



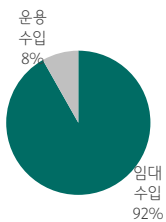
미국

TP(컨센서스) 157.64 USD
CP(7.19) 149.79 USD

Key Data

국가	UNITED STATES
상장거래소	New York
산업 분류	부동산
주요 영업	산업 리츠
홈페이지	www.prologis.com
시가총액(십억USD)	143.1
시가총액(조원)	211.8
52주최고/최저(USD)	153.35/103.41
주요주주 지분율(%)	
VANGUARD GROUP	13.57
블랙록	11.10
주가상승률	1M 6M 12M
절대	6.6 12.4 40.3
상대	7.2 5.0 21.8

매출구성



Financial Data

(백만USD)

투자지표	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,202	8,790	9,203	9,818
영업이익	3,098	3,414	3,609	4,182
순이익	3,732	3,328	3,319	3,455
EPS(USD)	4.0	3.6	4.3	4.5
EPS(YOY, %)	21.9	(11.2)	20.8	5.6
ROE(%)	7.0	6.2	4.0	4.5
PER(배)	40.7	49.8	34.8	33.0
PBR(배)	1.8	2.2	2.6	2.5
배당률(%)	3.6	3.2	2.9	3.0

자료: Prologis, 하나증권



Analyst 하민호 minho.han@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 7월 21일 | Global Equity

프로로지스 (PLD.US)

두 개 분기 연속 가이던스 상향

2Q26 Review: 컨센서스 상회

2026년 2분기 실적은 총 매출액 24.3억달러(YoY +11.1%), 주당 Core FFO는 1.63달러(YoY +11.6%)를 기록하며 컨센서스를 상회했다. 역사상 최대 규모의 임대 실적을 기록하며 지난 분기에 이어 연간 가이던스를 연속으로 상향했다. 주당 Core FFO 가이던스는 기존 \$6.07~6.23에서 \$6.22~6.30로, 희석 EPS 역시 \$3.80~4.05에서 \$4.40~4.55로 상향 조정했다. 현재 분기 배당금은 주당 \$1.07(연 \$4.28)이며, 이는 2026년 2월에 이사회가 승인한 6% 인상분이 그대로 유지되고 있는 상태다. 이외 올해 전체 개발 착공 가이던스는 2026년 기준 45억~55억달러 수준으로 제시했다. 이번 분기 아시아 지역 지분율이 크게 늘어났는데, 아시아 지역 데이터센터 인프라 수요를 기반으로 올해 4월 기존 비연결 아시아 파트너 JV 지분을 인수한 데 기인한다.

회사 역사상 최대 규모의 임대 활동

운용·개발을 합쳐 약 6,000만sqft 이상 임대를 기록하며 회사 역사상 최대 수준의 리스 활동을 보여줬다. 경영진은 팬데믹 이후 공급 부담과 테넌트 의사결정 지연으로 미국 전체 물류 공실률이 아직까지 7%를 상회하는 환경에서도 회사의 수요 흡수력과 가격 결정력이 시장 평균을 상회한다고 강조했다. 임대료 측면에서는 미국 기준 시장 임대료가 기존 계약 임대료보다 약 18% 높고, 대체원가는 시장 임대료보다 약 23% 더 높아 향후 롤오버 시점마다 임대료가 오를 여력이 여전히 충분하다고 설명했다. 또한 최근 영국 최대 물류센터 리츠인 SEGRO 인수 논의가 계속되는 가운데, 7월 22일까지 최종 인수 여부를 결정해야 하지만 현재 세 번째 인수 조건까지 거절된 상태다.

성장 국면으로 접어든 물류 시장

경영진은 물류 시장이 반등 국면을 지나 성장 단계로 진입했다고 언급하며, 이커머스뿐 아니라 첨단 제조업, 반도체, 국방, 공급망 재편 등 다양한 산업에서 수요가 광범위하게 확산되고 있다고 설명했다. 특히 데이터센터 CapEx 1조달러당 약 3,000만~4,000만sqft의 물류 수요가 파생되는 점을 언급하며, AI·디지털 인프라 투자가 물류 수요의 새로운 구조적 성장축이 되고 있다고 강조했다. 주요 테넌트의 약 25%가 넘는 주택·자동차·가구 등 경기민감 섹터의 회복이 더디지만, 향후 정상화될 경우 추가적인 업사이드 요인이 될 것이라고 강조했다. 더불어 현재 부채/EBITDA 비율은 4.7배 수준으로 업계 평균인 6~7배 대비 낮은 수준으로, 금리 인상기에도 안정적인 현금 흐름을 가져갈 수 있다.

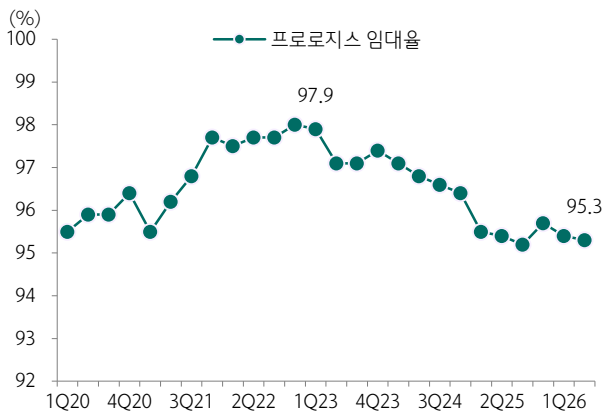
도표 1. 프로로지스 분기별 실적 추이

(단위: 백만USD, USD)

구분	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26A
매출액	2,008	2,036	2,201	2,140	2,184	2,214	2,255	2,298	2,425
(1) 임대매출	1,853	1,901	1,947	1,999	2,037	2,064	2,102	2,137	2,184
(2) 자산운용	155	135	253	141	147	150	154	161	242
YoY (%)	-18.1%	6.4%	16.7%	9.3%	8.8%	8.7%	2.5%	7.4%	11.1%
영업이익	737	785	914	814	855	893	855	827	960
(% YoY)	-38.7%	18.2%	42.7%	22.8%	16.1%	13.8%	-6.5%	1.6%	12.2%
(% OPM)	36.7%	38.5%	41.5%	38.1%	39.2%	40.3%	37.9%	36.0%	39.6%
순이익	861	1,006	1,279	593	571	764	1,400	984	1,062
(% YoY)	-29.2%	34.5%	102.7%	1.2%	-33.7%	-24.0%	9.5%	65.9%	85.9%
DPS	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.01	1.07	1.07
(% YoY)	10.3%	10.3%	10.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.9%	5.9%
주당 Core FFO	1.34	1.43	1.50	1.42	1.46	1.49	1.44	1.50	1.63
(% YoY)	-26.8%	10.0%	0.0%	10.9%	9.0%	4.2%	-4.0%	5.6%	11.6%

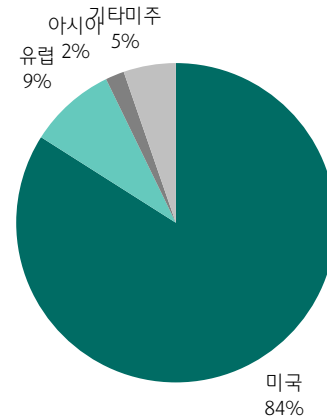
자료: Prologis, 하나증권

도표 2. 분기별 임대율 추이: QoQ 0.1%p 하락



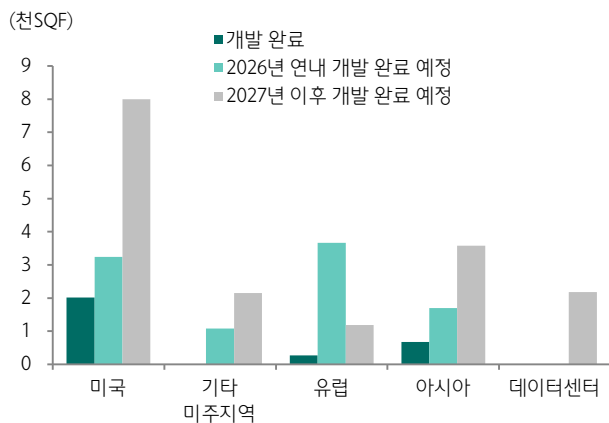
자료: Prologis, 하나증권

도표 3. Book Value별 지역 자산 비중(금액 기준)



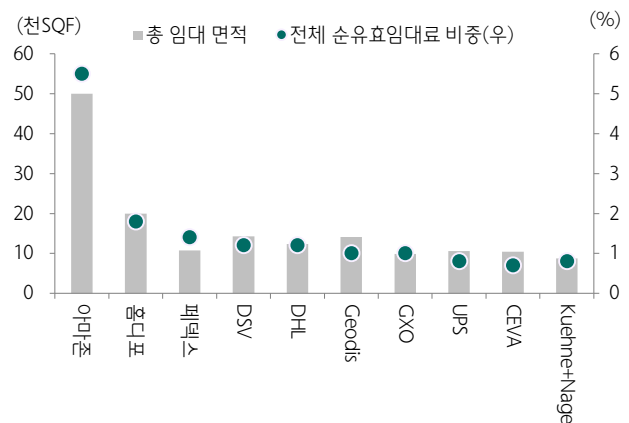
자료: Prologis, 하나증권

도표 4. 개발 시기별 투자 포트폴리오 현황



자료: Prologis, 하나증권

도표 5. 주요 테넌트별 총 임대면적 및 유효임대료 비중



자료: Prologis, 하나증권

추정 재무제표

손익계산서	(단위: 백만USD)				
	2023	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,023	8,202	8,790	9,203	9,818
매출총이익				6,781	7,260
판매비	53	47	46		
영업이익	3,084	3,098	3,414	3,609	4,182
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	3,319	3,455
성장율(YoY)					
매출	34.3	2.2	7.2	4.7	6.7
영업이익	35.3	0.4	10.2	5.7	15.9
순이익	(9.1)	22.0	(10.8)	(0.3)	4.1
수익성(%)					
매출총이익률				73.7	73.9
영업이익률	38.4	37.8	38.8	39.2	42.6
순이익률	38.1	45.5	37.9	36.1	35.2

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

투자지표	2023	2024	2025	2026F	2027F
주당지표(USD)					
조정 EPS	3.3	4.0	3.6	4.3	4.5
BPS	57.5	58.2	57.2	58.7	59.8
SPS	8.7	8.9	9.5	11.9	12.9
DPS	3.5	3.8	4.0	4.3	4.5
주기지표(배)					
PER	50.8	40.7	49.8	34.8	33.0
PBR	2.3	1.8	2.2	2.6	2.5
EV/EBITDA	28.2	23.4	26.1	26.2	24.6
PSR	15.4	11.9	13.5	15.6	14.6
배당수익률(%)	2.6	3.6	3.2	2.9	3.0
재무비율(%)					
ROE	5.7	7.0	6.2	4.0	4.5
ROA	3.4	4.0	3.4	2.3	2.6
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

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

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 7월 21일 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 7월 21일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항료는 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.