



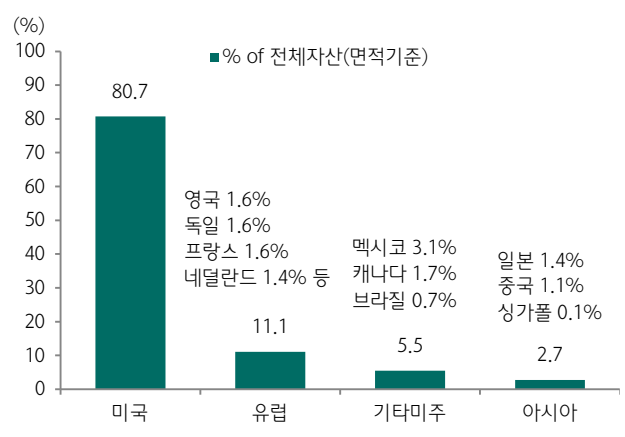
자료: Prologis, 하나증권

도표 4. 주요 임차인별 임대면적 및 임대료 비중: 특정 고객 의존도 낮음



자료: Prologis, 하나증권

도표 5. 주요 지역별 자산 보유 현황



자료: Prologis, 하나증권

추정 재무제표

손익계산서 (단위: 백만USD)

	2023	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,023	8,202	8,790	9,324	9,856
매출총이익				6,865	7,286
판관비	53	47	46		
영업이익	3,084	3,098	3,414	3,614	4,085
이자 비용	641	864	1,002		
기타영업손익	(714)	(1,527)	(955)		
세전이익	3,464	4,115	3,769		
법인세	211	167	204		
소수주주이익	194	216	237		
특별손실	0	0	0		
당기순이익	3,059	3,732	3,328	3,171	3,393
성장율(YoY)					
매출	34.3	2.2	7.2	6.1	5.7
영업이익	35.3	0.4	10.2	5.9	13.0
순이익	(9.1)	22.0	(10.8)	(4.7)	7.0
수익성(%)					
매출총이익률				73.6	73.9
영업이익률	38.4	37.8	38.8	38.8	41.4
순이익률	38.1	45.5	37.9	34.0	34.4

주: GAAP 기준. 예상치는 Bloomberg 시장 컨센서스
자료: Bloomberg, 하나증권

대차대조표 (단위: 백만USD)

	2023	2024	2025	2026F	2027F
유동자산					
현금성자산	556	278	530	1,319	1,146
매출채권					
비유동자산					
투자자산	0	0	0	0	0
유형자산	45,337	72,587	77,735	78,488	80,400
자산총계	58,486	87,897	93,021	95,329	98,724
유동부채					
비유동부채					
부채총계	20,744	30,034	35,197	36,712	40,970
자본금	35,569	54,075	54,259	54,473	54,708
이익잉여금	(2,206)	(901)	(1,141)	(586)	(1,579)
자본총계	37,742	57,863	57,824	58,617	57,754

투자지표

	2023	2024	2025	2026F	2027F
주당지표(USD)					
조정 EPS	3.3	4.0	3.6	3.5	3.3
BPS	57.5	58.2	57.2	60.9	60.4
SPS	8.7	8.9	9.5	10.2	9.7
DPS	3.5	3.8	4.0	4.3	4.5
주가지표(배)					
PER	50.8	40.7	49.8	40.6	42.2
PBR	2.3	1.8	2.2	2.3	2.3
EV/EBITDA	28.2	23.4	26.1	24.6	22.9
PSR	15.4	11.9	13.5	14.5	13.7
배당수익률(%)	2.6	3.6	3.2	3.0	3.2
재무비율(%)					
ROE	5.7	7.0	6.2	5.2	5.1
ROA	3.4	4.0	3.4	2.6	2.7
ROIC	3.6	3.5	3.7	-	-
부채비율	51.2	53.7	61.8	-	-
유동비율				-	-
이자보상배율(배)	4.1	3.2	3.1	-	-

주: EPS는 Bloomberg 조정치. 예상치는 Bloomberg 시장 컨센서스
자료: Bloomberg, 하나증권

현금흐름표 (단위: 백만USD)

	2023	2024	2025	2026F	2027F
영업활동 현금흐름	2,996	4,126	5,373	4,912	5,008
감가/무형상각비	1,578	1,813	2,485	2,581	2,626
비현금자본증감	(152)	38	152	(147)	(196)
투자활동	(1,990)	(4,499)	(6,419)	(3,099)	(3,630)
유형자산처분	4,222	2,064	1,764	3,790	2,246
유형자산취득	(2,640)	(3,118)	(3,399)	(3,206)	(2,781)
투자자산증감	(740)	(365)	64	(482)	(384)
재무활동	(1,048)	95	1,298	(1,025)	(1,551)
배당금	(1,873)	(2,495)	(3,229)	(3,570)	(3,765)
단기부채증감					
장기부채증감	1,361	3,030	4,916	2,856	2,555
자본금증감	1	0	0	0	0
잉여현금흐름	(143)	457	1,282	820	1,338

Compliance Notice

- 당사는 2026년 4월 24일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 2026년 4월 24일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.