

대체투자팀

이경자 팀장

kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate

jumi14.hong@samsung.com

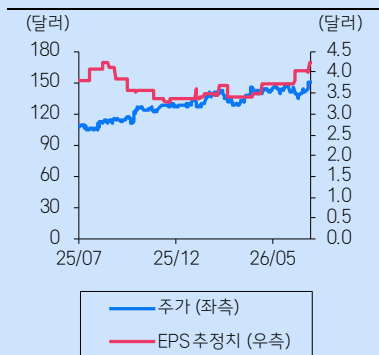
▶ AT A GLANCE

현재주가	149.8USD
블룸버그 평균목표주가	157.3USD
시가총액 (달러)	143.1 십억USD
시가총액 (원)	213.4 조원
Shares (float)	929.8 백만주 (99.7%)
52주 최저/최고	103.41 / 134.94USD
90일-평균거래대금	527.3 백만USD
국가	US
상장거래소	New York
산업	REITS

▶ ONE-YEAR PERFORMANCE

	1개월	6개월	12개월
프로로지스 (%)	6.6	12.4	40.3
NYSE 대비 (%pts)	5.2	6.5	24.3

▶ 주가 vs EPS 추정치



자료: Bloomberg



리서치센터 리포트
바로가기

프로로지스 (PLD US)

2Q review: 기록적 임대 계약과 두 번째 가이드언스 상향

- 2분기 실적은 블룸버그 컨센서스와 가이드언스 대폭 상회, 연이은 가이드언스 인상
- 미국 물류센터 시장은 점진적 회복을 넘어 가속, 임차인의 임대 결정이 빨라짐
- 장기 금리 재상승은 부정적이나 우량한 재무 비율로 저가 자산 매입 지속

WHAT'S THE STORY?

두 번째 가이드언스 상향: 2분기 매출과 주당 핵심 FFO(운영 사업 수익)는 전년 대비 11%, EPS는 85% 성장하며 가이드언스와 블룸버그 컨센서스 상회. 1분기에 이어 두 번째 가이드언스 상향. 모든 지표가 기존 대비 15% 이상 인상됨

임대시장, 회복을 넘어 가속 국면: 미 물류센터의 임대시장에 온기 확산. 2분기는 2022년 이후 가장 강한 수요를 보인 분기. 신규 임대 협상 소요 기간도 평균 48일로 과거 평균 54일보다 현격히 짧아져 임차인의 의사결정에 긴급성이 높아졌음을 시사. 1분기 역대 최고의 임대 계약에 이어 2분기, 이 기록을 경신. 전년 대비 신규 임대 계약은 21% 증가하며 1분기의 증가율 10% 대비 상승 폭 확대. 순실회 임대료 인상률은 36.9%로 연간 목표치 40%에 근접. 1분기, 2.5년 만에 시장 임대료가 상승 반전한 뒤 NOI 회복 가속. 임대율 회복→ 임대료 상승→ NOI 회복의 선순환 단계

저가에 자산 매수: 프로로지스는 실적 회복에 힘입은 현금 유동성 확보. 이를 2분기, 18억 달러 규모의 외부 자산을 교체 원가(replacement cost) 대비 20% 할인된 가격에 인수. 미국 물류센터 시장의 임대 시장은 개선세이나 금리 상승 압력으로 여전히 자산 가치 회복이 더딤을 기회로 포착. 한편 프로로지스는 최근 영국 최대의 물류센터 리츠인 Sergo의 공식 인수 제안을 발표한 바 있으며 22일까지 인수 여부가 결정됨. 이 역시 저가에 우량 물류센터 포트폴리오를 확보하고자 하는 움직임. 더불어 신 사업으로 확장 중인 데이터센터도 연중 착공 가이드언스를 이미 초과 달성한 40억 달러. 프로로지스는 물류센터는 완공 후 매각하는 방식을 유지하며 개발 이익 실현

12년 연속 배당 인상: 상반기 배당 기준, 현재 배당수익률은 2.98%로 12년 연속 배당 인상 정책을 유지 중. 상반기 실적이 크게 개선된 만큼 배당 여력은 크게 개선. 프로로지스는 매년 4분기 실적 발표 시 익년도 배당을 결정하는 관행을 보여줌. 데이터센터 개발 및 신규 물류센터 인수에 적극적이므로 재무 비율이 중요. 부채/조정 EBITDA 배수는 4.7배로 미국 리츠 평균을 하회, 장기 금리 재상승 국면에서도 안정적

SUMMARY FINANCIAL DATA

(백만달러)	2Q26			증감 (%)	
	Actual	Consensus	차이 (%)	전년동기 대비	전분기 대비
매출액	2,425	2,211	9.7	11.1	5.6
영업이익(조정)	960	962	-0.2	12.2	16.0
순이익	1,062	769	38.1	85.9	8.2
EPS (달러)	1.13	0.80	41.6	85.2	7.6

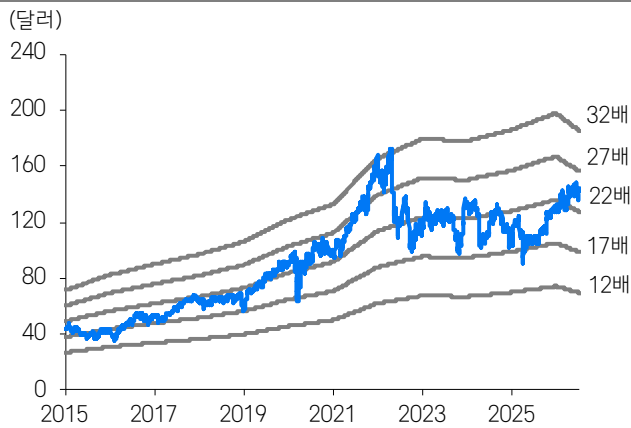
자료: 프로로지스, Bloomberg

표1. 프로로지스 분기별 실적

(백만 달러)	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	2022	2023	2024	2025
매출액	2,008	2,036	2,201	2,140	2,184	2,214	2,253	2,298	2,425	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	11.1	25.5	34.3	2.2	7.2
미국	1,827	1,866	2,017	1,962	1,990	2,011	2,038	2,074	n/a	4,941	7,391	7,514	7,128
기타 미주	72	51	61	67	69	71	76	82	n/a	175	200	230	206
유럽	73	79	85	76	87	91	101	99	n/a	702	278	310	294
아시아	36	40	38	33	38	41	38	42	n/a	155	154	148	141
영업이익	737	785	914	814	855	893	852	827	960	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	12.2	41.0	35.3	0.4	7.0
세전이익 (조정)	668	601	922	619	588	828	794	1,095	941	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	59.9	31.4	12.4	-1.5	2.8
순이익	861	1,006	1,279	593	571	764	1,400	982	1,062	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	85.9	119.8	-9.1	22	0.2

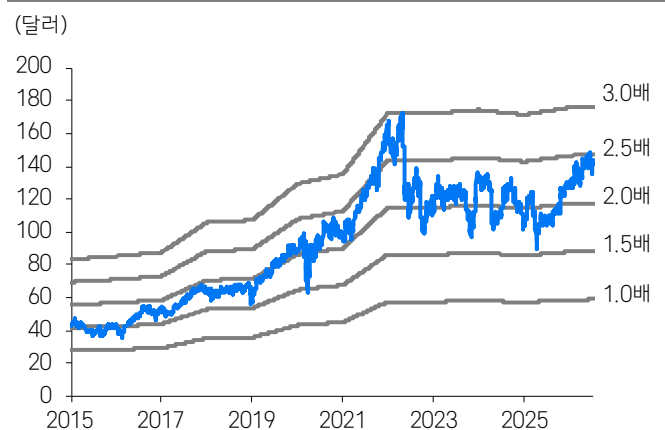
자료: Bloomberg, 삼성증권

프로로지스 P/FFO 밴드



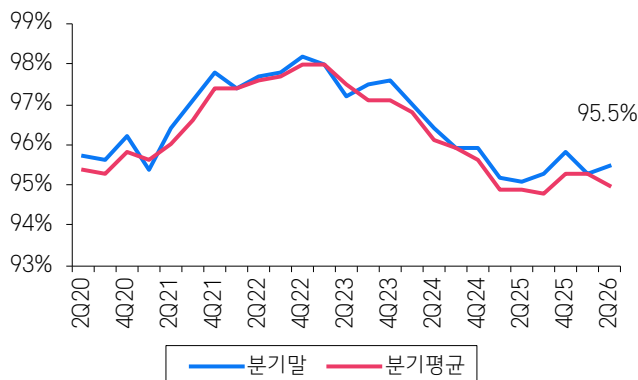
자료: Bloomberg, 삼성증권

프로로지스 P/B 밴드



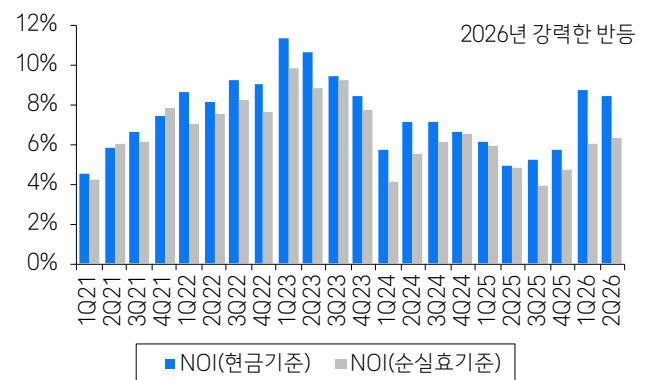
자료: Bloomberg, 삼성증권

포트폴리오 임대율 추이



자료: 프로로지스, 삼성증권

포트폴리오 NOI 성장률



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

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: * 지배주주 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

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

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 7월 16일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 7월 16일 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



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