GLOBAL
EQUITY

2026. 4. 27

리서치센터 리포트
바로가기

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

디지털 리얼티 트러스트 (DLR US)

1Q review: 최초의 대규모 AI 추론용 데이터센터 계약

- 연간 가이던스 상향, 현금 갱신 스프레드 상향은 순차적 수익 증가를 시사
- 하이퍼스케일과 상호연결 모두 최대 임대계약, 샬롯에 대규모 AI추론용 계약 체결
- AI추론으로 전환하며 글로벌 플랫폼인 디지털 리얼티의 선점 효과 가능

WHAT'S THE STORY?

AI 수요 폭발: AI 및 하이퍼스케일 데이터센터 수요 증가로 실적 개선. Core FFO는 전년 대비 15% 급증, 블룸버그 컨센서스를 5% 상회. 임대 계약은 분기 기준, 역대 두번째로 높은 수준을 기록하며 2025년 실적 성장이 가속화됨을 시사. 경영진은 2026년 가이던스를 모든 항목에서 상향 조정. 50bp의 현금 갱신 스프레드 상향은 임대료 상승 환경에서 기존 계약 갱신 시, 추가 수익 창출 여력이 확대됨을 시사

하이퍼스케일과 상호연결 모두 최대 임대: 1분기 임대계약의 특징은 1MW 이상 하이퍼스케일과 0~1MW의 소형 상호연결 모두 최고 수준의 계약이 이뤄졌다는 것. 플랫폼 전반에 걸친 수요의 다양성과 지속성 차원에서 긍정적. 구체적으로 샬럿에서 200MW급 AI추론용 하이퍼스케일 임대 계약이 체결되었는데 이 시장 최초의 하이퍼스케일 배치 사례. 이 시장은 GDP나 인구 밀도 고려 시, 추론용AI 수요에 최적화된 입지이자, 전체 수주잔고를 10억 달러를 돌파하게 한 주요 단일 거래. 상호연결도 전년 대비 40% 증가하는 신규 계약을 체결했는데 2025년의 35% 성장률을 압도. 이 중 21%가 AI용으로 명확한 트렌드를 보여줌

개발 파이프라인은 전분기 대비 50% 증가: 건설 중 데이터센터는 1.2GW로 최대 수준의 건설 중임에도 사전 임대율은 61%, 평균 예상 수익률 11.4%로 우수. 1분기 완공된 63MW의 데이터센터의 사전 임대율도 84%에 달함. 최근 미국 내 데이터센터 시장에서 전력 가용성, 노동력 및 공급망 리스크가 화두가 되고 있음. 디지털리얼티의 글로벌 플랫폼과 검증된 실행력이 경쟁사와의 격차를 벌리는 진입장벽 확대 효과를 낳고 있음에 주목해야 함. 아직 본격적인 추론용AI로 전환한 것은 아니나, 변곡점을 지나고 있어 추론으로 전환될수록 디지털리얼티의 글로벌 분산 데이터센터 네트워크 가치는 더욱 높아질 것

23년 연속 배당 지급 중: 배당 성장률 가이던스는 9~15%의 Core FFO 성장률보다 보수적인 수준으로 설정해 2026년 기준 배당수익률 2%대. 대규모 투자가 필요한 시기라 현금 유보를 강화하고 있기 때문. 차입비율은 4.7배로 최저 수준에 근접하고 있어, 추론용AI 시대에도 빠른 투자와 대응이 가능할 것으로 예상

SUMMARY FINANCIAL DATA

(백만달러)	1Q26			증감 (%)	
	Actual	Consensus	차이 (%)	전년동기 대비	전분기 대비
매출액	1,635	1,590	2.9	16.2	0.0
영업이익 (조정)	238	248	-3.8	-	2.5
순이익	179	128	39.9	63.0	81.7
EPS (달러)	0.46	0.39	17.0	70.4	91.7

자료: 디지털 리얼티 트러스트, Bloomberg

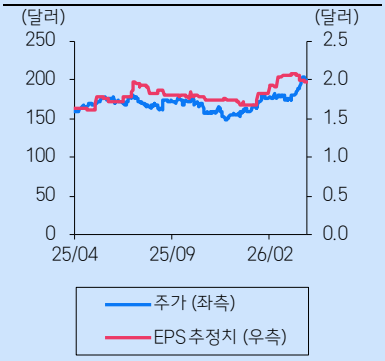
AT A GLANCE

현재주가	200 USD
블룸버그 평균목표주가	216.1 USD
시가총액 (달러)	71 십억USD
시가총액 (원)	104.9 조원
Shares (float)	348.9 백만주 (99.9%)
52주 최저//최고	146.23 / 193.88 USD
90일-평균거래대금	373.2 백만USD
국가	US
상장거래소	New York
산업	REITS

ONE-YEAR PERFORMANCE

	1개월	6개월	12개월
디지털 리얼티 트러스트 (%)	14.4	11.6	25.1
NYSE 대비 (%pts)	8.4	6.3	3.7

주가 vs EPS 추정치



자료: Bloomberg

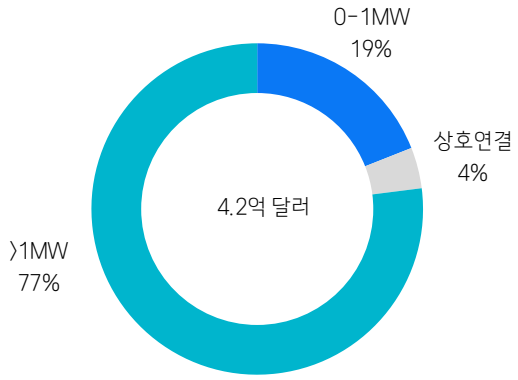
삼성증권

표1. 디지털 리얼티 트러스트 분기별 실적

(백만 달러)	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2023	2024	2025
매출액	1,431	1,436	1,408	1,493	1,577	1,635	1,635	5,477	5,555	6,113
YoY (%)	2.1	4.8	5.7	10.1	10.2	13.8	16.2	16.7	1.4	10.0
임대수입	956	959	961	1,004	1,046	1,075	1,104	3,513	3,723	3,789
임차인 지원금	345	341	313	332	370	391	372	1,497	1,317	1,316
상호 연결	113	112	113	122	120	123	124	420	443	448
수수료 수익 등 기타	17	23	21	21	21	22	23	47	72	79
영업이익	195	181	238	237	227	232	286	746	763	934
YoY (%)	3.5	-3.1	30.8	541.9	16.3	28.0	20.2	8.8	2.4	22.3
순이익	51	190	110	1,032	68	99	179	949	602	1,309
YoY (%)	-93.0	569.8	-60.9	1,186.7	32.5	-48.0	63.0	151.1	-36.5	117.2
주당 FFO(달러)	1.56	1.61	1.67	1.75	1.64	1.89	2.00	6.29	6.14	6.96
YoY (%)	-	3.9	17.6	11.5	5.1	17.4	19.8	1.0	-2.4	13.4
EBITDA	628	753	639	673	635	646	766	2,373	2,397	2,712
YoY (%)	31.2	35.8	10.0	54.6	1.1	-14.2	19.9	2.6	1.0	13.1

자료: Bloomberg, 삼성증권

그림 1. 1분기 임대 계약 유형별 구분



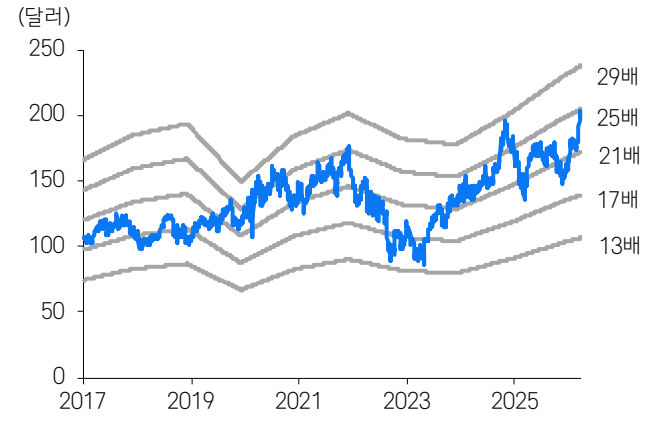
자료: 디지털 리얼티 트러스트, 삼성증권

그림 2. 2026년 가이던스

	2월 기준	4월 기준	변화
매출	$6,600~$6,700	$6,650~$6,750	0.80%
조정 EBITDA	$3,600~$3,700	$3,650~$3,750	1.37%
갱신 임대료 인상률(현금)	6.0%~8.0%	6.5%~8.5%	+0.5%p
연말 임대율	+50~100bps	+50~100bps	-
동일 자본 NOI 성장률(현금)	4.0%~5.0%	4.0%~5.0%	-
주당 핵심 FFO	$7.90~$8.00	$8.00~$8.10	1.26%
환율 고정 기준 주당 핵심 FFO	$7.90~$8.00	$7.95~$8.05	0.63%

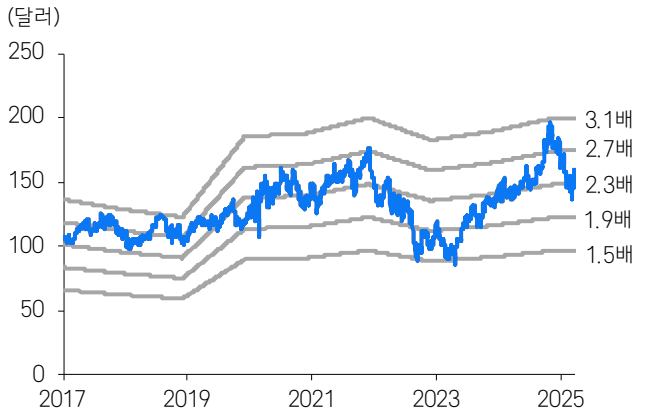
자료: 디지털 리얼티 트러스트, 삼성증권

그림 3. 디지털 리얼티 P/FFO 밴드



자료: Bloomberg, 삼성증권

그림 4. 디지털 리얼티 PBR 밴드



자료: Bloomberg, 삼성증권

포괄손익계산서

12월 31일 기준 (백만달러)	2021	2022	2023	2024	2025
영업수익	**4,428**	**4,692**	**5,477**	**5,555**	**6,113**
매출원가	0	0	0	1	1
매출총이익	**4,428**	**4,692**	**5,477**	**5,555**	**6,113**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매관리비	3,661	4,007	4,731	4,792	5,179
영업이익	767	685	746	763	934
(영업이익률, %)	**17.3**	**14.6**	**13.6**	**13.7**	**15.3**
영업외손익	(1,053)	273	(280)	120	(412)
이자비용	**294**	**299**	**438**	**453**	**438**
관계회사 손익	(62)	13	30	120	32
기타 영업외 손익	**4**	**(9)**	**(68)**	**(154)**	**(161)**
비정상손익	(1,289)	(30)	(679)	(298)	(721)
세전이익 (GAAP)	**1,820**	**412**	**1,026**	**643**	**1,345**
법인세	73	32	76	55	32
계속사업이익	1,747	380	950	588	1,313
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**1,709**	**378**	**949**	**602**	**1,309**
(순이익률, %)	**38.6**	**8.1**	**17.3**	**10.8**	**21.4**

재무상태표

12월 31일 기준 (백만달러)	2021	2022	2023	2024	2025
유동자산 총계	**2,045**	**2,044**	**3,528**	**5,771**	**5,561**
현금 및 현금성자산	143	142	1,625	3,871	3,452
매출채권	1,903	1,903	1,903	1,900	2,110
기타자산	0	0	0	0	0
비유동자산 총계	**34,324**	**39,441**	**40,585**	**39,513**	**43,849**
순 유형자산	22,168	25,126	25,650	25,300	27,569
기타 비유동자산	12,157	14,315	14,935	14,213	16,280
자산 총계	**36,370**	**41,485**	**44,113**	**45,284**	**49,410**
유동부채 총계	**15,302**	**18,670**	**19,754**	**18,976**	**21,317**
매입채권	1,882	2,233	2,557	2,475	3,029
단기차입금	13,083	16,068	16,795	15,961	17,533
기타 유동부채	337	370	402	540	755
비유동부채 총계	**2,544**	**3,193**	**3,363**	**3,132**	**3,247**
장기차입금	1,877	2,000	2,173	2,048	2,122
기타 비유동부채	666	1,193	1,190	1,085	1,125
부채 총계	**17,846**	**21,863**	**23,117**	**22,108**	**24,564**
보통주자본금/주식발행초과금	21,055	22,122	24,377	28,060	29,331
이익잉여금	(3,632)	(4,698)	(5,263)	(6,292)	(6,691)
기타자본	1,100	2,198	1,882	1,408	2,206
자본 총계	**18,524**	**19,622**	**20,996**	**23,176**	**24,846**
부채 및 자본 총계	**36,370**	**41,485**	**44,113**	**45,284**	**49,410**

현금흐름표

12월 31일 기준 (백만달러)	2021	2022	2023	2024	2025
영업활동에서의 현금흐름	**1,702**	**1,659**	**1,635**	**2,261**	**2,412**
당기순이익	1,709	378	949	602	1,309
감가상각비 & 무형자산상각비	1,487	1,578	1,695	1,772	1,895
비현금항목	(1,184)	(66)	(629)	(137)	(828)
비현금 운전자본 변동	(310)	(230)	(380)	25	37
투자활동에서의 현금흐름	**(1,062)**	**(4,699)**	**(1,115)**	**(1,906)**	**(2,230)**
고정&무형자산 변동	(1,022)	(4,302)	(958)	(1,575)	(1,883)
인수&사업매각	3	(296)	(336)	(316)	(519)
기타	(43)	(102)	179	(16)	171
재무활동에서의 현금흐름	**(591)**	**2,969**	**963**	**2,063**	**(600)**
배당금	(1,379)	(1,451)	(1,521)	(1,633)	(1,728)
차입금의 증가(감소)	727	3,395	334	37	191
자본금의 증가(감소)	0	928	2,207	3,651	1,106
기타	61	96	(57)	9	(168)
현금증감	50	(71)	1,483	2,419	(418)
기초현금	124	143	151	1,636	3,877
기말현금	151	151	1,636	3,877	3,458
Free cash flow	**(1,011)**	**(2,914)**	**(1,943)**	**(1,078)**	**(1,090)**

참고: * 지배주주 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
증감률 (%)					
매출액	13.4	6.0	16.7	1.4	10.0
영업이익	13.3	(10.7)	8.8	2.4	22.3
순이익	379.6	(77.9)	151.1	(36.5)	117.2
희석 EPS	493.7	(81.3)	170.3	(46.3)	122.4
주당지표					
희석 EPS	5.9	1.1	3.0	1.6	3.6
BPS	60.6	57.8	58.9	61.2	64.5
DPS (보통주)	4.6	4.9	4.9	4.9	4.9
Valuations (배)					
P/E*	127.6	99.5	175.7	249.7	102.6
P/B*	2.9	1.7	2.3	2.9	2.4
EV/EBITDA	28.3	20.7	25.3	31.1	25.9
비율 (%)					
ROE	9.9	2.0	5.2	2.9	5.9
ROA	4.7	1.0	2.2	1.3	2.8
ROIC	2.1	1.5	1.1	0.8	1.4
배당성향	77.9	414.5	160.5	280.9	130.8
배당수익률 (보통주)	2.6	4.9	3.6	2.8	3.2

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 24일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 24일 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