

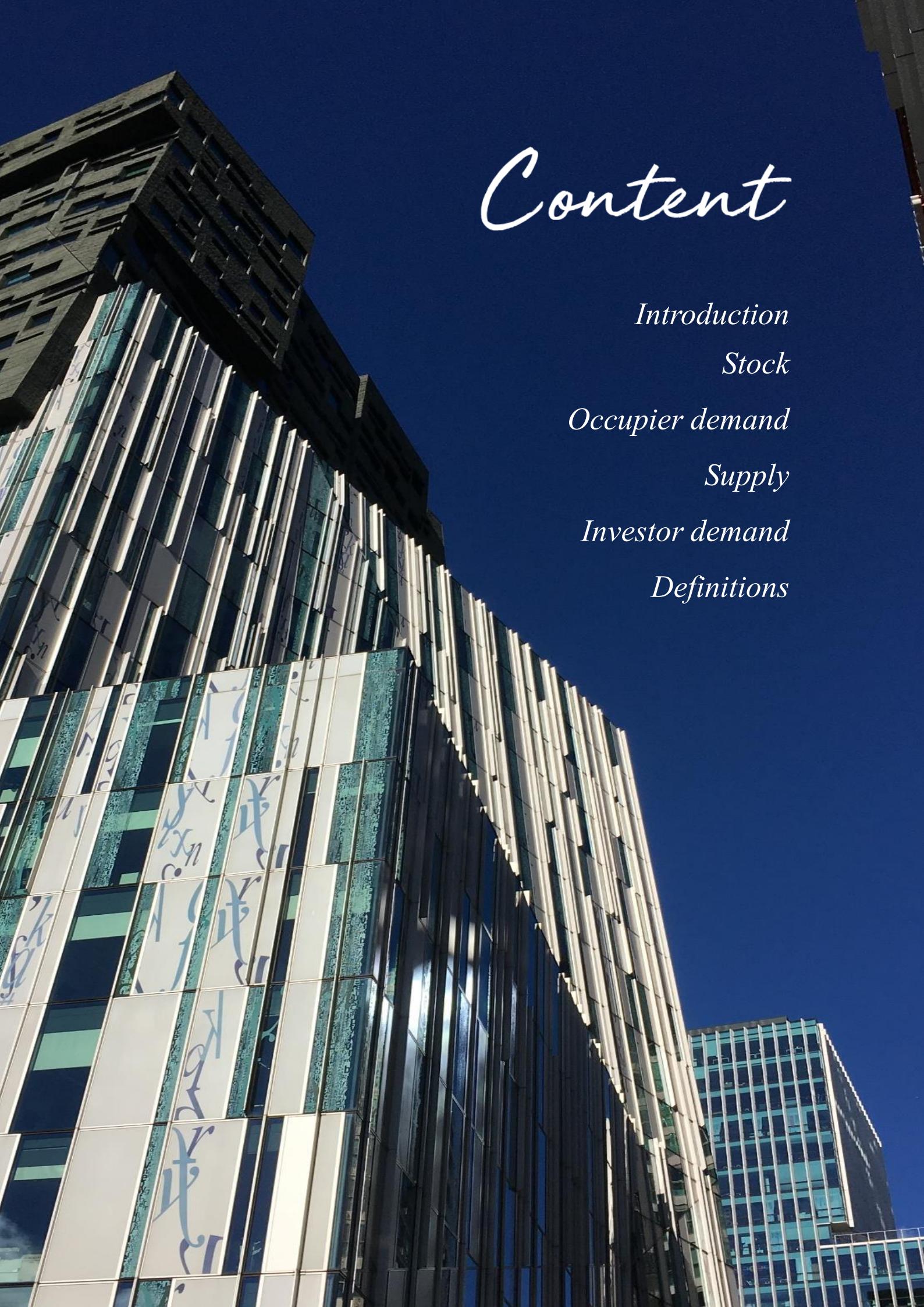


2017 H1

Zuidas office monitor

A bi-annual office market analysis of the Zuidas district





Content

Introduction

Stock

Occupier demand

Supply

Investor demand

Definitions

Introduction

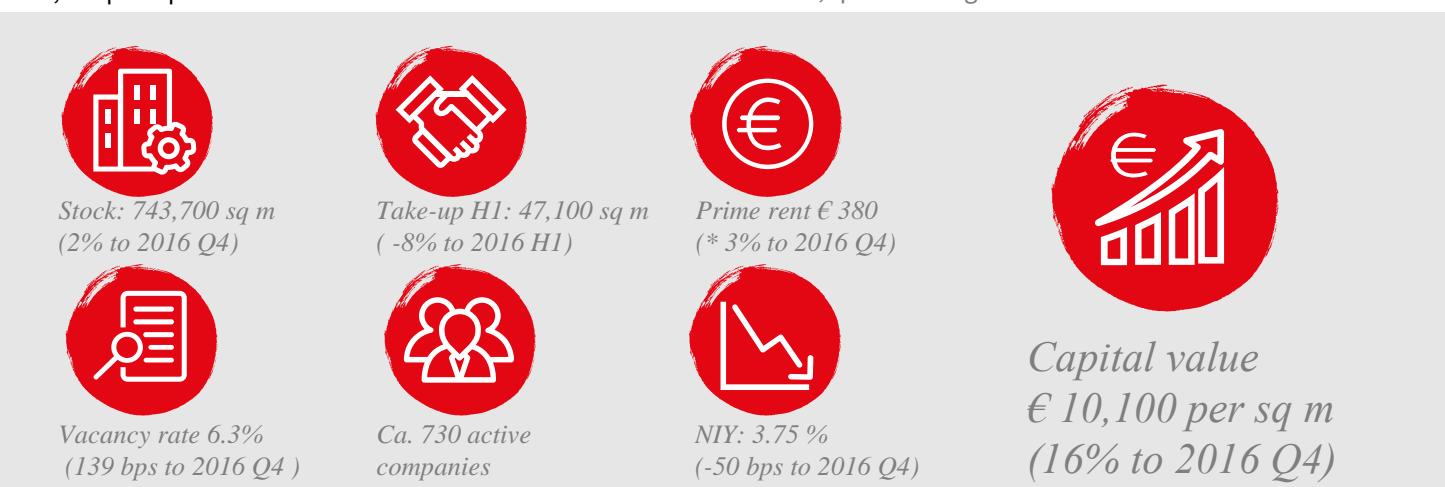
The Zuidas district has established itself over the years as a robust office location with a strong multifunctional background. It attracts high quality occupiers due to the following characteristics:

- proximity to the historical centre
- high quality and quantity of amenities
- quality and sustainability of the buildings
- accessibility and proximity of Schiphol airport
- presence of the talent-pool
- large concentration of business services

The Zuidas district is benefitting from the strong increasing demand for high quality office space in urban areas. The ongoing demand and limited development pipeline has led to a scarcity of large scale high quality vacant office space. However, due to several recent deliveries and office buildings that are due to be delivered in 2017, supply increased to a vacancy rate of 6.3%. This provides new opportunities for (international) occupiers to enter the region. Many firms are currently interested in the newly available office space. The attractiveness of the Zuidas and scarcity of supply, has resulted in an increase of the prime rent, currently amounting to € 380 per sq m per annum.

Not only the occupier market, also the investment market shows great dynamics. In the first half of 2017, the largest single-asset deal in the Dutch history occurred at the Zuidas. On behalf of Korean investors, Amundi purchased the Atrium comprising over € 500 million. Fuelled by this transaction, the investment volume of H1 2017 has already surpassed the investment volume of 2016 full year.

Continuing investment pressure leads to falling top yields, standing currently at 3.75% NIY. Combined with the rising prime rent, for the first time in history, the (theoretical) capital value for prime office real estate breaks through the € 10,000 per sq m barrier.



De Zuidas heeft zich in economische hoog- en laagconjunctuurtijden bewezen als een robuuste kantoorlocatie met een sterk multifunctioneel karakter. Het gebied trekt hoogwaardige bedrijvigheid aan vanwege:

- gunstige ligging ten opzichte van het historisch centrum
- hoogwaardig voorzieningenniveau
- kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwen
- bereikbaarheid (ov/auto) en ligging t.o.v. Schiphol
- aanwezige talentpool
- grootschalige concentratie van zakelijke dienstverleners

De Zuidas profiteert sterk van de aantrekkelijke vraag naar hoogwaardig en stedelijk kantorenvastgoed. De aanhoudende gebruikersvraag en beperkte nieuwbouwactiviteit hebben geleid tot schaarste van beschikbare kantoorruimte. Echter, door de nieuwbouwontwikkelingen is het aanbod gedurende de eerste helft van 2017 gestegen naar een leegstands niveau van 6,3%. Dit geeft nieuwe (internationale) gebruikers de kans om zich te vestigen in Zuidas. Daarnaast zijn voor een groot deel van de beschikbare ruimten verschillende geïnteresseerde partijen. De krapte in de markt en de grote aantrekkracht op gebruikers hebben ertoe geleid dat de tophuur is gestegen naar € 380,- per m² vvo per jaar.

Niet alleen de gebruikersmarkt, maar ook de beleggingsmarkt is zeer dynamisch. De grootste single-asset deal in Nederland heeft in de eerste helft van 2017 plaatsgevonden in Zuidas. Amundi kocht het Atrium voor ruim € 500 miljoen. Mede hierdoor is het beleggingsvolume van de eerste helft van 2017 het totale beleggingsvolume van 2016 reeds oversteegen.

De aanhoudende vraag vanuit beleggers leidt tot dalende topaanvangsrendementen die momenteel uitkomen op 3,75% netto vrij op naam. In combinatie met de stijgende tophuur, doorbreekt de (theoretische) kapitaalwaarde voor topkantorenvastgoed voor het eerst in de geschiedenis de € 10.000,- per m² vvo grens.

Stock



ABN Headquarter 2017

Office pipeline at the Zuidas is fuelled by increasing demand for prime office space

Continued occupier demand and the low vacancy rate at the Zuidas district, has led to the development of new development plans. Heightening of supply is needed to allow new (large-scale and international) occupiers to settle on the Zuidas or to offer existing occupiers expansion opportunities. In addition to the office developments, more residential units and amenities are being constructed which will improve the livability, even outside office hours. This will further strengthen the already highly multifunctional character of the area.

The building activity on the Amsterdam Zuidas is unique in the Netherlands and at the same time necessary. The Amsterdam office strategy, which was adopted in 2011, has set strict requirements for the new construction of offices. The municipality is currently developing a new office strategy, which provides more room for new construction of offices in strategically selected growth areas.

Due to the completion of the Atrium South Tower, the office stock in the first half of 2017 increased to 743,000 square meters.

At the Zuidas there are currently five offices under construction with a total size of 60,000 sq m. The Atrium's North Tower (7,600 sq m) will be delivered in short notice. In addition, the deliveries of the thorough renovations of Boutique Offices (11,100 sq m) Goede Doelen Loterij (6,800 sq m) and the new construction of NoMa House (14,500 sq m) are scheduled by the end of 2017/start of 2018. Next to the Atrium, the renovation of Two Amsterdam has started, which will include after renovation a restaurant, sky bar, hotel (330 rooms) and offices (20,000 sq m).

De aanhoudende vraag van kantoorgebruikers en het lage leegstandspercentage hebben de afgelopen jaren ertoe geleid dat er nieuwe bouwplannen worden gerealiseerd. De uitbreiding van de kantorenvoorraad is nodig om nieuwe (grootschalige en internationale) gebruikers de kans te geven zich te vestigen in Zuidas, of om bestaande gebruikers uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Naast de kantoorontwikkelingen worden er steeds meer woningen en voorzieningen toegevoegd. Naast dat dit de leefbaarheid, ook buiten kantooruren, ten goede komt, wordt ook het multifunctionele karakter van het gebied verder versterkt.

De bouwactiviteit van de Amsterdamse Zuidas is uniek in Nederland en tegelijkertijd noodzakelijk. Vanuit de Amsterdamse kantorenstrategie, die in 2011 is vastgesteld, zijn strenge eisen aan de nieuwbouw van kantoren gesteld. De gemeente formuleert momenteel een nieuwe kantorenstrategie, waarin meer ruimte komt voor nieuwbouw van kantoren in strategisch gekozen groeigebieden.

Door de oplevering van de Zuidtoren van het Atrium is de voorraad gedurende de eerste helft van 2017 gestegen naar 743.000 m² vvo.

In Zuidas zijn momenteel vijf kantoren in aanbouw met een totaal metrage van 60.000 m² vvo. De Noordtoren van het Atrium (7.600 m² vvo) wordt binnenkort opgeleverd. Daarnaast staan de opleveringen van de grootschalige renovaties van Boutique Offices (11.100 m² vvo), Goeden Doelen Loterij (6.800 m² vvo) en de nieuwbouw van NoMa House (14.500 m² vvo) voor einde 2017, of begin 2018, gepland. Direct naast het Atrium is de renovatie van Two Amsterdam gestart, waarin een restaurant, sky bar, hotel (330 kamers) en kantoren (20.000 m² vvo) worden gerealiseerd.

4 *Office buildings which are under constructions are not classified as stock. Therefore the office buildings TWO Amsterdam and Boutique Office are temporarily withdrawn from the Zuidas District.

*In de kantorenmonitor worden in aanbouw zijnde kantoren niet meegenomen in het kantoren voorraadcijfer. Hierdoor behoren TWO Amsterdam (voormalige kantoren van AkzoNobel, Stibbe) en Boutique Office momenteel niet tot de kantorenvoorraad.

Figure 1: Stock development Zuidas (in 1,000 sq m)

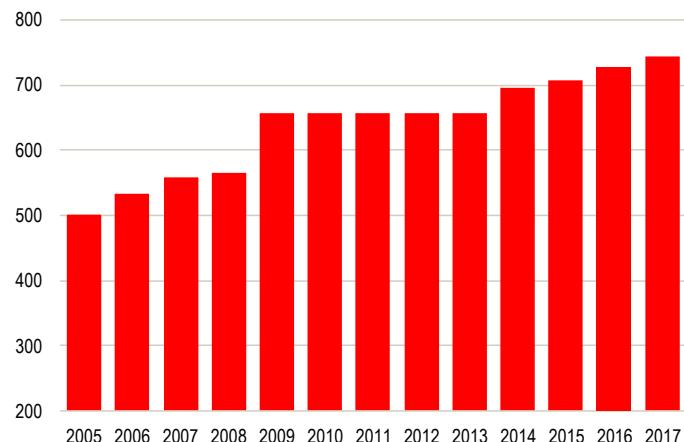


Figure 2: Current stock by surface category

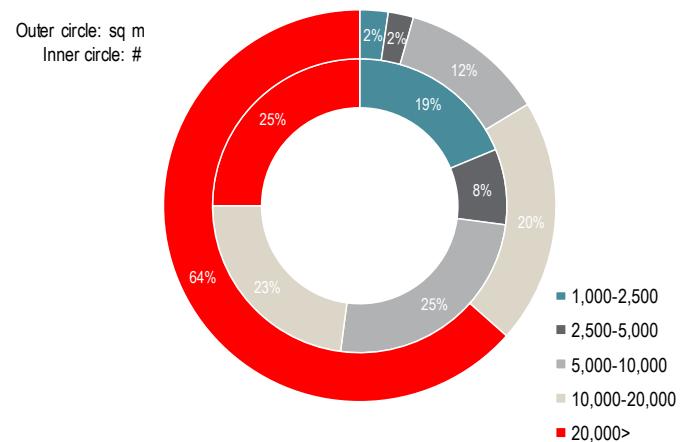


Figure 3: Completions and developments by status (in 1,000 sq m)

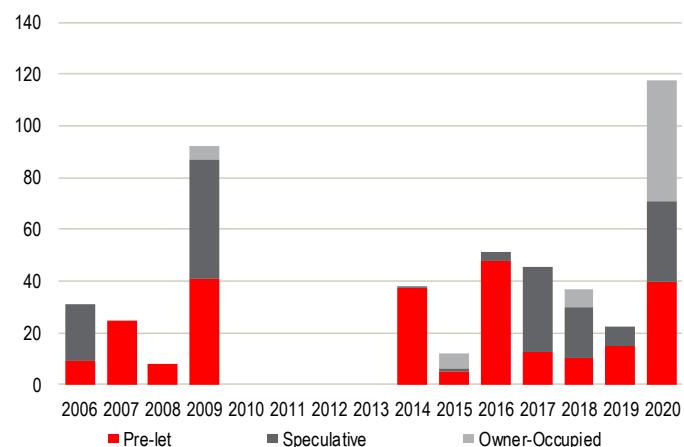


Figure 4: Completions and developments by rent (in 1,000 sq m)

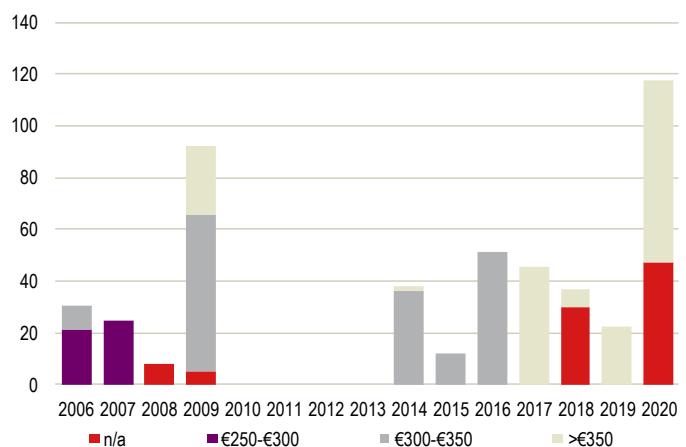


Table 1: Major office completions Zuidas (period 2015 – 2017 H1)

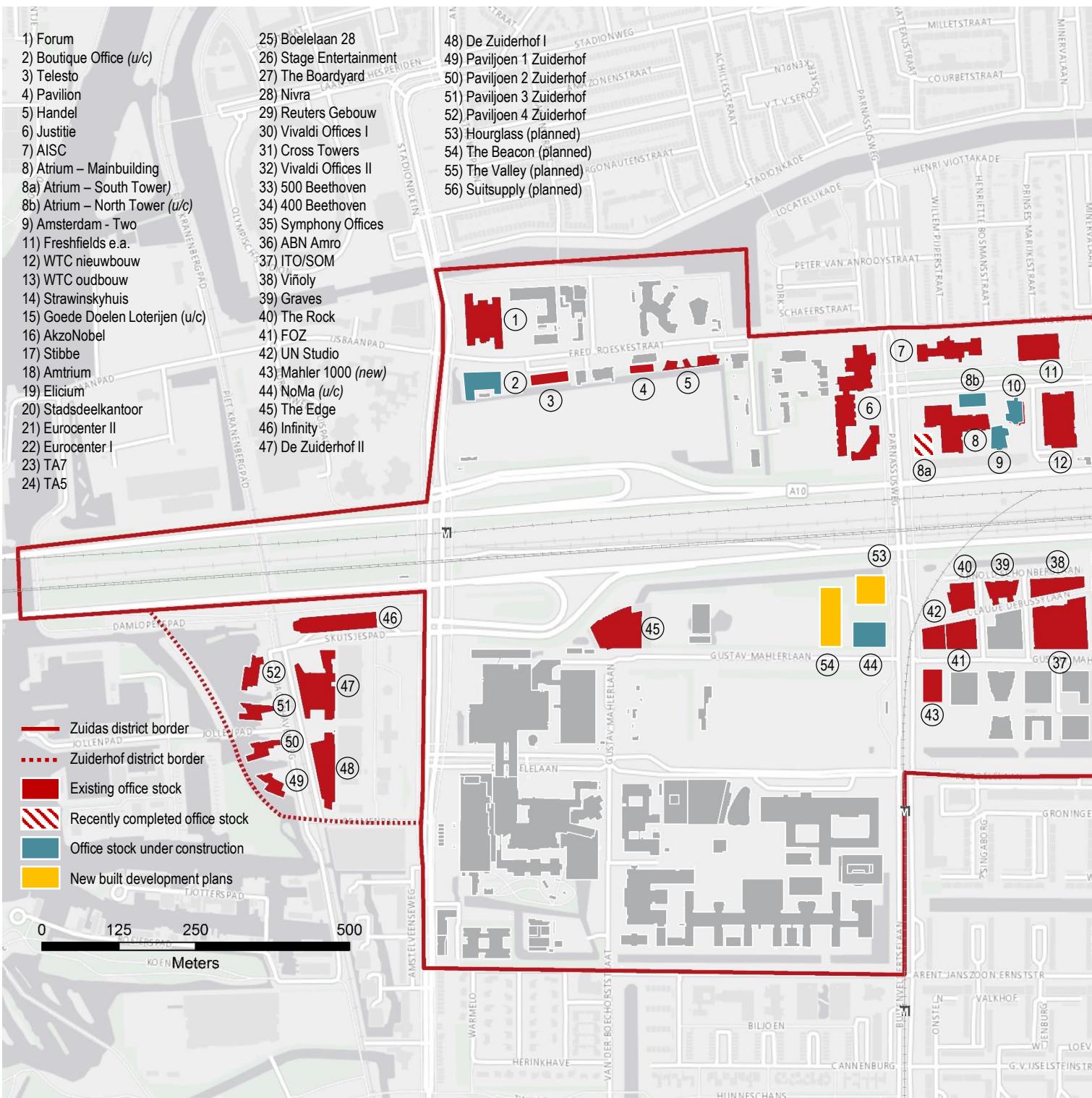
Streetname	Building	Major Tenant	Surface*	Completion	Rent**
Gustav Mahlerlaan	1000 Mahler	Chanel, Egon Zehnder, Multi	7,600	2015	345
Beethovenplein	Akzo Nobel HQ	Akzo Nobel	15,200	2016	335
Beethovenlaan	Stibbe HQ	Stibbe	14,400	2016	325
Beethovenlaan	400 Beethoven	Nauta Dutilh	12,500	2016	325
Beethovenlaan	500 Beethoven	Spencer Stuart International	5,700	2016	345
Fred. Roeskestraat 99-101	The Pavilion	Makerstreet	1,600	2016	335
Fred. Roeskestraat 107-113	Telesto	Patrizia, Dyson	2,000	2016	335
Parnassusweg	Atrium South Tower	CMS, JLL	14,000	2017	380

* Surface in sq m ** Gross asking rent in € per sq m per annum

Table 2: Major future developments Zuidas (period 2017 – 2020)

Name building	Major tenant	Surface*	Completion	Pre-let
Boutique Offices	-	11,100	2017	-
NoMa House	The Office Operators	14,500	2017	20%
Atrium North Tower	Hogan Lovells	7,600	2017	50%
Suitsupply (C2)	Suitsupply	19,000	2020	100%
Goede Doelen Loterij	Goede Doelen Loterij	6,800	2018	100%
Two Amsterdam	-	20,000	2020	-
Hourglass	Loyens en Loeff	22,200	2019	70%
Parnassuscomplex 'Rechtbank'	Rechtbank	47,250	2020	100%
The Valley (Ravel P15)	BCD Travel	22,000	2020	75%
WTC Nieuwbouw (uitbreiding)	-	28,000	2020	-
The Beacon	Arcadis	***10,000	2021	30%

*** Estimation



In addition to the offices which are currently under construction, about 150,000 sq m of new construction schemes are planned. The demolition work of the criminal court is nearing completion and the construction of a new complex (47,000 sq m) will start this year. In addition to NoMa House (14,500 sq m) and Hourglass (22,200 sq m.) with Loyens and Loeff as main tenant, it is announced that Arcadis will develop their own headquarters, named The Beacon (10,000 sq m*). Recently is confirmed that the development of The Valley (22,000 sq m of office space) on the Beethovenstraat is final. This multifunctional building, including housing, retail and offices, is going to be a new landmark on the Zuidas with its unique architecture.

Behalve de aanbouw zijnde kantoren, staan er nog voor ruim 150.000 m² vvo aan nieuwbouw en renovaties gepland. De sloopwerkzaamheden van de rechtbank naderen de afronding en de bouw van een nieuw complex (47.000 m² vvo) gaat dit jaar starten. Naast NoMa House (14.500 m² vvo) en Hourglass (22.200 m² vvo) met Loyens en Loeff als hoofdhuurder, is bekend gemaakt dat The Beacon (10.000 m² vvo*) wordt ontworpen door Arcadis die daar haar nieuwe hoofdkantoor gaat vestigen. Onlangs is ook bevestigd dat de ontwikkeling van The Valley (22.000 m² vvo kantoorruimte) aan de Beethovenstraat definitief is. Dit multifunctionele gebouw waarin onder andere wonen, winkels en kantoren in gevestigd worden, wordt met haar bijzondere architectuur een nieuwe landmark voor Zuidas.

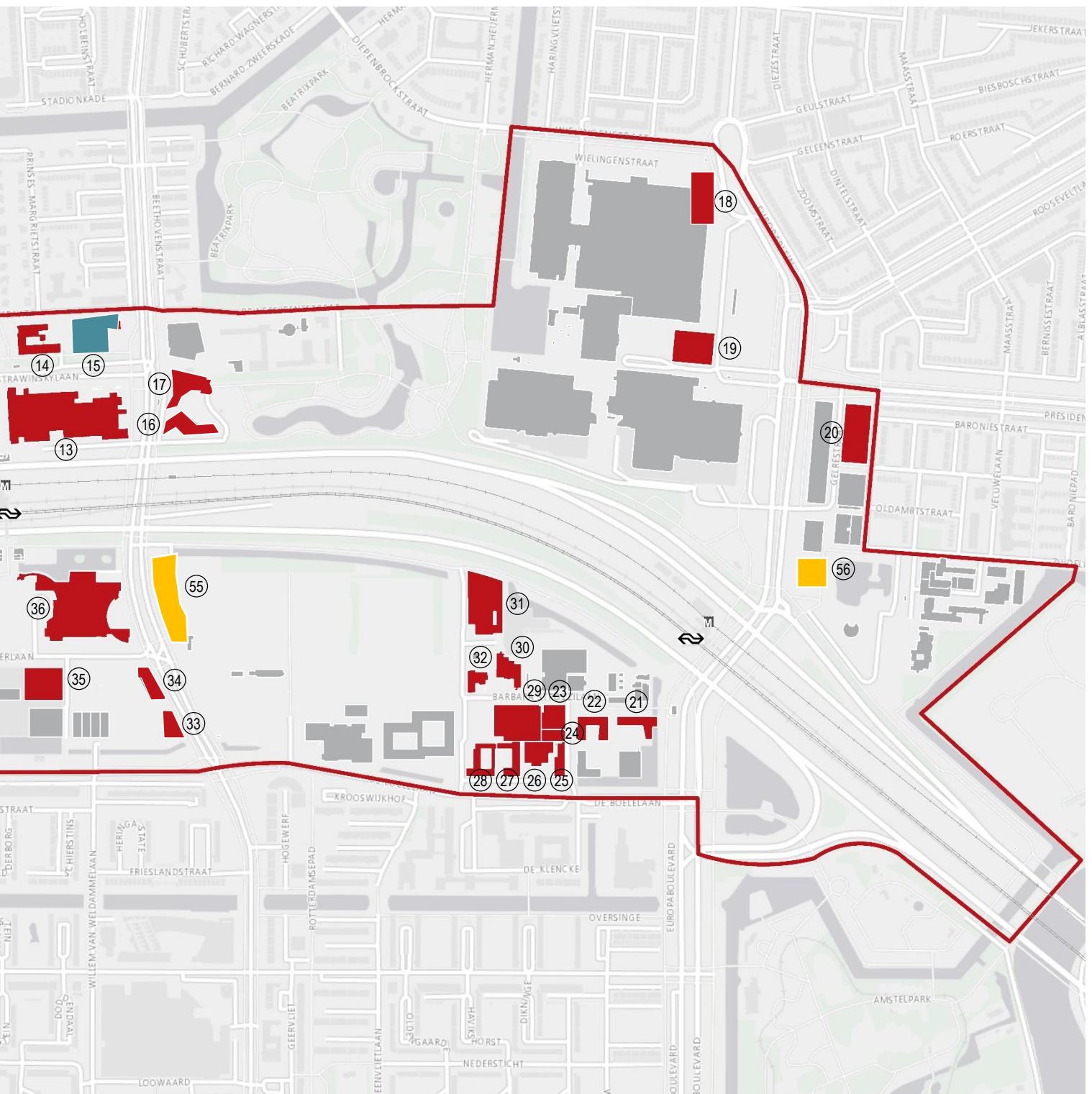


Figure B: Map of the Zuidas district. Source: ArcGIS, BAG, JLL (2017)

Figure 5: Occupied stock by business sector

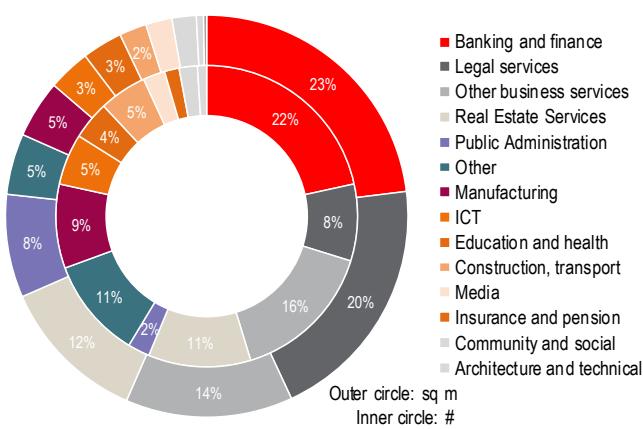
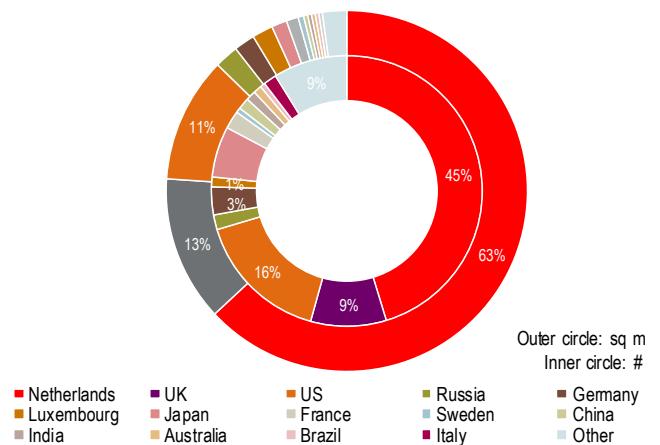


Figure 6: Occupied stock by nationality parent company



For explanation of the business sector acronyms please find footnote at page 10

Occupier demand



Continuously increasing demand for high quality office space results in increasing rents

In the first half of 2017, the recorded dynamics are relatively similar to those of H1 2016, standing at just above 14,000 sq m. IMC Asset Management leased 4,800 sq m in Infinity. With the arrival of Factset (800 sq m) and Here International (800 sq m), Beethoven 500 is fully occupied. Cushman and Wakefield expanded in UN Studio as a result of the merger with DTZ Zadelhoff and, together with the arrival of Kawneer, this building is almost completely let out. In addition, Norgine leased over 1,200 sq m in the recent released available space in the Cross Towers. Arcadis designs its new headquarters The Beacon and signed for 3,000 sq m for own use in the building.

Although the Zuidas is still significantly related to the financial and business service sector, technological and ICT-related companies are increasingly looking for opportunities for relocation at the Zuidas. This makes the Zuidas stronger against unforeseen sectoral setbacks.

The low vacancy rate and the sustained demand for high-quality office space push up the rent prices. At the end of 2015, the gross rental price stood at € 345,- per sq m per annum. In the first six months of 2017, prime rent has risen to € 380,- per sq m per annum. It is expected that the prime rent will continue to increase over the second half of 2017.

Incentives (discounts on leases terms) are currently at a historically low level fall within a bandwidth of six to ten months. The net effective rental price (the rent paid by an occupier after deduction of incentives) is currently at approximately € 330,- per sq m per annum.

Met een opnamevolume van 14.000 m² vvo, is de gebruikersvraag in de eerste helft van 2017 vergelijkbaar met dat van dezelfde periode in 2016. IMC Asset Management huurt 4.800 m² vvo in Infinity. Door de komst van Factset (800 m² vvo) en Here International (800 m² vvo) is Beethoven 500 volledig in gebruik. Cushman en Wakefield breidt uit in UN Studio als gevolg van de overname van DTZ Zadelhoff en met de komst van Kawneer is ook dit gebouw bijna volledig verhuurd. Daarnaast huurt Norgine ruim 1.200 m² vvo in de dit jaar vrij gekomen ruimtes in de Cross Towers. Arcadis ontwerpt haar nieuwe hoofdkantoor The Beacon en tekende voor 3.000 m² vvo in de toekomstige nieuwbouw.

Hoewel Zuidas grotendeels wordt betrokken door financiële- en zakelijke dienstverleners zoeken steeds vaker ook de technologische en ICT gerelateerde bedrijven naar huisvesting in Zuidas. Dit maakt Zuidas als multifunctioneel kantorendistrict minder volatiel bij onverhoopte sectorale tegenslag.

De huidige lage leegstand en de aanhoudende vraag naar hoogwaardige kantoorruimte stuwt de huurprijzen omhoog. Eind 2015 bedroeg de bruto tophuurprijs € 345,- per m² vvo per jaar. In de eerste zes maanden van 2017 is de tophuur opgelopen tot € 380,- per m² vvo per jaar. De verwachting is dat de tophuur van Zuidas verder door gaat stijgen gedurende de tweede helft van 2017.

De incentives (kortingen op huurcontracten) zijn momenteel historisch laag en vallen binnen een bandbreedte van zes tot tien maanden. De netto effectieve huurprijs (de huur die een kantoorgebruiker betaalt na aftrek incentives) bedraagt momenteel circa € 330,- per m² vvo per jaar.

Figure 7: Take-up by business sector (in 1,000 sq m)

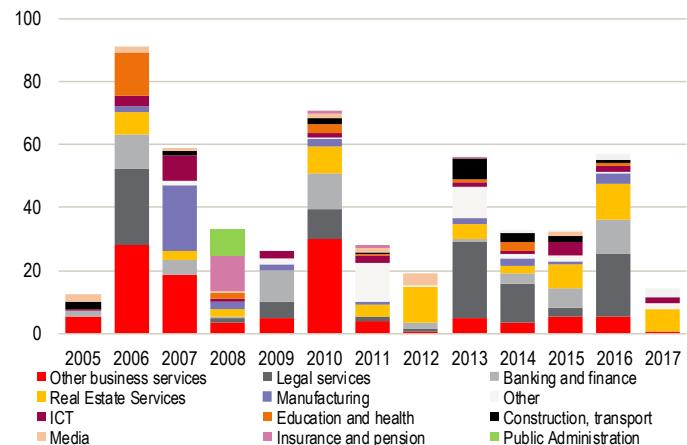


Figure 9: Take-up by surface category (in 1,000 sq m)

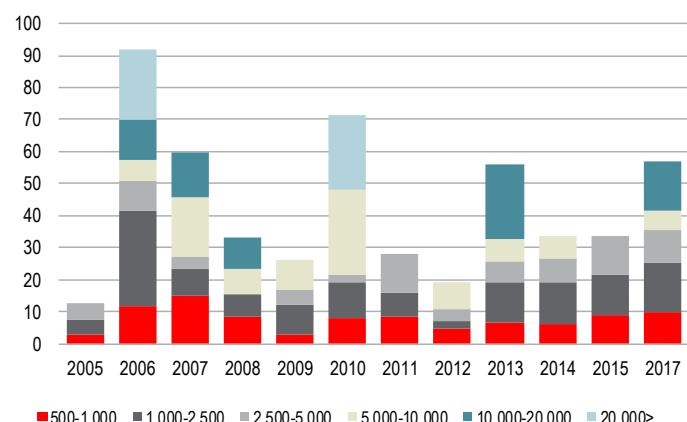


Figure 11: Take-up by physical occupation (in 1,000 sq m)

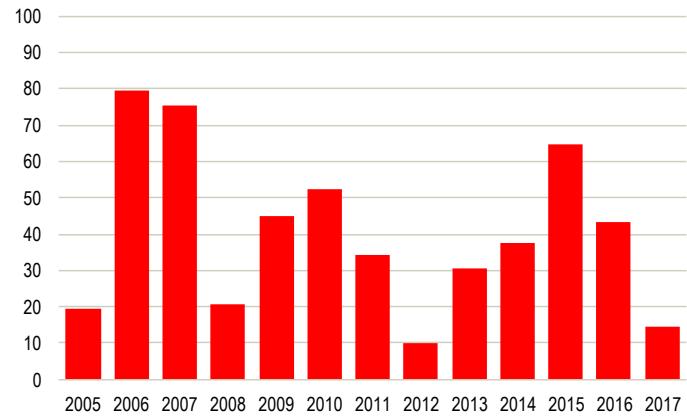


Table 3: Major transactions of (new) tenants Zuidas 2017 H1

Tenant	Address/Building	Surface*	Motive
IMC Asset Management	Infinity	4,800	Entering Zuidas office market
Arcadis	The Beacon	3,000	Relocation within Zuidas district, new HQ
Cushman & Wakefield	UN Studio	2,150	Expansion of presence within Zuidas district
Norgine	Cross Towers	1,232	Entering Zuidas office market
HERE International B.V.	500 Beethoven	820	Entering Zuidas office market
Factset Benelux	500 Beethoven	820	Entering Zuidas office market

* Surface in sq m

Figure 8: Take-up by nationality parent company (in 1,000 sq m)

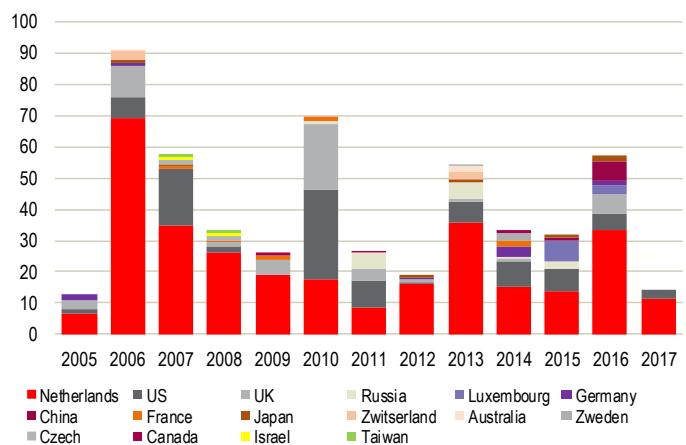


Figure 10: Take-up by rent level (in 1,000 sq m)

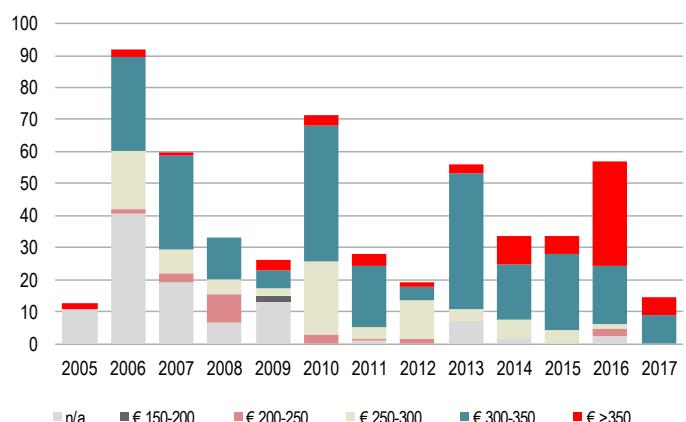
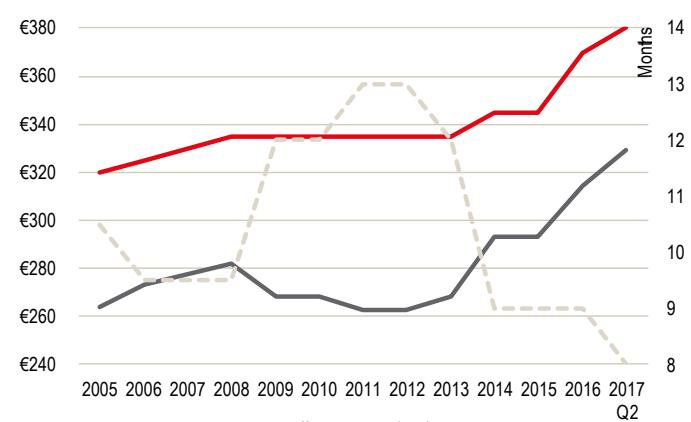


Figure 12: Rents Zuidas district in €



Supply



Heightened supply opens opportunities for new (international) occupiers to enter the Zuidas district

At the Zuidas, currently 47,000 sq m* is currently available for letting, which corresponds to a vacancy rate of 6.3%. However, a substantial amount of the supply is under construction (and will be delivered within six months). The directly available space in completed/existing building is 31,000 sq m, which equates to a vacancy rate of 4.3%.

The increase in supply is mainly due to buildings that have recently been completed or that are still under construction (and due to be delivered within six months). About 15,000 sq m is currently being offered to the market in the Atrium, distributed over the existing part of the building and the two new built towers. In addition, NoMa House has about 10,000 sq m of free space available for lease. However, these buildings are very attractive to potential occupiers. The announcement of new transactions in these buildings are expected in the second half of 2017.

Early this year, space came available in the Cross Towers and, after the transaction of Norgine, there is currently approximately 6,000 sq m of floor space available for rent. With the lease of IMC Asset Management, supply in Infinity halved to approximately 5,000 sq m.

Despite the new constructions, the availability of continuous large-scale office space remains limited. A large part of the new office space, which is currently under construction, is already occupied. The future supply surplus generated by the development pipeline is therefore limited.

In order to accommodate new large-scale (international) occupiers in the future at the Zuidas, new developments are required.

In Zuidas wordt momenteel 47.000 m² vvo* aan kantoorruimte aangeboden, wat overeenkomt met een leegstandspercentage van 6,3%. Echter, een behoorlijk deel hiervan betreft kantoren die nog moet worden opgeleverd (binnen zes maanden). Het direct beschikbare aanbod in de huidige bestaande bouw betreft 31.000 m² vvo, dit komt overeen met een leegstandspercentage van 4,3%.

De toename (11.000 m² vvo t.o.v. 2016 Q4) van het aanbod wordt met name veroorzaakt door kantoorgebouwen die recent zijn opgeleverd of nog in ontwikkeling zijn (en binnen zes maanden worden opgeleverd). In het Atrium wordt momenteel, verdeeld over de oudbouw en de twee nieuwbouwtorens, circa 15.000 m² vvo aangeboden. Daarnaast is er in het nog op te leveren NoMa House circa 10.000 m² vvo vrij voor gebruik. Echter, deze gebouwen zijn zeer in trek bij gebruikers waardoor er verwacht wordt dat er daar in de tweede helft van 2017 transacties worden gemeld.

Begin dit jaar is er in de Cross Towers ruimte vrij gekomen en wordt er, na de transactie van Norgine, momenteel circa 6.000 m² vvo te huur aangeboden. Het aanbod in Infinity is met de komst van IMC Asset management gehalveerd naar minder dan 5.000 m² vvo.

Ondanks de nieuwbouwontwikkelingen blijft de huidige beschikbaarheid van aaneengesloten grootschalige kantoorruimte beperkt in Zuidas. De kantorengebouwen die momenteel in ontwikkeling zijn, hebben voor een groot deel al een gebruiker gevonden. Het toekomstige aanbod dat wordt gecreëerd door de nieuwbouwontwikkelingen is dus relatief gering.

Om in de toekomst nieuwe grootschalige (internationale) gebruikers te kunnen huisvesten in Zuidas is nieuwbouw gewenst.

Figure 13: Historical supply (in 1.000 sq m)

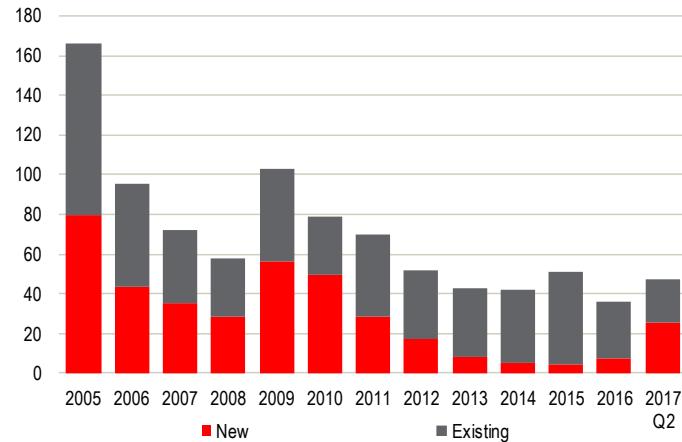


Figure 14: Historical vacancy rate

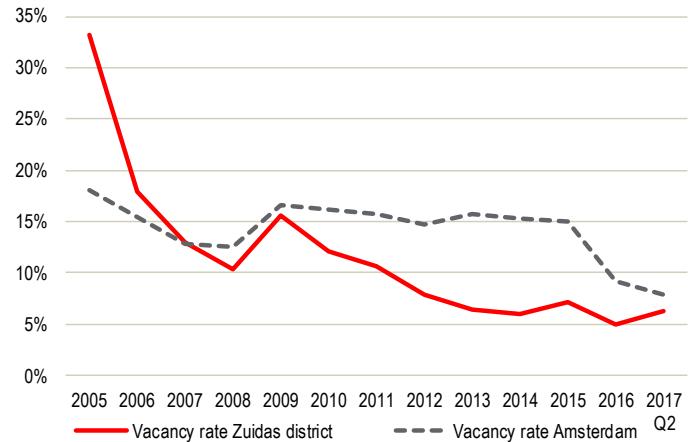


Figure 15: Supply by surface category (in 1.000 sq m)

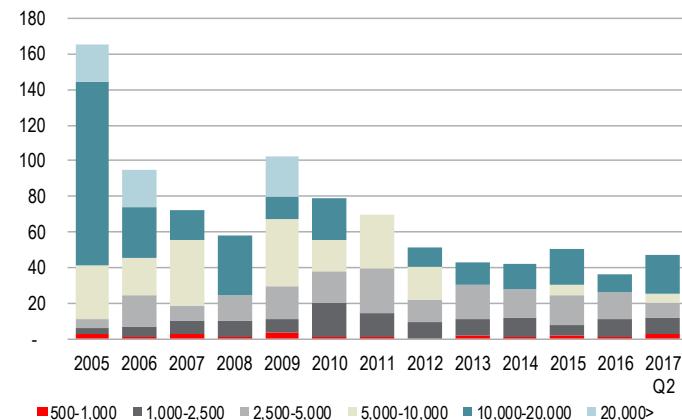


Figure 16: Supply by asking rent

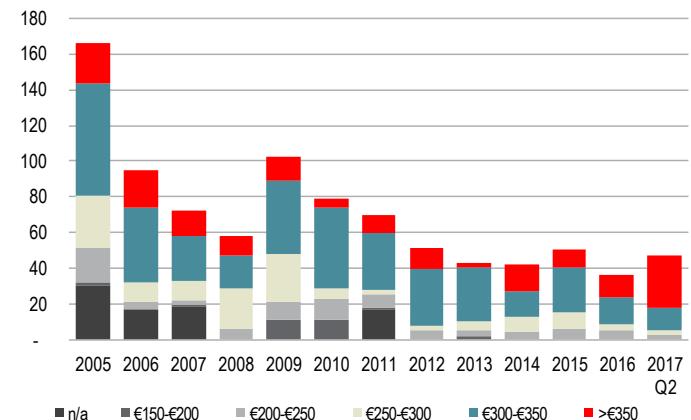


Table 4: Supply Zuidas 2017 Q2 (>2,000 sq m)

Address	Building	Surface*	State	Asking rent
Strawinskyalaan 3001-4111	Atrium - North Tower	4,800	Under Construction	€ 380
Gustav Mahlerlaan ong.	Noma House	10,000	Under Construction	€ 365
Antonio Vivaldistraat 150	Cross Towers	5,000	Existing	€ 345
Strawinskyalaan 3001-4111	Atrium - South Tower	6,550	Existing	€ 380
Amstelveenseweg 500	Infinity Business Center	4,798	Existing	€ 325
Strawinskyalaan 3001-4111	Atrium - existing building	3,950	Existing	€ 360
Tommaso Albinonistraat 5	TA5	2,180	Existing	€ 240
Strawinskyalaan 1999	WTC Amsterdam (H-I)	2,000	Existing	€ 400

* Surface in sq m

Figure 17: Investment activity by purchaser type (in millions)

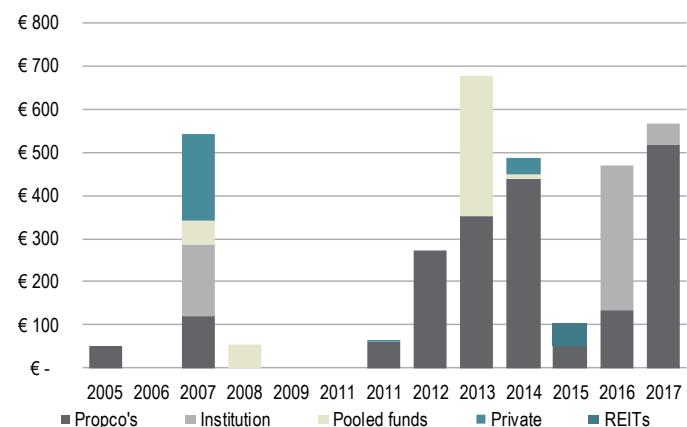


Figure 18: Investment activity by source of capital (in millions)

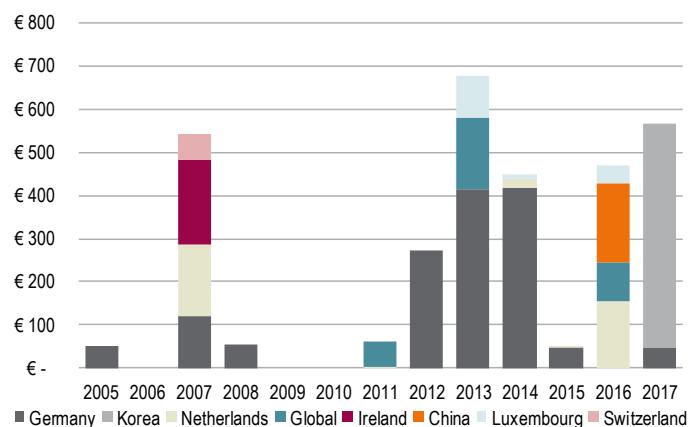


Figure 19: Prime net initial yield

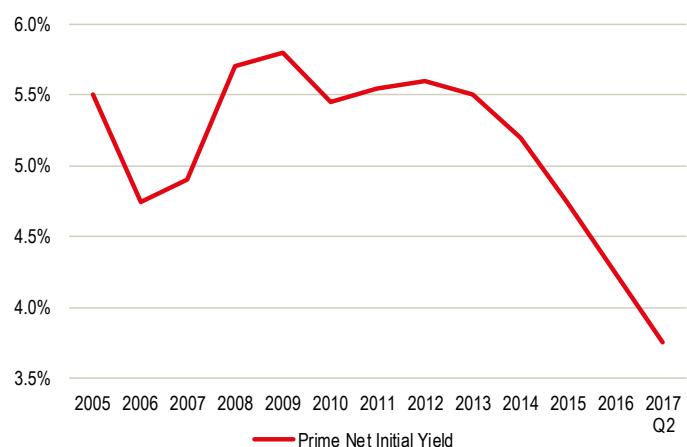


Figure 20: Prime capital value (in € per sq m)

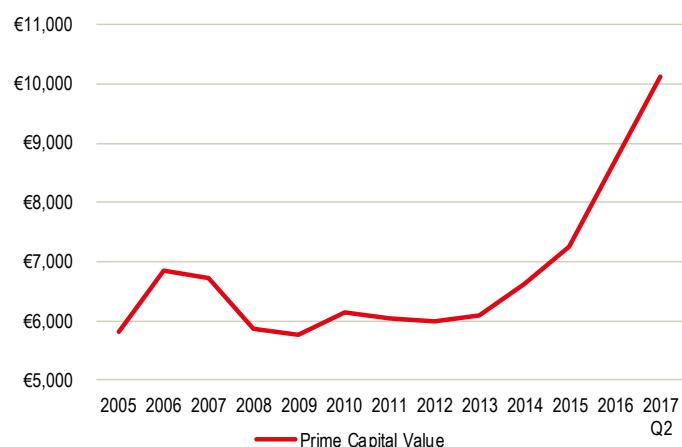


Figure 21: Current stock by owner type (2005 Q4 vs 2017 Q2)

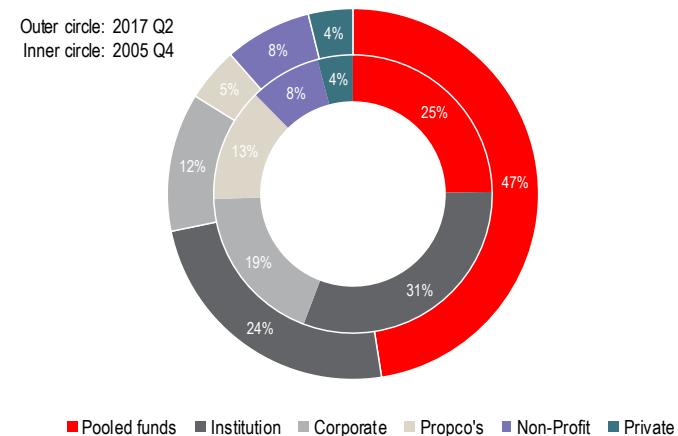


Figure 22: Stock by owner source of capital (2005 Q4 vs 2017 Q2)

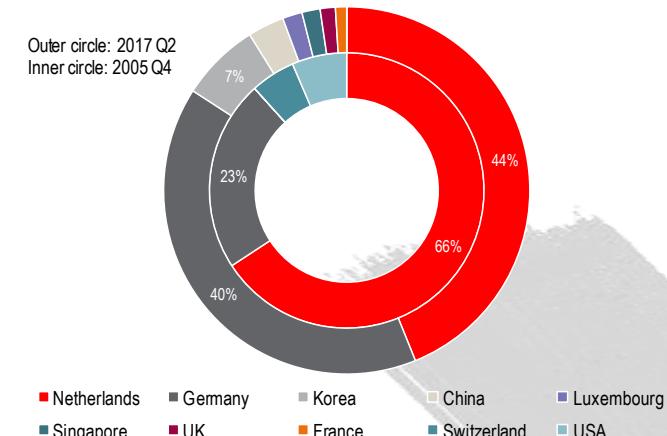


Table 6: Major investment transactions during 2015 – 2017 H1

Period	Address	Building	Surface*	Price**	Purchaser
2015 Q4	Fred. Roeskestraat 99-101	The Pavilion	1,600	€ 8.6	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
2015 Q4	Fred. Roeskestraat 95-97	Handel Amsterdam	2,200	€ 11.4	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
2016 Q2	Barbara Strozilalaan 336-382	Eurocenter II	11,700	€ 41.0	Lasalle Investment Management
2016 Q1	Gustav Mahlerlaan 1208-1244	Noma House	13,500	€ 63.0	CBRE Global Investors EMEA
2016 Q4	Antonio Vivaldiistraat 148-150	Cross Towers	24,900	€ 181.3	Anbang
2016 Q4	Gustav Mahlerlaan ong.	Hourglass	22,700	€ 153.2	Bouwinvest
2016 Q4	Prinses Irenestraat 39-43	Strawinskyhuis	7,400	€ 30.0	FLOW Real Estate
2017 Q1	Strawinskylaan 3000	Atrium	54,000	€ 500.0 +	Amundi
2017 Q1	Jachthavenweg 112-124	Paviljoen	6,200	€ 46.0	Real IS

* Surface in sq m ** Selling price in € millions

Investor Demand

Ongoing investor demand resulted in a record breaking deal and continuing tightening yields

The largest Dutch single-asset deal in history took place in 2017, at the Zuidas. Amundi purchased Atrium from Victory Advisors on behalf of Korean investors for above € 500 million. Including the two newly developed towers, the Atrium is approximately 55,000 sq m and occupied by, among others, Optiver, Hogen Lovells and CMS. In addition, the German investor Real IS purchased three pavilions at the Jachthavenweg from CBRE GI for € 46 million.

The Atrium transaction is the result of the continued investor demand for prime Dutch, and especially, Amsterdam office real estate. The Dutch investment volume of the first six months indicates that 2017's investment volume will surpass the volume of last record year 2016. Amsterdam's prime and secondary office real estate remains a popular investment category for foreign investors. Not only investors from traditional countries (European and American), but also Asian investors have showed themselves in the Dutch market through the purchase of iconic buildings in Amsterdam and Rotterdam.

During the first six months of 2017, prime net initial yield (NIY) continued to decline to stand at 3.75%. Due to sharpening yields and increasing prime rents, the theoretical capital value of prime offices increased with 16% compared to Q4 2016 and breaks through the € 10,000 per sq m barrier.

Despite the introduction of new investors, 44% of the office buildings are nationally owned, such as the WTC and ABN Amro. German investors are the largest foreign office real estate owners. They own the iconic offices like Viñoly, Ito/SOM, The Rock, The Edge and Symphony.



In de Zuidas heeft begin 2017 de grootste single-asset deal in de Nederlandse historie plaatsgevonden. Amundi kocht namens Koreaanse investeerders het Atrium van Victory Advisors voor ruim € 500 miljoen. Inclusief de twee nieuwbouwtorens is het Atrium circa 55.000 m² vvo en wordt gehuurd door onder andere Optiver, Hogen Lovells en CMS. Daarnaast kocht het Duitse Real IS drie paviljoens aan de Jachthavenweg van CBRE GI voor € 46 miljoen.

De transactie van het Atrium is het resultaat van de aanhoudende vraag van beleggers op de Nederlandse en met name de Amsterdamse kantorenmarkt. Het hoge Nederlandse beleggingsvolume van de eerste zes maanden wijst erop dat 2017 wederom afsteekt op een recordjaar. Amsterdams kantorenvastgoed blijft een gewilde beleggingscategorie bij buitenlandse investeerders. Niet alleen beleggers vanuit traditionele landen (Europees en Amerikaans), maar ook Aziatische partijen hebben zich geprofileerd in de Nederlandse markt door de aankoop van iconische gebouwen in Amsterdam en Rotterdam.

Tijdens de eerste zes maanden van 2017 zijn de aanvangsrendementen verder gedaald naar 3,75% netto vrij op naam. Door aanscherpende top aanvangsrendementen en stijgende top huurprijzen, brak de theoretische kapitaalwaarde van top kantorenvastgoed door de € 10.000 per m² vvo grens. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2016 Q4.

Ondanks de toetreding van nieuwe investeerders is 44% van de kantoren in eigendom van Nederlandse eigenaren, zoals het WTC en ABN Amro. Duitse beleggers zijn de grootste buitenlandse investeerders. Zij hebben de iconische kantoren zoals Viñoly, Ito/SOM, The Rock, The Edge en Symphony in eigendom.

Definitions

Zuidas: A multifunctional sub location within the municipality of Amsterdam determined by the department Zuidas, including sub market Zuiderhof.

Stock: Stock represents the total amount of completed office space in buildings mainly used for office purposes within a market that is capable of occupation regardless of the type of ownership or type of building quality, as at the survey date.

Occupier transaction/take-up: Represents floor space (>500 sq m) acquired within a market for occupation during the survey period. Take-up includes floor space leased and sold for occupation, and the pre-let of floor space in course of development or prior to the start of construction.

Supply: The amount of office space available for rent/sale. New developments under construction and office space subject to or under refurbishment and available within six months are also included. Non-firm plans are excluded.

New office space: Represents vacancy in new (less than five years after completion) or substantially refurbished development that has never been physically occupied.

Existing office space: Represents vacancy in floor space that has previously been physically occupied, and that has not been substantially refurbished.

Vacancy rate: Vacant office space (supply) expressed as percentage of the total office stock.

Gross prime rent: Represents the top open-market rent that could be expected for a notional office unit of the highest quality and specification, as at the survey date. The rent quote normally reflects prime units of over 500 sq m, excluding incentives, service costs and VAT.

Net effective rent: Represents the adjusted prime rent by incentives.

Incentives: Number of rent-free months on a standard 5+5 year contract.

Investment transaction: A purchase of a leased property by an investor with the aim to achieve a return within a short or long period.

Prime yield: Represents the best (i.e. lowest) "rack-rented" yield estimated to be achievable for a notional office property of the highest quality and specification in the best location in a market, as at the survey date. The property should be let at the prevailing market rent to a first class tenant with an occupational lease that is standard for the local market.

Capital value: Represents the top open-market capital value (per sq m) that could be expected for a notional office building of the highest quality and specification in the best location on the survey date. Capital Value = (Prime Annual Rent / Prime Yield From) * 100.

Zuidas: Een multifunctioneel gebied binnen de gemeente Amsterdam, zoals bepaald door Grootstedelijk gebied Zuidas, plus het deelgebied Zuiderhof.

Voorraad: Dit omvat de totale hoeveelheid kantoorruimte, in gebouwen vanaf 500 m² vvo, die als dusdanig wordt gebruikt en beschikbaar is voor de markt, ongeacht de vorm van eigendom of bouwkwaliteit, gemeten op de peildatum.

Gebruikerstransactie/opname: Elke transactie waarbij een huurder/koper meer dan 500 m² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties, inclusief in aanbouw of renovatie zijnde kantoorruimte, worden hier in meegenomen.

Aanbod: De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m² vvo die direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.

Bestaande kantoorruimte: Kantoorruimte van meer dan vijf jaar oud of welke aan een eerdere gebruiker verhuurd is.

Nieuwbouw kantoorruimte: Kantoorruimte niet ouder dan vijf jaar. Bestaande gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

Leegstandspercentage: Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.

Bruto top huurprijs: De top huurprijs vertegenwoordigt de hoogst te verwachten huurprijs binnen kantoorruimte groter dan 500 m² vvo in een gebied gedurende die periode, exclusief incentives, servicekosten en BTW. De top huurprijs dient meerdere malen, over verschillende gebouwen, realiseerbaar te zijn.

Netto effectieve huurprijs: De huurprijs na correctie van de incentives, welke een huurder betaalt per m² vvo per jaar.

Incentives: Het aantal huurvrije maanden op een standaard 5 + 5 jaar contract.

Beleggingstransactie: Elke transactie waarbij een belegger verhuurd vastgoed aankoopt voor langere of kortere tijd met als doel om in de toekomst financieel voordeel te behalen.

Netto aanvangsrendement: Omvat het scherpste (=laagste) rendement mogelijk voor kantoorvastgoed van de hoogste kwaliteit op de beste locatie in een markt, op de peildatum. Het vastgoed is daarbij langjarig (10 jaar) verhuurd worden aan een gerenommeerde huurder tegen de marktconforme huurprijs.

Kapitaalwaarde: Vertegenwoordigt de top van de open markt kapitaalwaarde (per m² vvo) die kan worden verwacht voor een kantoorgebouw met het hoogste kwaliteitslabel en specificaties, op de beste locatie van de peildatum. Kapitaalwaarde = (primaire jaarlijkse huur/ netto aanvangsrendement) * 100.



Research contacts

Sven Bertens
Research Advisory
Jones Lang LaSalle B.V.
Tel. +31 20 5405 405
sven.bertens@eu.jll.com

Thomas Kal
Research Advisory
Jones Lang LaSalle B.V.
Tel. +31 20 5405 405
thomas.kal@eu.jll.com

Press contact

Anke Busser
Marketing, Communicatie & PR
Jones Lang LaSalle B.V.
Tel. +31 20 5405 405
anke.busser@eu.jll.com