

본 보고서는 미국 Stifel 사의 리서치 자료를 기초로 한국투자증권이 국문으로 재작성하여 발간하는 리포트입니다.

매수

데이터센터 인수 및 토지 매입으로 말레이시아 진출

목표주가 \$210

기업개요

디지털 리얼티 트러스트(Digital Realty Trust, DLR)는 육대륙, 25개국 이상에 걸쳐 부동산 300개 이상으로 구성된 글로벌 포트폴리오를 보유한 세계 최대의 데이터센터 부동산 소유, 임대, 개발업체다. 또한 디지털 리얼티는 시가총액, 매출액, 순 임대 가능 평방피트(NRSF) 기준으로 세계 최대의 데이터센터 리츠(REIT)이기도 하다. 회사는 턴키 플렉스, 파워드 베이스 빌딩, 코로케이션, 맞춤형 구축 솔루션 등 네 가지 주요 데이터센터 아웃소싱 솔루션을 제공한다. 텍사스주 오스틴에 본사를 두었고, 2004년 3월 메릴랜드에서 설립되었으며, 2004년 10월에 상장했다.

Summary

디지털 리얼티는 말레이시아 사이버자야(Cyberjaya)에 위치한 TelcoHub 1 데이터센터를 소유한 CSF 어드바이저를 인수함으로써 말레이시아 시장에 진출하고 동남아시아에서 입지를 강화했다. TelcoHub 1 데이터센터는 광섬유 코어 6,000개 이상과 네트워크 서비스 제공업체 40곳 이상에 연결된 다크 파이버(설치되었지만 현재 사용되지 않고 있는 미사용 광섬유 케이블) 상호 접속 허브를 갖췄다. 데이터센터 규모는 1.5MW에 달하며, 디지털 리얼티의 PlatformDIGITAL에 통합되어 해당 지역의 디지털 인프라 성장 지원할 것이다. 이번 인수는 2026년 상반기에 완료될 예정이며, 향후 확장을 위한 인접 부지(최대 14MW 규모의 IT 부하 지원 가능)를 포함한다. 이에 따라 디지털 리얼티는 고성능 컴퓨팅과 다양한 생태계에 대한 원활한 접근성을 통합하는 강력한 연결 허브를 이용할 수 있게 된다. 결론적으로 디지털 리얼티는 동남아시아에서 가장 빠르게 발전하는 시장 중 하나에서 의미 있는 성장 기회를 확보했다고 판단한다.

Key Points

CSF 어드바이저스 인수, 말레이시아 시장 진출: 디지털 리얼티는 쿠알라룸푸르 광역권에서 가장 확고한 데이터센터 허브 중 하나인 CSF 어드바이저스로부터 말레이시아 사이버자야에 위치한 TelcoHub 1 데이터센터를 인수하며 공식적으로 말레이시아 시장에 진출했다. 이번 인수를 통해 디지털 리얼티는 광섬유 코어 6,000개에 연결된 말레이시아 최대 규모의 다크 파이버 상호 연결 허브 중 하나를 대표하는 1.5MW 데이터센터에 접근할 수 있게 되었으며, AWS, 구글, MY IX, DE-CIX ASEAN 등 주요 플랫폼에 대한 접근을 포함해 네트워크 서비스 제공업체 40곳 이상을 호스팅한다. 데이터센터 인수와 함께 디지털 리얼티는 최대 14MW의 IT 부하를 지원할 수 있는 인접 토지도 인수하기로 했다. 경영진은 이번 인수가 장기적인 성장 목표와 일치하며 2026년 상반기에 완료될 것으로 보고 있다. 인수가 마무리되면 말레이시아 캠퍼스는 플랫폼 디지털의 일부가 되어 서비스팩트릭 지역 상호 연결 서비스를 배포하고 현지 전문가 약 40명으로 구성된 기존 팀을 확장할 것이다. 자세한 인수조건은 공개되지 않아 재무적 영향에 대한 가시성은 제한적이다.

(다음 페이지에 계속)

STIFEL

본 리서치 보고서는 Stifel, Nicolaus & Company, Inc. (이하 "Stifel")가 한국투자증권(이하 "한국투자증권")과 체결한 계약에 따라 제공한 리서치 자료를 기초로 한 것입니다. Stifel은 미국 증권거래위원회(SEC)에 등록된 투자중개매매업자(broker-dealer)로서 미국 금융산업규제기구(FINRA)의 회원이며, 미국 미주리주 세인트루이스에 본사를 둔 금융서비스 지주회사인 Stifel Financial Corp. (NYSE: SF)의 자회사입니다. Stifel은 한국 금융위원회에 등록되어 있지 않으며, 본 보고서는 Stifel에 의한 투자권유 또는 투자자문에 해당하지 않습니다. 또한, 본건 보고서에서 언급된 어떠한 증권, 매수 또는 매도에 대한 청약을 하는 것으로 볼 수 없습니다. Stifel과 한국투자증권 사이의 계약에 따라, 한국투자증권은 본 보고서 및 그 번역본의 내용에 대하여 전적인 책임을 부담합니다. 본 보고서에 대한 질문이 있는 고객은 자신의 한국투자증권 담당자에게 연락을 하시기 바랍니다.

한국투자증권은 당사 고객 및 별도의 서비스 계약을 맺은 법인에게만 리서치 리포트를 공개하고 있습니다. 한국투자증권의 사전 승인 없이 리포트를 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형 및 판매하는 행위는 저작권법 위반으로 법적 처벌의 대상이 될 수 있음을 알려드립니다.

전략적 근거: 디지털 리얼티의 말레이시아 시장 진출은 동남아시아 플랫폼을 확장하고 해당 지역에 대한 약속을 강화하며 향후 성장 기반을 마련한다. 아시아 태평양 데이터센터 시장은 빠르게 성장하고 있으며, 일부 시장 전망에 따르면 해당 지역은 2020년대 말 전에 미국을 제치고 최대 코로케이션 데이터센터 시장이 될 수 있다(최고 24GW 용량 도달 가능 vs. 미국 약 20GW). 아시아 태평양 데이터센터 규모는 연간 코로케이션 임대료가 2030년까지 약 450억 달러에 달할 수 있음을 시사한다. 특히 말레이시아는 동남아시아의 차세대 주요 데이터센터 시장으로 빠르게 부상하며 막대한 투자와 개발을 유치하고 있다. 이러한 수요를 견인할 수 있는 요인으로는 AI, 클라우드 컴퓨팅, 5G 기반 기술 등이 있으며, 이는 실시간 인사이트와 저지연에 대한 필요성을 가속화하고, 이러한 애플리케이션들이 결합해 성장 가능성을 높인다. 이번 인수를 통해 디지털 리얼티는 고성능 컴퓨팅과 다양한 생태계에 대한 원활한 접근을 통합하는 강력한 연결 허브를 이용할 수 있게 된다.

또한 진화하는 말레이시아 시장과 함께 데이터 주권 요구사항이 기업들이 해당 지역의 규제 요구사항을 준수하기 위해 데이터를 로컬에서 저장, 처리 및 관리하는 방식을 계속해서 형성할 것이라고 본다. 이제 말레이시아는 주력 시장이 되었고, 아시아 태평양 지역은 핵심 성장 축으로 부상하면서, 디지털 리얼티는 싱가포르, 호주, 홍콩, 인도네시아, 인도, 일본, 한국을 포함한 많은 주요 시장에서 입지를 강화하고 있다. 결론적으로 말레이시아 시장은 성장 가능성이 높으며, 이번 인수(인접 토지 매입과 함께)를 통해 디지털 리얼티는 해당 지역에서 전략적 연결 허브가 될 수 있는 데이터센터를 구축함에 따라 탄탄한 입지를 다질 수 있다고 판단한다.

true friend

투자 의견 제시 근거

디지털 리얼티는 우호적인 소유권 경제, 우수한 위험 조정 매출총이익률, 투자적격 재무상태표 등의 강점으로 데이터센터 업계에서 최고 수준의 부동산 포트폴리오를 유지하고 있다. 고객 수요 측면에서는 전 세계에서 가장 활발한 주요 시장에서 확장 역량을 갖추고 있는 것으로 판단된다. 따라서 당사는 사업 범위를 보다 다각화하여 자산 기반으로 더 높은 수익을 추구하는 디지털 리얼티를 자산 수익 및 부동산 투자 포트폴리오의 핵심 종목으로 보고 있다.

목표주가 산정 방법 및 위험 요인

목표주가 210달러는 2026년 예상 P/CFFO 26.5배와 2026년 예상 EV/EBITDA 25.3배에 해당한다. 목표주가는 글로벌 데이터센터 포트폴리오, 건전한 재무상태표, 성장 프로필/펀더멘털 개선을 감안해 데이터센터 리츠 평균에 프리미엄을 반영해 산출했다.

목표주가에 대한 위험 요인으로는 경쟁이 심화되는 산업, 인수와 관련된 통합 리스크, 투자적격 신용등급 상실 위험, 금리 상승, 국제적 입지와 관련된 지정학적 리스크 등이 있다.

■ Compliance notice

- 본 보고서는 미국 Stifel 사의 리서치 자료를 기초로 한국투자증권이 AI번역시스템을 이용하여 국문으로 재작성하여 발간하는 리포트입니다.
- 당사는 2026년 1월 21일 현재 상기 종목의 발행주식을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 리포트의 내용 일부를 기관투자자 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다.
- 동 리포트의 금융투자분석사와 배우자는 상기 발행주식을 보유하고 있지 않습니다.

■ 본 리포트는 고객의 증권투자를 돕기 위하여 작성된 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며, 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다.

■ 본 리포트는 당사 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사가 그 자료 및 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없으므로 당사는 본 리포트로써 고객의 투자 결과에 대한 어떠한 보장도 행하는 것이 아닙니다. 최종적 투자 결정은 고객의 판단에 기초한 것이며 본 리포트는 투자 결과와 관련한 법적 분쟁에서 증거로 사용될 수 없습니다.

■ 본 리포트에 제시된 종목들은 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보 또는 계량화된 모델을 기초로 작성된 것이나, 당사의 공식적인 의견과는 다를 수 있습니다.

■ 이 리포트에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.