

NOTA ANALISIS – 28 Junio 2021

Analistas: Ramón Alfonso y Sergio Saravia

DIGITAL REALTY

Empresa propietaria de Data Centers de primera línea a escala mundial. Un sector en continua expansión.

- LIDERAZGO EN DATA CENTERS
- TESIS DE INVERSION
- ANÁLISIS DAFO
- CONCLUSIONES

1. Liderazgo en Data Centers

Digital Realty posee data centers que se alquilan a los clientes para la colocación y operación de equipos de datos. Este tipo de instalaciones requieren una gran cantidad de espacio, además de una inmensa capacidad de energía, mientras se mantiene en un entorno seguro. Dado la magnitud de las inversiones de capital necesarias para construir y mantener estas instalaciones, muchas empresas optan por alquilar espacio de centros de datos como los proporcionados por Digital Realty en lugar de construir y operar estas instalaciones internamente. Un centro de datos típico constará de la carcasa exterior, sistemas mecánicos, sistemas de ventilación y aire acondicionado (HVAC - Heating, Ventilation and Air Conditioning), sistemas eléctricos y áreas de trabajo.



Digital Realty es principalmente responsable del mantenimiento y las operaciones diarias de la instalación y de los gastos de suministro de electricidad, energía e infraestructura interna para respaldar el equipo. **Su estrategia**

es proporcionar una variedad de opciones para que los clientes tengan la flexibilidad de contratar el espacio y los servicios que necesitan y adaptarse a medida que cambian sus necesidades.

Diversificación Geográfica	
Norteamérica	60%
EMEA	28%
Asia Pacífico	8%
Latinoamérica	4%

Tipo propiedad	
Propiedad	86%
Alquiler	14%

Fuente: Investor Relations

Digital Realty gestiona **más de 284 instalaciones en 23 países en seis continentes.**



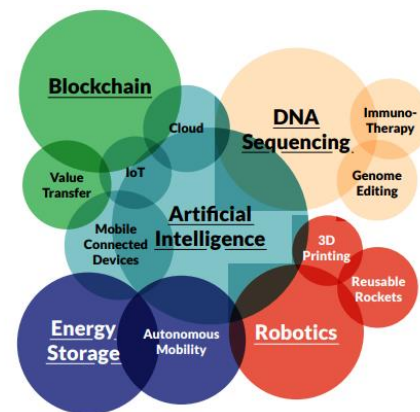
Fuente: Investor Relations

2. Tesis de inversión

Digital Realty está plenamente situada dentro de las grandes megatendencias que mueven el mundo.

Veamos algunas magnitudes sobre el sector:

- En un mundo cada vez más hiperconectado, tecnologías como el automóvil autónomo ampliarán todos los límites del volumen de datos actual. Se estima que solo el ecosistema del automóvil autónomo precisará rangos entre 11 TB (terabites) y 152 TB por día. *Fuente Tuxera*
- Se estima que el mercado global de análisis de datos alcanzará los 25 mil millones de dólares en 2021 y se prevé que crezca a una tasa compuesta anual del 25% durante el período de pronóstico hasta 2030.
- En términos de solo centros de datos, GlobalData afirma que se proyecta que los ingresos del centro de datos crecerán a una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR *Compounded Annual Growth Rate*) del 6,7% para alcanzar casi billón (millón de millones) de dólares en 2030. Eso es más del doble de los 466 mil millones de dólares generados por los centros de datos en 2020.
- Cisco estima que la cantidad de dispositivos conectados a redes IP será más del triple de la población mundial para 2023. Habrá 3,6 dispositivos en red per cápita para 2023, frente a los 2,4 dispositivos en red per cápita en 2018. Se estima que habrá 29,3 mil millones de dispositivos en red en 2023, frente a los 18,4 mil millones en 2018.
- El tamaño del mercado de centros de datos alcanzará los USD 58.140 millones en 2026, equivalente a una tasa compuesta anual del 8,3%, según Sicion



- Digital Realty estima que para 2024 el 75% de las organizaciones hayan implementado múltiples centros de datos para impulsar el análisis, el intercambio y gestión de datos.

Veamos algunas magnitudes sobre la empresa:

- Los **ingresos recurrentes anualizados representan un 48,9%** del total, basado en clientes de primera línea, lo que da solidez al flujo de caja de la empresa.

- A 31 de diciembre de 2020, la compañía tiene más de **4,000 clientes usuarios de los centros de datos**. A cierre 2020, el **90% de los contratos de arrendamiento estaban indexados a cláusulas de revisión de inflación**.

TOP 20 CUSTOMERS							
Customer Rank	Locations	% of ARR ⁽¹⁾	Customer Rank	Locations	% of ARR ⁽¹⁾		
1	Fortune 50 Software Company	55	9.7%	11	rackspace	20	2.0%
2	IBM	40	4.7%	12	Fortune 500 SaaS Provider	14	1.9%
3	facebook	34	3.5%	13	CenturyLink	129	1.8%
4	ORACLE	29	3.0%	14	Fortune 25 Tech Company	38	1.7%
5	EQUINIX	24	2.7%	15	COMCAST	28	1.3%
6	Fortune 25 Investment Grade-Rated Company	25	2.5%	16	verizon	100	1.2%
7	Global Cloud Provider	49	2.4%	17	zayo	117	1.1%
8	LinkedIn	8	2.1%	18	JPMORGAN CHASE & CO.	16	1.1%
9	Social Content Platform	9	2.1%	19	AT&T	73	1.1%
10	Cyxtera	17	2.1%	20	Global Network Provider	29	1.0%
TOTAL ANNUALIZED RECURRING REVENUE					48.9%		

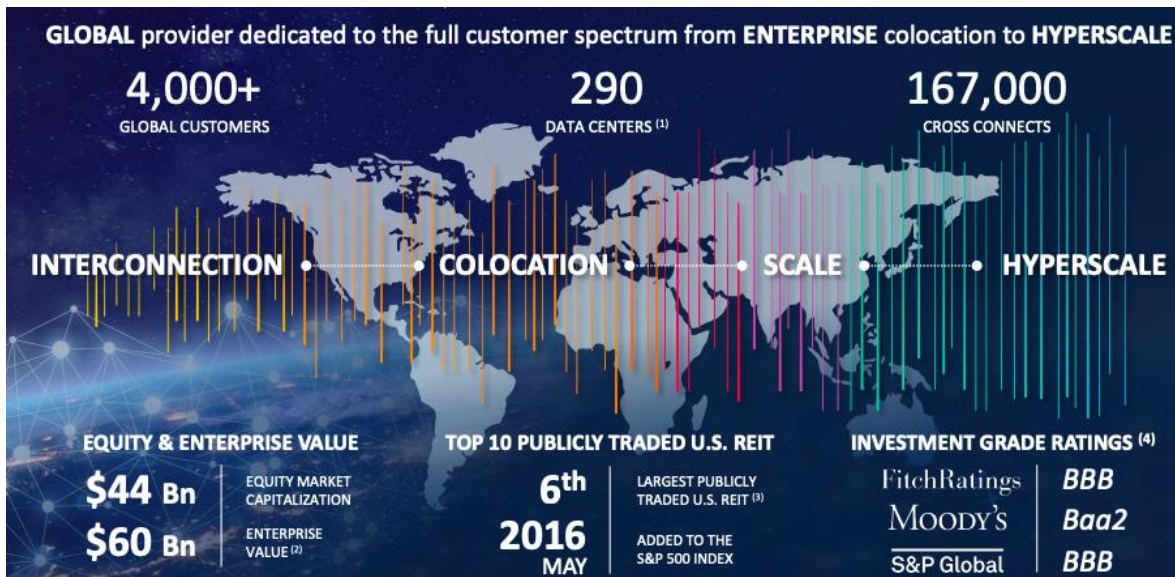
Fuente: Investor Relations

- La energía eléctrica es uno de los principales costes de Digital Realty. La empresa ha realizado un fuerte cambio en el mix energético, lo que le da una ventaja competitiva. **Digital Realty incorpora energías renovables de origen eólico, solar e hidroeléctricos**. La cartera de aprovisionamiento energético en Europa está mayoritariamente basada en energía renovable. En Estados Unidos se sitúa entre los 100 mayores compradores de energía renovable.

- **Digital Realty es una empresa comprometida con los criterios ESG de responsabilidad corporativa**. El rating ESG de Digital Realty es 13.0 según Sustainalytics y se sitúan en la posición 109 de 1034 empresas del sector de REIT y Data Centers. Es una empresa que se sitúa claramente dentro del primer cuartil de mejor calidad en ESG (10,5%)

Criterios ESG Sector REIT			
Empresa y Competidores	Rating ESG	Ranking Sector	Posición escala 100
Prologis	9.7	24/1034	2.3%
DIGITAL REALTY	13.0	109/1034	10.5%
Equinix	14.6	180/1034	17.4%
Public Storage	14.6	181/1034	17.5%
SBA Communication	14.7	187/1034	18.1%

Fuente: Sustainalytics.com



Fuente: Investor Relations

3. Análisis DAFO

	Interno	
Positivo	<p>Fortalezas</p> <ol style="list-style-type: none"> Cientes: En torno al 49% de los ingresos son recurrentes, lo que es una base para una buena capacidad generación de flujo de caja. Recurrencia de los clientes basada en los elevados costes de cambio y conocimiento para construir un nuevo centro de datos. Elevadas barreras de entrada. Digital Realty tiene elevadas cantidades de conocimientos, tiempo y capital comprometidos lo que hace compleja la replicación del modelo de negocio. 	<p>Debilidades</p> <ol style="list-style-type: none"> Deuda. La compañía tiene un nivel de deuda en torno al 45% respecto al total activos, lo cual es aceptable. No obstante, en torno al 80% de la deuda es a corto plazo, lo que podría comprometer el desarrollo de la compañía.
	<p>Oportunidades</p> <ol style="list-style-type: none"> Expansión global hacia las nuevas tecnologías y digitalización permitirán que la empresa siga creciendo en nuevas áreas. Fusiones y Adquisiciones posibles en un sector fragmentado. Menores costes energéticos en la medida que incrementa el uso de energías renovables. 	<p>Amenazas</p> <ol style="list-style-type: none"> Riesgo tipo de cambio Subidas tipos intereses pueden implicar aumento del coste deuda.
	Externo	Negativo

4. Conclusiones

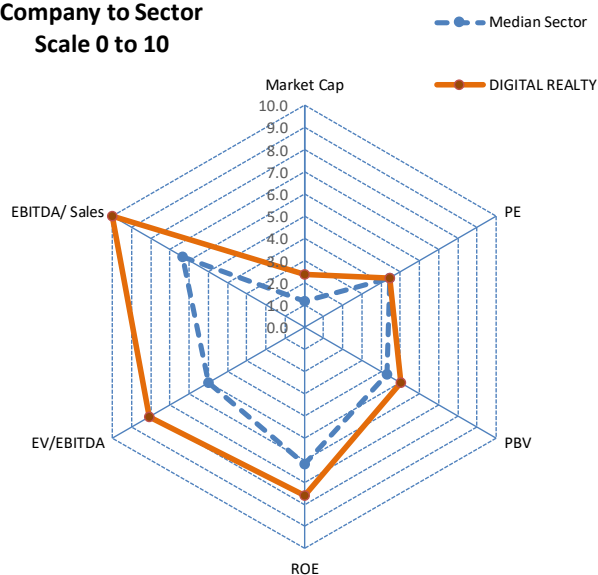
Digital Realty constituye una **inversión atractiva** en la que destacamos:

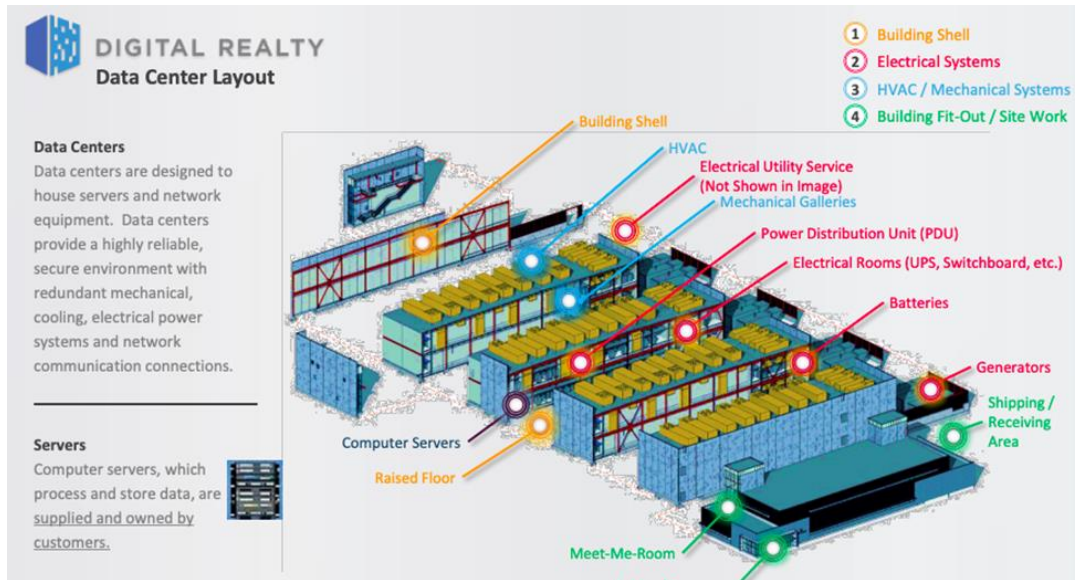
- Propiedad y gestión de centros de datos, con escala mundial (290 centros de datos distribuidos en todos los continentes). **Liderazgo global.**
- **Cartera clientes de primera calidad. 48% de los ingresos son recurrentes.** Digital Realty ha alcanzado una escala que lo sitúa como líder a nivel global, con **fuertes barreras de entrada** frente a nuevos competidores y con **dificultades para que los clientes puedan prescindir** de los servicios de Digital Realty.
- Digital Realty está bien **posicionada para aprovechar las megatendencias.** Buenas **perspectivas de crecimientos elevados en el uso de tecnología, digitalización y la nube.**
- **Ratios financieros y valoración atractivos.**
- El sector de centros de datos está fragmentado, lo que abre la **posibilidad de que Digital Realty pueda seguir un proceso de adquisiciones.**

RESUMEN RATIOS	HISTORICO	PREVISION	Opinión
DIGITAL REALTY	6 años	3 años	
Crecimiento Ventas (% anual)	21.5%	20.0%	Positivo
Margen EBITDA/Ventas	45.4%	43.0%	Positivo
Margen Beneficio Neto /Ventas	14.1%	10.9%	Positivo
ROA	2.7%	2.7%	Positivo
ROE	4.6%	3.3%	Positivo
Apalancamiento Financiero	1.7	1.3	Positivo
Deuda / Activo	47.5%	46.1%	Positivo

Empresa	DIGITAL REALTY		
ISIN	US2538681030	USD	
Sector GICS	REIT - Data Centers	New York	
Capitalización Bursátil	40,730.0 Millones USD		
PRECIO ACTUAL	152.2	Potencial Estimado	
TARGET PRICE	254.0	67%	COMPRA
RATIOS	ROE	% DVD	EV/EBITDA
	2%	2.9%	32.7
	BETA	WACC	DEUDA/ACT
	0.7	5.9%	41.4%

Company to Sector
Scale 0 to 10





Fuente: Investor Relations

Fuentes:

- <https://investor.digitalrealty.com/overview/investor-relations-overview/>
- <https://www.morningstar.com/stocks/>
- <https://global.techradar.com/>
- <https://www.globenewswire.com/>
- <https://www.tuxera.com/>
- <https://www.cisco.com/>
- <https://finbox.com/>

Descargo de responsabilidad de análisis

Si el análisis contiene recomendaciones para comprar o vender un instrumento financiero específico, dichas recomendaciones deben considerarse como la opinión de NORZ Patrimonia EAF de que el instrumento específico superará respectivamente al mercado relevante o tendrá un rendimiento inferior al del mercado. NORZ Patrimonia EAF no será responsable de ninguna pérdida que surja de cualquier inversión basada en cualquier recomendación, pronóstico u otra información aquí contenida. NORZ Patrimonia EAF utiliza proveedores de información financiera y la información de dichos proveedores puede formar la base para un análisis. NORZ Patrimonia EAF no acepta ninguna responsabilidad por la exactitud o integridad de la información aquí contenida.