



## Datacentra een groeimarkt



Datacentres is een niche vastgoedmarkt. Zij voldoen aan de toenemende vraag om data op te slaan en daarbij behorende aanvullende diensten. Er is een aanzienlijke investering nodig om een Datacentra te bouwen. De bouwkosten liggen 5 keer hoger ten opzichte van een kantoorgebouw en 80% van kosten heeft betrekking op het watervrij houden van het gebouw. De kwaliteit van het vastgoed wordt ingedeeld in Tier 1 tot Tier 4, waarbij de Tier 4 de hoogste kwaliteit betekent en Tier 3 is de standaard.

Evenals bij regulier vastgoed wordt de bezettingsgraad, m2 en aanvangsrendementen gemeten. Typisch voor datacentra zijn de hoeveelheid energie die de klant afneemt wordt gemeten en gerapporteerd.



### Risicoprofiel

Het is een jonge groeimarkt, waarbij schaalgrootte en locatie heel belangrijk is. Er wordt veel capaciteit bijgebouwd maar desondanks blijven de datacentra in staat om hun tarieven te verhogen. Hierdoor spreken we van een verhoogd value added risicoprofiel.

### Geografisch

De datacentra zijn gevestigd in Noord-Amerika, Europa en Azië in de nabijheid van internetknooppunten, goedkope stroom en vraag van klanten. In Europa zijn de belangrijkste 4 hubs: Amsterdam, London, Frankfurt en Parijs.

De markt groeit door de toenemende vraag naar Clouddiensten, bigdata applicaties en Internet of things. De datacentremarkt groeit gemiddeld met 10% per jaar volgens Synergy Research Group en naar verwachting zal deze groei de komende jaren met de groei van het internet doorzetten.

Het aanvangsrendement ligt tussen 8-10%. Dit ligt aanzienlijk hoger ten opzichte van kantoren waarvoor 4,5% wordt betaald voor A locaties. Evenals bij core vastgoed verschilt het rendement van locatie tot locatie.

### Het risico

De datacentre ondernemingen moeten blijven investeren en hun servicepakket uitbreiden om de concurrentie de baas te blijven.

Een eenzijdige/cyclisch klantenbestand kan bezettingsgraad sterk gaan fluctueren.

### ESG

Datacentres zijn grootgebruikers van energie. Het is daarom belangrijk uit concurrentie overwegingen dit verbruik zo laag mogelijk te houden. In 2014 heeft de sector Climate Change Agreement (CCA) opgesteld.



De Swot van de sector datacentra ziet er als volgt uit.

#### **SWOT**

##### **Sterkte:**

- Toenemende vraag naar Data-opslag
- Hoge entree barrières

##### **Zwakte:**

- De markt verandert sterk.
- Schaalgrootte is belangrijk.
- Globaal netwerk aanbieden

##### **Kansen:**

- Het leveren van aanvullende diensten
- Nieuwe trends

##### **Bedreigingen:**

- Volwassen worden van de markt.

#### **Beursgenoteerde vastgoedondernemingen**

Er staan vijf REITS genoteerd op de Noord Amerikaanse beurzen.

1. Equinix (VS) REIT 2,3%
2. Interxion (NL) 0%
3. CyrusOne (VS) REIT 3,72%
4. QTS Realty Trust (VS) REIT 3,05%
5. Digital Realty Trust DLR (VS) REIT 4,68%
6. Dupont Frabros Technology DFT (VS) REIT 6,33%
7. Core Site Reality Corporation CONE (VS) REIT 3,74%

In Europa zijn geen specifieke Data Centers bedrijven genoteerd. In 2014 heeft ING haar belang in Interxion naar de beurs gebracht. Iron Mountain en Wind Stream Holding hebben aangegeven hun datacenters activiteiten separaat in een REIT willen gaan af splitsen. Equinix heeft recentelijk nog het Engelse Telecity Group overgenomen.

De waardering ligt in de meeste gevallen onder de intrinsieke waarde. Het gemiddelde dividendrendement bedraagt 3,8%.

#### **Niet beursgenoteerde beleggingen**

De markt bestaat uit onafhankelijke beurs- en niet beursgenoteerde spelers en spelers die onderdeel zijn van grote ICT bedrijven als Google, Microsoft of Amazon.

- VS: Century Link, Equinix en Verizon
- Japan: NTT, @Tokyo en KDDI
- China: China Telecom en 21Vianet
- UK: Equinix, en BT
- Europa: Interxion, Equinix, Telehouse, Colt en telecom operators.

Equinix heeft een marktkapitalisatie van € 17 miljard en is veruit de grootste speler in de markt, die op alle continenten actief is. Zij hebben de niet strategische datacentres afgesplitst als 365 Data Centres.

#### **Conclusie**

Het is een interessante groeimarkt die consolideert en verandert. Om hiervan te profiteren kunnen beleggers het beste investeren in een grote beursgenoteerde REIT met een aantrekkelijk dividendrendement.