



2026년 7월 28일 | Global Equity

디지털 리얼티 트러스트 (DLR.US)

핵심 거점 확대와 규제 리스크 부각

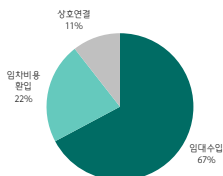
미국

TP(컨센서스) 221.88 USD
CP(7.26) 199.08 USD

Key Data

국가	UNITED STATES
상장거래소	New York
산업 분류	부동산
주요 영업	특수 리츠
홈페이지	www.digitalrealty.com
시가총액(십억USD)	75.0
시가총액(조원)	110.1
52주최고/최저(USD)	208.14/146.23
주요주주 지분율(%)	
VANGUARD GROUP	15.43
블랙록	18.81
주가상승률	1M 6M 12M
절대	3.2 23.2 11.9
상대	2.4 16.6 (4.1)

매출구성



Financial Data

(백만USD)

투자지표	2023	2024	2025F	2026F
매출	5,555	6,113	6,938	7,753
영업이익	472	658	1,196	1,415
순이익	602	1,309	957	1,038
EPS(USD)	1.6	3.6	3.3	2.8
EPS(YOY, %)	(46.3)	122.4	(8.0)	(15.3)
ROE(%)	2.9	5.9	4.0	3.7
PER(배)	249.7	102.6	60.4	71.4
PBR(배)	2.9	2.4	2.9	3.0
배당률(%)	2.8	3.2	2.5	2.5

자료: Digital Realty Trust, 하나증권



Analyst 하민호 minho@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2Q26 Review: 컨센서스 상회

2026년 2분기 실적은 총 매출액 19.2억달러(YoY +28.9%), 순이익 5.1억달러(YoY -50.1%), 주당 Core FFO는 2.67달러(YoY +56.5%)를 기록하며 컨센서스를 상회했다. 2분기 신규 임대는 회사 지분 기준 약 2.1억달러로 대형(>1MW) 구간이 1.0억달러, 0~1MW 구간 0.9억달러, 인터커넥션 0.2억달러다. 백로그는 19억달러(회사 지분 14억달러)로 사상 최대치를 기록했다. 갱신 임대료는 현금 기준 25.4% 인상됐는데, 지역별로 별도 공시되지 않았지만 이번 분기 가장 크게 투자를 늘린 북버지니아 지역을 포함해 전력·부지 확보가 어려운 지역에서 임대료 인상이 상당폭 이루어졌다는 점에서 여전히 공급이 수요를 따라가지 못하는 구조가 지속되고 있다. 2026년 연간 매출 가이던스를 기존 66.5~67.5억달러에서 68.5~69.5억달러로 상향했다. 순이익 역시 희석 EPS는 주당 2.65~2.75달러에서 3.10~3.15달러로, FFO는 주당 7.60~7.70달러에서 8.40~8.45달러로 조정됐다.

북버지니아, 마르세유, 사이버자야(말레이시아)

북버지니아 지역은 여전히 하이퍼스케일 핵심 거점으로 언급됐다. 경영진은 이 지역에서 부지 인허가 부담이 커지면서 기존 인프라 가치와 임대료 협상력이 함께 상승하고 있다고 설명했다. 이번 분기 288MW 규모 캠퍼스 3개에 대한 64% 지분을 인수했다. 유럽에서는 마르세유 부지를 확보해 최대 48MW 추가 개발을 준비 중이다. 이 지역을 해저케이블이 집결하는 네트워크 허브로 보고 중장기 코로케이션·인터커넥션 거점으로 활용할 계획이라고 밝혔다. APAC에서는 말레이시아에서 16.5MW 운영 자산과 추가 14MW 개발 가능한 토지를 1.34억달러에 인수해 동남아 수요 대응을 위한 거점을 마련했다.

인허가 지연에 따른 신규 공급 부담

이번 분기를 AI·클라우드 워크로드 확대의 초기 단계로 보고, 향후 수년간 데이터센터 인프라 수요가 두 자릿수 성장세를 이어갈 것으로 전망했다. 동시에 뉴욕주 등 일부 지역에서는 선거를 앞두고 데이터센터 개발 관련 정치·규제 논의가 강화되며 인허가 난이도가 높아지고 있어 신규 공급에는 부담 요인이 되고 있다. 더불어 2026년 중 15~20억달러 규모의 장기 부채 발행을 계획하면서 현재 수준 또는 소폭 상방의 금리를 가정해 이자비용을 보수적으로 반영했다. 이에 따라 장기 부채 발행 금리 가정은 4.0~4.5%에서 4.5~5.5%로 상향됐다. CapEx 가이던스는 2026년 기준 42.5~47.5억달러로 상향됐는데, 순부채/EBITDA 4.7배, 100억달러 이상 개발 파이프라인을 고려하면 향후 투자 규모가 상당한 만큼 금리, 전력 수급, 공사 지연 등에 따라 실적 변동성이 확대될 수 있다.

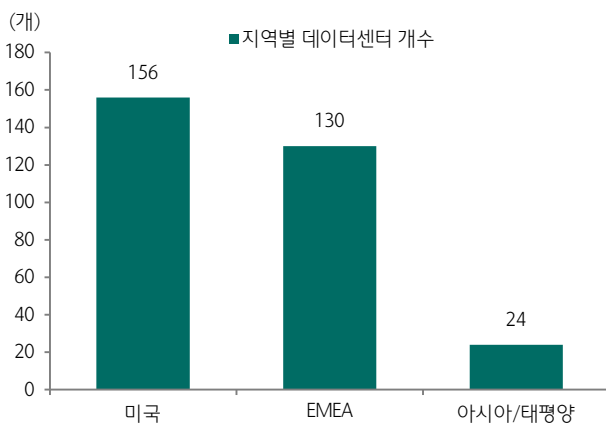
도표 1. 디지털 리얼티 트러스트 분기별 실적 추이

(단위: 백만USD, USD, %)

구분	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26P
매출액	1,431	1,436	1,408	1,493	1,577	1,635	1,635	1,924
임대수입	956	959	961	1,004	1,046	1,075	1,104	1,146
임대비용환입	345	341	313	332	370	390	372	398
상호연결	113	112	113	122	120	123	124	130
기타	17	23	21	36	36	46	35	249
YoY	2.1%	4.8%	5.7%	10.1%	10.2%	13.8%	16.2%	28.9%
임대수입	7.8%	8.3%	7.4%	9.9%	9.3%	12.1%	14.9%	14.2%
임대비용환입	-13.9%	-6.0%	-0.5%	4.9%	7.3%	14.4%	18.7%	20.0%
상호연결	5.0%	5.6%	4.5%	11.4%	6.9%	9.8%	10.0%	6.9%
영업비용	1,263	1,292	1,212	1,281	1,439	1,522	1,368	1,465
YoY	-6.0%	4.5%	2.5%	-4.9%	13.9%	17.8%	12.9%	14.3%
(% of Sales)	88.2%	89.9%	86.1%	85.8%	91.2%	93.1%	83.7%	76.1%
영업이익	168	144	196	212	138	113	267	459
YoY	189.0%	7.7%	31.1%	2040.7%	-17.7%	-22.0%	36.4%	116.9%
(% OPM)	11.8%	10.1%	13.9%	14.2%	8.8%	6.9%	16.3%	23.9%
이자비용	124	105	98	109	114	117	116	114
YoY	11.8%	-7.8%	-10.1%	-4.7%	-8.3%	11.2%	18.2%	4.2%
(지배)순이익	41	179	100	1,022	58	88	201	510
YoY	-94.3%	889.8%	-63.2%	1359.2%	40.5%	-50.7%	101.5%	-50.1%
(% NPM)	2.9%	12.5%	7.1%	68.4%	3.7%	5.4%	12.3%	26.5%
DPS	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
YoY	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

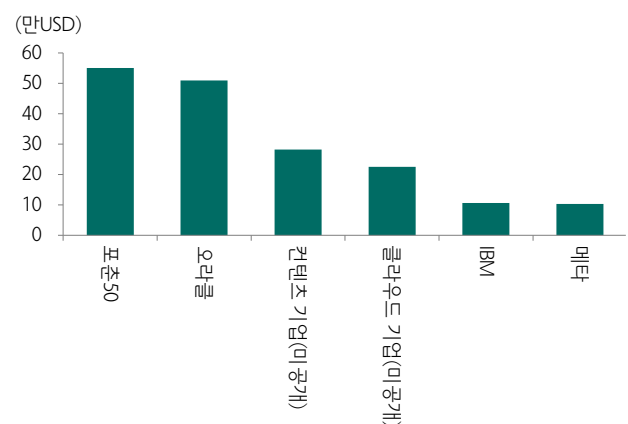
자료: Digital Realty Trust, 하나증권

도표 2. DLR 12M Fwd. PER 추이



자료: Digital Realty Trust, 하나증권

도표 3. 주요 임차인별 사용 수익 비교



자료: Digital Realty Trust, 하나증권

추정 재무제표

손익계산서	(단위: 백만USD)				
	2023	2024	2025	2026F	2027F
매출	5,477	5,555	6,113	6,938	7,753
매출총이익				3,884	4,303
판매비	229	319	279		
영업이익	524	472	658	1,196	1,415
이자 비용	438	453	438		
기타영업손익	(969)	(744)	(1,157)		
세전이익	1,026	643	1,345		
법인세	76	55	32		
소수주주이익	1	(14)	5		
특별손실	0	0	0		
당기순이익	949	602	1,309	957	1,038
성장율(YoY)					
매출	16.7	1.4	10.0	13.5	11.7
영업이익	(11.1)	(10.0)	39.6	81.6	18.4
순이익	151.1	(36.5)	117.2	(26.9)	8.5
수익성(%)					
매출총이익률				56.0	55.5
영업이익률	9.6	8.5	10.8	17.2	18.3
순이익률	17.3	10.8	21.4	13.8	13.4

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

투자지표	2023	2024	2025	2026F	2027F
주당지표(USD)					
조정 EPS	3.0	1.6	3.6	3.3	2.8
BPS	58.9	61.2	64.5	69.0	67.0
SPS	18.3	17.2	18.0	23.9	20.8
DPS	4.9	4.9	4.9	4.9	5.0
주기지표(배)					
PER	175.7	249.7	102.6	60.4	71.4
PBR	2.3	2.9	2.4	2.9	3.0
EV/EBITDA	25.3	31.1	25.9	24.6	22.0
PSR	7.3	10.3	8.6	10.8	9.7
배당수익률(%)	3.6	2.8	3.2	2.5	2.5
재무비율(%)					
ROE	5.2	2.9	5.9	4.0	3.7
ROA	2.2	1.3	2.8	1.9	1.9
ROIC	1.3	1.1	1.5	-	-
부채비율	90.3	77.7	79.1	-	-
유동비율				-	-
이자보상배율(배)	0.9	0.8	1.2	-	-

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

대차대조표	(단위: 백만USD)				
	2021	2022	2023	2024	2025
유동자산					
현금성자산	143	142	1,625	3,871	3,452
매출채권	1,219	1,571	1,903	1,900	2,110
비유동자산					
투자자산	0	0	0	0	0
유형자산	22,168	25,126	25,650	25,300	27,569
자산총계	36,370	41,485	44,113	45,284	49,410
유동부채					
비유동부채					
부채총계	17,846	21,863	23,117	22,108	24,564
자본금	21,055	22,122	24,377	28,060	29,331
이익잉여금	(3,806)	(5,294)	(6,014)	(7,474)	(7,160)
자본총계	18,524	19,622	20,996	23,176	24,846

현금흐름표	(단위: 백만USD)				
	2021	2022	2023	2024	2025
영업활동 현금흐름	1,702	1,659	1,635	2,261	2,412
감가/무형상각비	1,487	1,578	1,695	1,772	1,895
비현금자본증감	(310)	(230)	(380)	25	37
투자활동	(1,062)	(4,699)	(1,115)	(1,906)	(2,230)
유형자산처분	1,691	272	2,620	1,765	1,620
유형자산취득	(192)	(1,930)	(52)	(508)	(321)
투자자산증감	#VALUE!	0	0	0	0
재무활동	(591)	2,969	963	2,063	(600)
배당금	(1,379)	(1,451)	(1,521)	(1,633)	(1,728)
단기부채증감					
장기부채증감	727	3,395	334	37	191
자본금증감	(29)	928	2,207	3,651	1,106
잉여현금흐름	(1,011)	(2,914)	(1,943)	(1,078)	(1,090)

Compliance Notice

- 당사는 2026년 7월 28일 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 28일 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.