



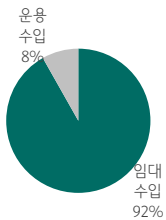
미국

TP(컨센서스) 160.00 USD
CP(8.4) 139.05 USD

Key Data

국가	UNITED STATES
상장거래소	New York
산업 분류	부동산
주요 영업	산업 리츠
홈페이지	www.prologis.com
시가총액(십억USD)	134.5
시가총액(조원)	192.0
52주최고/최저(USD)	153.35/103.41
주요주주 지분율(%)	
VANGUARD GROUP	13.60
블랙록	11.26
주가상승률	1M 6M 12M
절대	(0.3) 3.1 29.9
상대	(3.7) (9.3) 7.1

매출구성



Financial Data

(백만USD)

투자지표	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,202	8,790	9,251	9,866
영업이익	3,098	3,414	3,645	4,222
순이익	3,732	3,328	3,534	3,573
EPS(USD)	4.0	3.6	4.7	4.9
EPS(YOY, %)	21.9	(11.2)	30.9	4.5
ROE(%)	7.0	6.2	4.0	4.5
PER(배)	40.7	49.8	29.8	28.5
PBR(배)	1.8	2.2	2.4	2.3
배당률(%)	3.6	3.2	3.1	3.2

자료: Prologis, 하나증권



Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 8월 6일 | Global Equity

프로로지스 (PLD.US)

세그로 인수 최종 합의

인수 합병 절차 최종 마무리

프로로지스의 세그로 인수 협상은 8월 4일 주당 1,031.7펜스, 총 140억파운드(약 188억달러) 규모로 최종 합의되었다. 세그로 주식 1주당 프로로지스 신주 0.092주를 교부하고 전체 대금 중 최대 35억파운드 한도 내에서 현금을 선택할 수 있는 옵션이 포함되었다. 이는 지난 6월 거절당했던 최초 제안가(주당 925펜스) 대비 9.5% 상향 조정됐다. 8월초 세그로 이사회가 주주들에게 만장일치로 본 최종 제안의 수용을 권고하면서 역대 최대 규모의 유럽 부동산 인수합병 절차가 마무리되었다. 주식 교환에 따른 신주 발행 영향으로 2027년 및 2028년 프로로지스의 주당 FFO는 약 0.8~1.0% 수준 감소하는 단기적인 희석 효과가 발생할 것으로 추산된다. 또한 프로로지스의 범유럽 포트폴리오 비중이 47% 가량 증가함에 따라 파운드화 및 유로화 기반의 이익 비중 역시 확대된다.

유럽시장 점유율 크게 증가

인수 절차가 마무리되면 프로로지스는 기존 2,400억달러 규모의 포트폴리오에 세그로가 보유한 1억 1,700만평방피트 규모의 범유럽 물류 및 데이터센터 포트폴리오를 편입해 총 약 2,690억달러 규모의 운용자산을 보유하게 된다. 이를 통해 영국과 서유럽 주요 핵심 거점에서의 도심 물류센터 점유율을 올리며 산업용 부동산 시장 내 1위 사업자로 도약할 전망이다. 더불어 토지 비축분이 약 126% 증가하여 총 1,300만평방피트의 추가 개발 파이프라인을 확보한 점도 긍정적이다. 신규 부지 인허가 장벽이 높은 유럽시장 특성상 선제적인 부지 확보는 향후 데이터센터 등 밸류에이션 프리미엄 요인으로 작용할 전망이다.

데이터센터 파이프라인 확보

특히 이번 합병의 핵심은 데이터센터 파이프라인 확보에 있다. 세그로 단독으로는 막대한 초기 자본 부담으로 인해 속도를 내기 어려웠던 미개발 토지의 대형 물류 파이프라인과 신규 데이터센터 프로젝트가 빠르게 진행될 것으로 예상된다. 세그로는 런던 슬라우 등에 유럽 최대 규모의 데이터센터 클러스터를 구축하며 전체 포트폴리오의 약 8%를 데이터센터로 운영 중이다. 중기 6.2GW, 장기 12.5GW 규모의 막대한 전력 인프라를 확보했으나, 자체 자금력으로 대규모 CapEx 집행에 한계가 있었다. 프로로지스의 낮은 조달 금리와 유동성이 투입되면 이 같은 자본 문제를 해소할 수 있다. 향후 단순 창고 임대에서 머물던 통합 법인의 수익 구조가 고수익 AI 인프라 중심으로 재편되며 밸류에이션 리레이팅을 견인할 것으로 판단한다.

추정 재무제표

손익계산서	(단위: 백만USD)				
	2023	2024	2025	2026F	2027F
매출	8,023	8,202	8,790	9,251	9,866
매출총이익				6,873	7,379
판매비	53	47	46		
영업이익	3,084	3,098	3,414	3,645	4,222
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	3,534	3,573
성장율(YoY)					
매출	34.3	2.2	7.2	5.2	6.6
영업이익	35.3	0.4	10.2	6.8	15.8
순이익	(9.1)	22.0	(10.8)	6.2	1.1
수익성(%)					
매출총이익률				74.3	74.8
영업이익률	38.4	37.8	38.8	39.4	42.8
순이익률	38.1	45.5	37.9	38.2	36.2

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	4.7	4.9
BPS	57.5	58.2	57.2	58.7	59.8
SPS	8.7	8.9	9.5	12.2	13.5
DPS	3.5	3.8	4.0	4.3	4.5
주가지표(배)					
PER	50.8	40.7	49.8	29.8	28.5
PBR	2.3	1.8	2.2	2.4	2.3
EV/EBITDA	28.2	23.4	26.1	24.8	23.3
PSR	15.4	11.9	13.5	14.5	13.6
배당수익률(%)	2.6	3.6	3.2	3.1	3.2
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 8월 6일 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 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 2026년 8월 6일 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.