

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

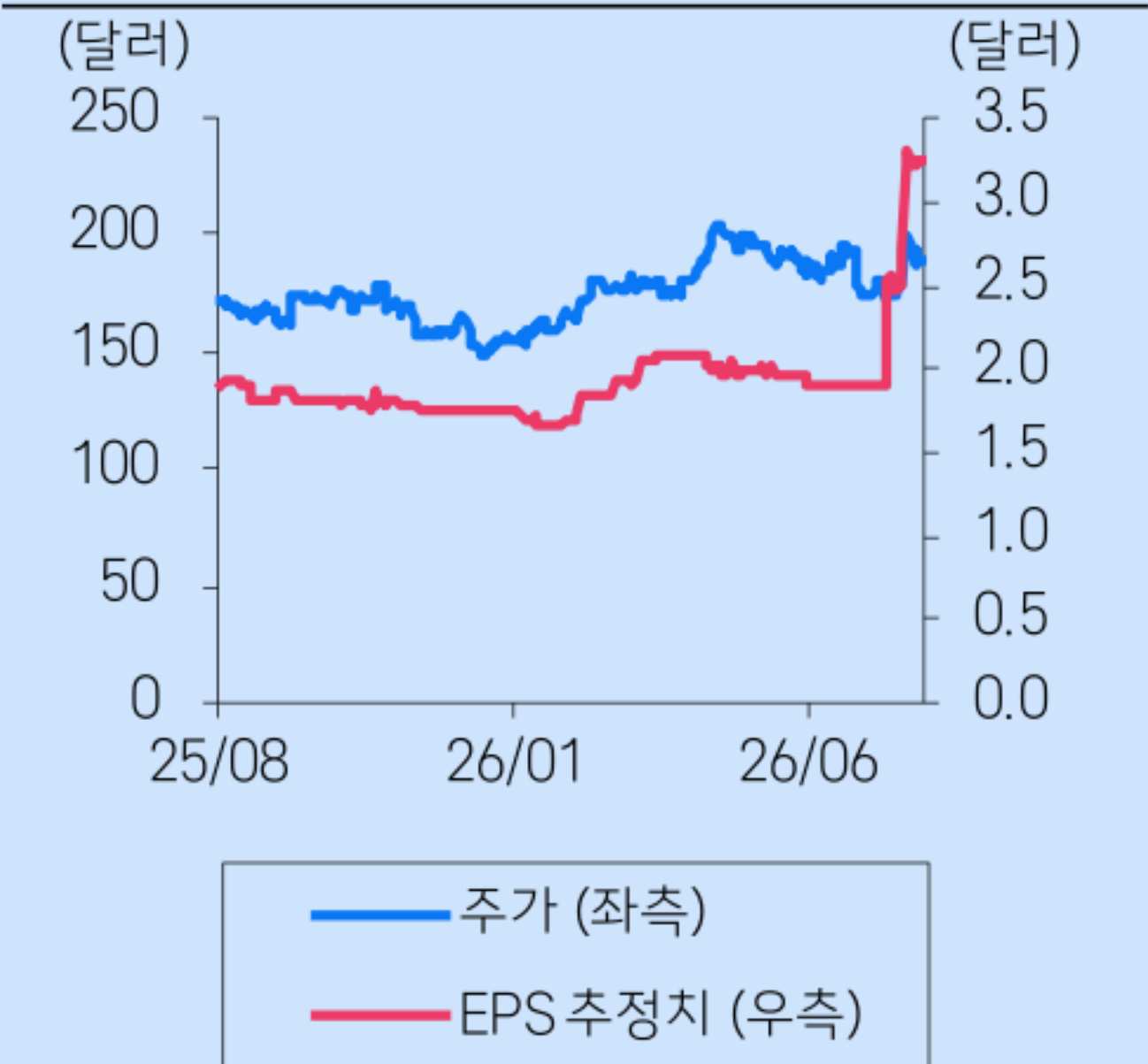
▶ AT A GLANCE

현재주가	188.5USD
블룸버그 평균목표주가	223.1 USD
시가총액 (달러)	71 십억USD
시가총액 (원)	102.2 조원
Shares (float)	370 백만주 (99.9%)
52주 최저/최고	146.23 / 193.88 USD
90일-평균거래대금	545.9 백만USD
국가	US
상장거래소	New York
산업	REITS

▶ ONE-YEAR PERFORMANCE

	1개월	6개월	12개월
디지털 리얼티 트러스트 (%)	8.8	14.2	9.5
NYSE 대비 (%pts)	8.2	8.8	(9.5)

▶ 주가 vs EPS 추정치



자료: Bloomberg



리서치센터 리포트
바로가기

디지털 리얼티 트러스트 (DLR US)

2Q review: 데이터센터 슈퍼사이클, 기록적인 임대료 인상률

- AI 수요 성장이 지속되며 연간 실적 가이드언스를 재차 인상
- 재계약 임대료 인상률은 25%로 역대 최고 수준, 매출 전환 속도도 10개월 단축
- 데이터센터 수급 불균형이 심화되며 사모자본과 결합한 공격적 확장

WHAT'S THE STORY?

AI 수요 폭발: 2분기 매출은 전년 대비 29%, 주당 Core FFO는 14% 증가하며 블룸버그 컨센서스를 상회. 역대 최고를 기록한 2분기 신규 임대 계약 중 0~1MW의 코로케이션 계약이 33%, 상호연결 계약이 10%를 차지하며 처음으로 두 부분의 합산 계약이 1억 달러를 돌파. 사측은 2026년 매출 및 Core FFO 가이드언스를 상향. 또한 동일 매장 기준 NOI 성장률은 4.25~5.25%, 임대율은 75~125bp 상승할 것으로 제시하며 임대 포트폴리오 운영 성과 개선에 자신감을 보임

이례적인 재계약 임대료 인상률: 2분기 주목할 점은 높은 재계약 임대료 인상률. 연환산 2.6억 달러의 재계약 건에 대해 25.4%의 높은 임대료 인상률 기록. 데이터센터의 수급 불균형이 심화되며 데이터센터 소유주의 가격 협상력이 강화되고 있기 때문. 백로그 역시 19억 달러로 사상 최대를 기록. 백로그의 평균 매출 전환 속도가 지난 분기 19개월에서 9개월로 크게 빨라지며 시장 내 가용 데이터센터 용량 부족을 시사

사모자본 활용으로 효과적 확장: 데이터센터 개발을 위한 부지 매입과 투자 활동 지속. 프랑스 마르세유에 48MW 규모의 토지를 매입했으며, 애틀란타에 총 1GW 규모의 캠퍼스를 개소할 수 있는 토지 확보. 북부 버지니아 내 3개 하이퍼스케일 데이터센터의 64% 지분을 추가 취득함으로써 288MW의 IT load 확보. 초기 cap rate는 6.5%로 매력적 가격대. 이외에도 디지털 인프라 투자회사인 컬럼비아 캐피탈의 인수 계획을 발표하며 사모 자본 활용을 통한 개발자금 조달 역량을 강화. 사측은 연간 capex 계획을 기존 35~40억 달러에서 42.5~47.5억 달러로 대폭 확대

적극적 투자에도 재무 비율 유지: 투자 확대에도 안정적인 재무구조 유지. 2분기 말 순차입금/EBITDA 비율은 4.7배로 소폭 하락했고 이자보상 배율은 기존 5.2배에서 5.5배로 개선되며 리츠 업계 내에서도 우수한 재무 안정성을 보임. 차입금의 92%가 무담보 회사채로 안정적이고 90%가 고정 금리 구조라 최근 금리 상승에도 영향 최소화

SUMMARY FINANCIAL DATA

(백만달러)	2Q26			증감 (%)	
	Actual	Consensus	차이 (%)	전년동기 대비	전분기 대비
매출액	1,924	1,646	16.9	28.9	17.7
영업이익 (조정)	502	257	95.4	112.4	74.3
순이익	453	167	171.6	-56.1	152.8
EPS (달러)	1.21	0.52	134.5	-58.8	163.0

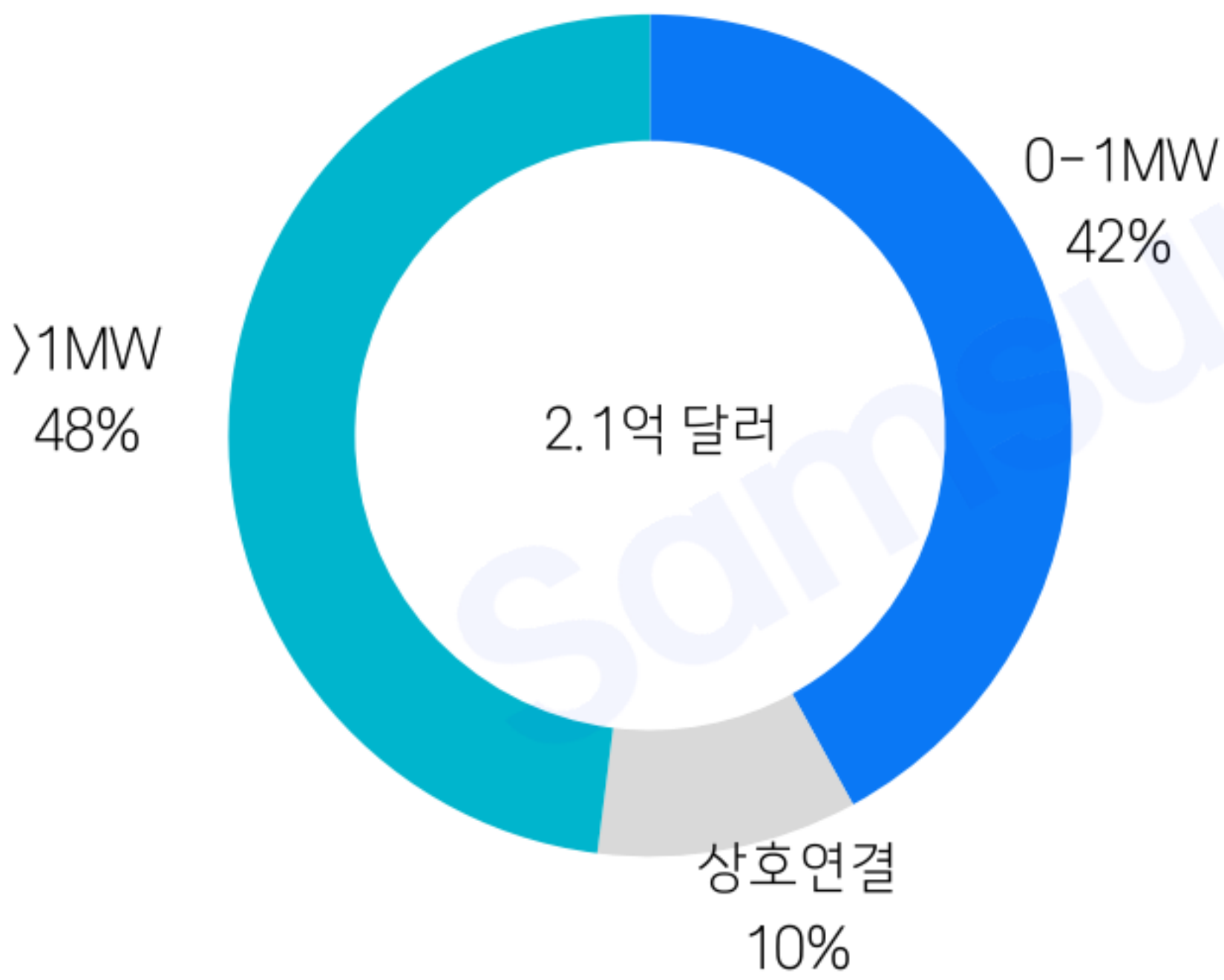
자료: 디지털 리얼티 트러스트, Bloomberg

표1. 디지털 리얼티 트러스트 분기별 실적

(백만 달러)	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	2023	2024	2025
매출액	1,436	1,408	1,493	1,577	1,635	1,635	1,924	5,477	5,555	6,113
YoY (%)	4.8	5.7	10.1	10.2	13.8	16.2	28.9	16.7	1.4	10.0
임대수입	959	961	1,004	1,046	1,075	1,104	1,146	3,513	3,723	3,789
임차인 지원금	341	313	332	370	391	372	398	1,497	1,317	1,316
상호 연결	112	113	122	120	123	124	130	420	443	448
수수료 수익 등 기타	23	21	36	41	46	35	249	47	72	79
영업이익	181	238	237	227	232	285	502	746	763	934
YoY (%)	-3.1	30.8	541.9	16.3	28.0	19.9	112.4	8.8	2.4	22.3
순이익	190	110	1,032	68	99	179	453	949	602	1,309
YoY (%)	569.8	-60.9	1,186.7	32.5	-48.0	63.0	-56.1	151.1	-36.5	117.2
주당 FFO(달러)	1.61	1.67	1.75	1.64	1.89	2.00	2.73	6.29	6.14	6.96
YoY (%)	3.9	17.6	11.5	5.1	17.4	19.8	56.0	1.0	-2.4	13.4
EBITDA	753	639	673	635	646	766	966	2,373	2,397	2,712
YoY (%)	35.8	10.0	54.6	1.1	-14.2	20.0	43.6	2.6	1.0	13.1

자료: Bloomberg

그림 1. 2분기 임대 계약 유형별 구분



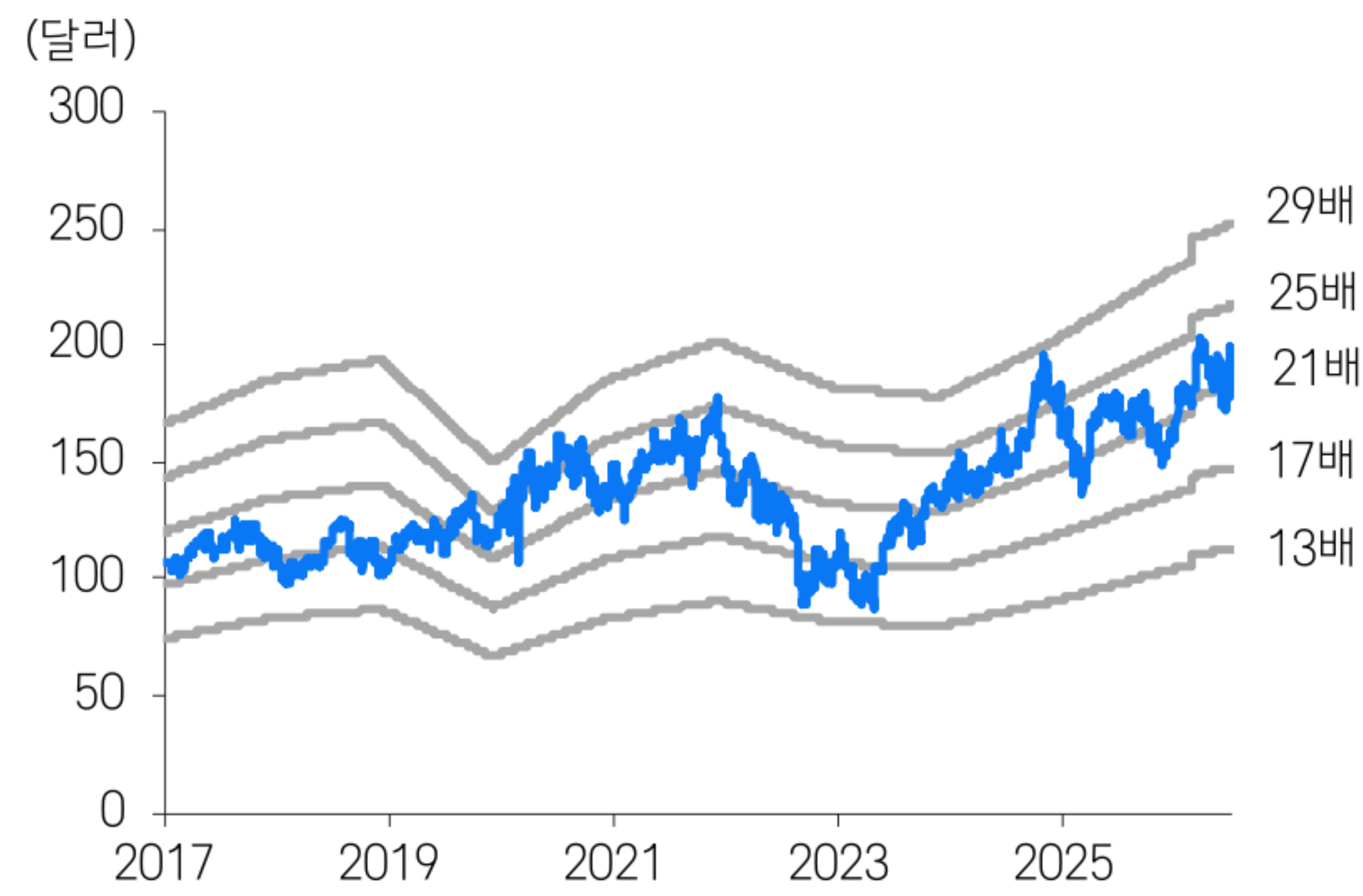
자료: 디지털 리얼티 트러스트

그림 2. 2026년 가이드스 조정

	4월 기준	7월 기준	변화
매출	\$6,650~\$6,750	\$6,850~\$6,950	3.0%
조정 EBITDA	\$3,650~\$3,750	\$3,750~\$3,850	2.7%
갱신 임대료 인상률(현금)	6.5%~8.5%	9.0%~11.0	2.5%p
연말 임대율	+50~100bps	+75~125bps	25bps
동일 자본 NOI 성장률(현금)	4.0%~5.0%	4.25%~5.25%	0.25%p
주당 핵심 FFO	\$8.00~\$8.10	\$8.15~\$8.20	1.2%
환율 고정 기준 주당 핵심 FFO	\$7.95~\$8.05	\$8.10~\$8.15	1.9%

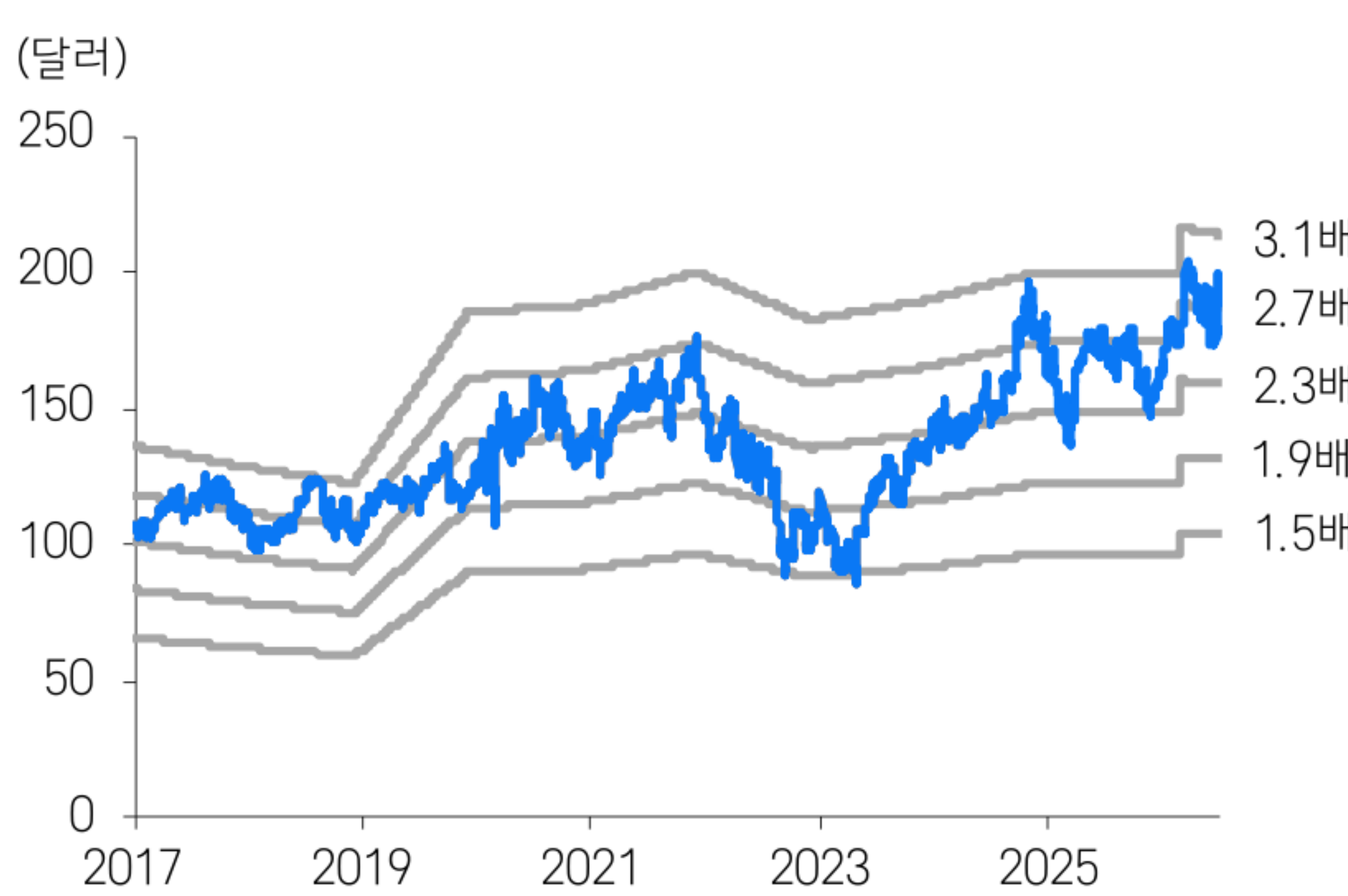
자료: 디지털 리얼티 트러스트

그림 3. 디지털 리얼티 P/FFO 밴드



자료: Bloomberg

그림 4. 디지털 리얼티 PBR 밴드



자료: Bloomberg

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

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

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

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 7월 31일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 7월 31일 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.

Samsung Securities

Samsung Securities

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