



Zuidas monitor

A bi-annual office market analysis of the Zuidas district

2016 Full year



the first part of the paper, we have seen how the concept of a *group* is defined in terms of a set of elements and a binary operation. In the second part, we have seen how the concept of a *ring* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the third part, we have seen how the concept of a *field* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the fourth part, we have seen how the concept of a *vector space* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the fifth part, we have seen how the concept of a *linear transformation* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the sixth part, we have seen how the concept of a *matrix* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the seventh part, we have seen how the concept of a *determinant* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the eighth part, we have seen how the concept of a *characteristic polynomial* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the ninth part, we have seen how the concept of a *eigenvalue* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the tenth part, we have seen how the concept of a *eigenspace* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the eleventh part, we have seen how the concept of a *diagonalization* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the twelfth part, we have seen how the concept of a *normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the thirteenth part, we have seen how the concept of a *Jordan canonical form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the fourteenth part, we have seen how the concept of a *minimal polynomial* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the fifteenth part, we have seen how the concept of a *primary decomposition* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the sixteenth part, we have seen how the concept of a *rational canonical form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the seventeenth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the eighteenth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the nineteenth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the twentieth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the twenty-first part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the twenty-second part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the twenty-third part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.

In the twenty-fourth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations. In the twenty-fifth part, we have seen how the concept of a *Smith normal form* is defined in terms of a set of elements and two binary operations.



Content

Introduction

Stock

Take-up

Supply

Investments

Definitions

Introduction

Continued strong performance of the Zuidas district

The Dutch office market has performed well over the past year. Especially metropolitan areas benefit from the increasing demand for office space. Amsterdam benefits greatly from this development. The take-up volume increased in 2016 by 38% to 391,000 sq m, which is 31% of the total take-up in the Netherlands. Due to the increasing demand and continuing conversion activity, supply in Amsterdam dropped with more than 39% over 2016. The overall vacancy rate currently stands at 9,1%.

The Zuidas has established itself as one of the best and most robust multi-functional office districts in the Netherlands. The office district attracts high end tenants because of:

- proximity to the historical centre
- high quality and quantity of amenities
- quality and sustainability of the buildings
- accessibility and location to Schiphol (intercity station)
- presence of the talent pool
- large concentration of business services

The occupier market of the Zuidas performed well over the past year. The vacancy rate decreased in 2016 from 7.2% to 4.9%. In the course of 2016 the supply volume reached a record low. Despite of the supply shortage, take-up volume in 2016 surpassed 2015 by 70%, amounting to 57,100 sq m.

The high take-up volume is (partly) the result of future completions. Further expansion of the Zuidas is needed to facilitate new tenants.

The scarcity of supply and the ongoing demand has led to increasing rental rates in 2016. Currently, the prime rent amounts to €370 and is expected to continue to rise in 2017.

Also the investment market has developed positively in 2016. More investment opportunities occurred compared to 2015. The capital value reached a record level as a result of historically low initial yields on 4.25% (NIY) and a record high rental level.

De Nederlandse kantorenmarkt zit sinds een aantal jaren weer in de lift. De grootstedelijke gebieden profiteren sterk van de groeiende vraag naar kantoorruimte. Amsterdam loopt voorop in deze ontwikkeling. Het opnamevolume steeg in 2016 met circa 38% naar 391.000 m² vvo, dit komt overeen met circa 31% van de totale Nederlandse kantooropname. Door de toenemende vraag is het aanbod in Amsterdam met ruim 39% gedaald in 2016. Momenteel bedraagt het Amsterdamse leegstandspercentage 9,1%.

De Zuidas heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een robuuste kantoorlocatie met een sterk multifunctioneel karakter. Het kantorendistrict trekt hoogwaardige bedrijvigheid aan vanwege:

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

De gebruikersmarkt op de Zuidas heeft zich gedurende de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Het leegstandspercentage daalde in 2016 van 7,2% naar 4,9%. Halverwege 2016 bereikte het beschikbare aanbod een laagterecord, maar ondanks deze krapte kwam het opnamevolume in 2016 70% hoger uit dan in 2015. In totaal is er circa 57.100 m² aan kantoorruimte opgenomen in 2016. Het hoge opnamevolume wordt mogelijk gemaakt door toekomstige opleveringen. Verdere doorontwikkeling van de Zuidas is daarom nog steeds gewenst.

De krapte op de markt en de aanhoudende vraag heeft ervoor gezorgd dat huurprijzen sterk zijn gestegen in 2016. De tophuur bedraagt momenteel €370,- en gaat verder stijgen in 2017.

Ook de beleggingsmarkt heeft zich positief ontwikkeld en deden zich er in 2016 meer beleggingskansen voor dan in 2015. De kapitaalwaarde bereikte in 2016 een recordhoogte doordat het aanvangsrendement historisch scherp is op 4,25% (NIY) en de tophuren historisch hoog.



728,700 m² vvo (+ 3%)



57,100 sq m (+70)



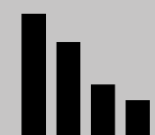
€ 370 (7%)



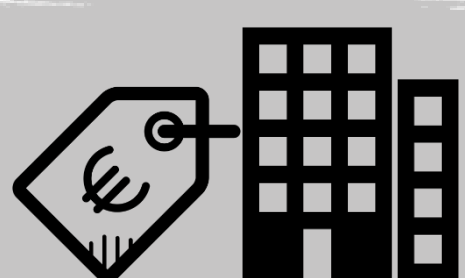
4.9% (-220 bps)



730 companies



4.25 % NIY (-50 bps)



€ 8,700 per sq.m



Stock

400 & 500 Beethoven (2016)

Most of the new developments are fully let before delivery date

The stock of the Zuidas has grown with 3% over 2016. The market has developed positively, both on a qualitatively and quantitatively way. The office market in the Zuidas consists of 48 buildings with a total surface of 728,700 sq m.

The development activity was high over the past year. Both redevelopments and the construction of new office buildings were present at the Zuidas. The expansion of the office market is needed to attract new tenants and to provide space for expansion of current occupiers. Besides the office developments, several residential complexes are built in order to increase the liveability outside office hours. These developments have already led to a high degree of multi-functionality.

The current construction activity on the Zuidas is unique for the Netherlands and at the same time a necessity. After the economic downturn, the municipality of Amsterdam introduced its office strategy which is currently still in place. The policy restrains building activity by setting requirements about the level of sustainability, flexibility and a 70% pre-commitment before commencing construction. However, the Zuidas has been designated as a 'growth' area, which means that development is allowed within the present limits. Actualization of the office strategy is expected in 2017.

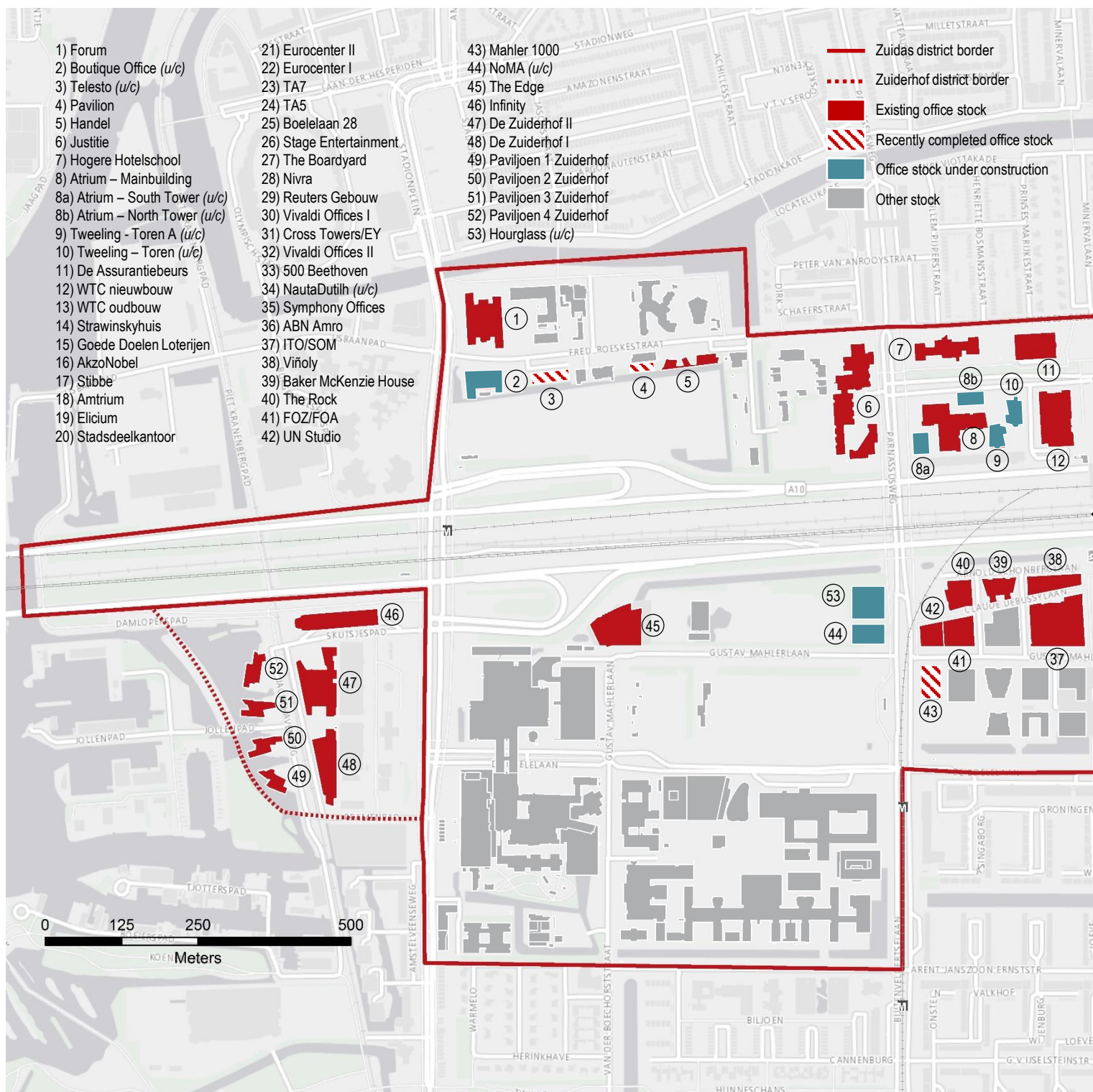
During 2016 six completions occurred. Akzo Nobel, Stibbe and NautaDutilh have relocated to a new office building at the Beethovenlaan. Other completions are the multi-tenant building Beethoven 500, The Pavillion and Telesto on respectively the Beethovenstaat and the Fred. Roeskestraat. The recent deliveries are almost fully let before completion, or shortly after.

De kantorenvorraad van de Zuidas is in 2016 gegroeid. De kantorenvorraad bestaat momenteel uit 48 gebouwen met een gezamenlijk metrage van 728.700 m² vvo. De voorraad is met 3% gestegen ten opzichte van 2015.

Vele ontwikkelingen hebben het afgelopen jaar plaatsgevonden, zowel op het gebied van renovatie als nieuwbouw. De uitbreiding van de kantorenvorraad is hard nodig om nieuwe gebruikers de kans te geven zich te vestigen op de Zuidas of om bestaande gebruikers uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Naast de kantoorontwikkelingen worden er steeds meer woningen toegevoegd wat de leefbaarheid, ook buiten kantooruren, ten goede komt. Hierdoor wordt het multifunctionele karakter van het gebied verder versterkt.

De bouwactiviteit op de Amsterdamse Zuidas is uniek in Nederland en tegelijkertijd noodzakelijk. Vanuit de Amsterdamse kantorenstrategie, welke in 2011 is vastgesteld, zijn strenge eisen aan de nieuwbouw van kantoren gesteld. Alleen in gebieden die door de gemeente zijn aangewezen als groeigebied, wordt de ontwikkeling van kantoren toegelaten. Daarnaast wordt nieuwbouw alleen toegelaten bij duurzame en flexibele bouw (mogelijkheid tot transformeren naar andere functies) en is er een voorverhuureis van 70%. Een actualisering van het kantorenbekleid wordt in 2017 verwacht.

Gedurende 2016 hebben er zes opleveringen plaatsgevonden. Akzo Nobel, Stibbe en NautaDutilh hebben een nieuw onderkomen gevonden aan de Beethovenlaan. Beethoven 500, The Pavillion en Telesto, aan respectievelijk de Beethovenstraat en de Fred. Roeskestraat, zijn nagenoeg volledig verhuurd voor de oplevering in 2016, of kort daarna.



Currently eight office buildings are under construction. The large scale renovations are: Boutique Offices, Goede Doelen loterij and Two Amsterdam. The latter, the former Akzo Nobel and Stibbe head offices, are partly being transformed into hotel and partly expanded for office space. In total approx. 20,000 sq m of office space, a hotel (330 rooms), a sky bar, a restaurant and a underground parking (380 parking places) are planned. The delivery is expected in 2018.

In addition, several office buildings are currently under construction. These are: NoMA House and Atrium (North Tower and South Tower). Some of these office buildings have already found new occupiers. Some office space is currently being offered on the market.

Er zijn momenteel acht kantoorgebouwen in aanbouw of ondergaan een grootschalige renovatie. De renovaties betreffen: Boutique Office, Goede Doelen Loterij en Two Amsterdam. Laatstgenoemde, de voormalig Akzo Nobel en Stibbe hoofdkantoren, worden deels getransformeerd naar een andere functie en deels uitgebreid met extra kantoorruimte. In totaal staat er voor circa 20.000 m² vvo aan kantoorruimte, een hotel (330 kamers), een skybar, een restaurant en een ondergrondse parkeergarage (380 plekken) gepland. De oplevering vindt naar verwachting plaats in 2018.

Daarnaast zijn de nieuwbouwontwikkelingen NoMA House, Atrium Noordtoren en Zuidtoren in aanbouw. Deze kantoren hebben deels al een huurder gevonden.

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

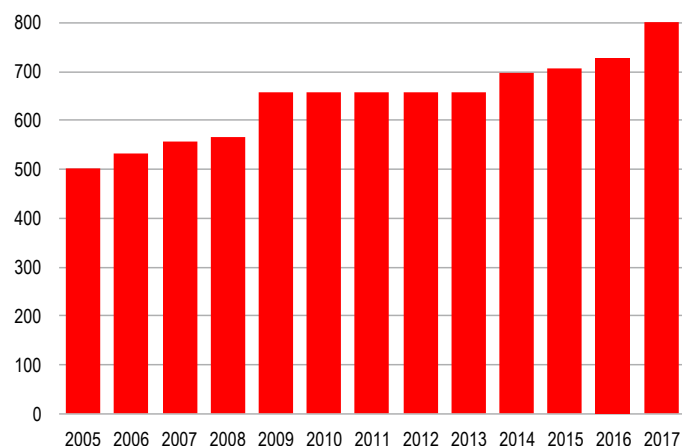


Figure 2: Current stock by surface category

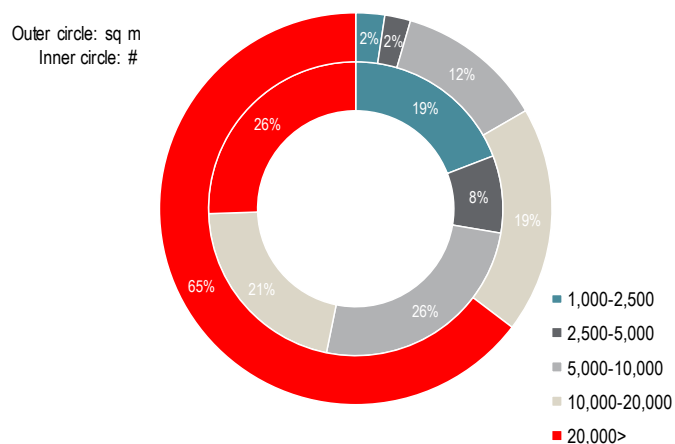


Figure 3: Completions and developments by status (in 1,000 sq m)

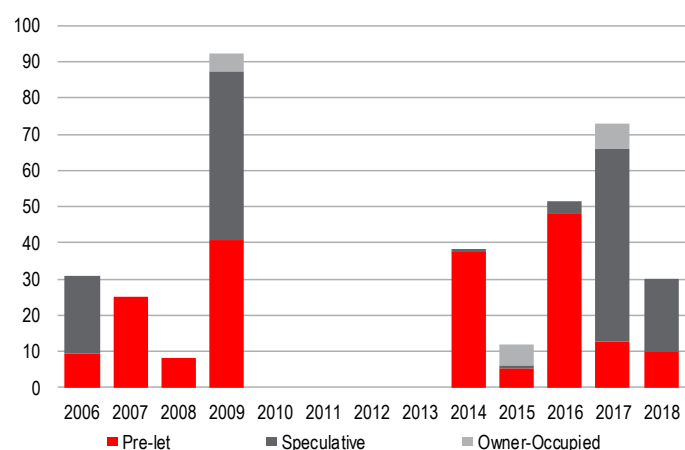


Figure 4: Completions and developments by rent** (in 1,000 sq m)

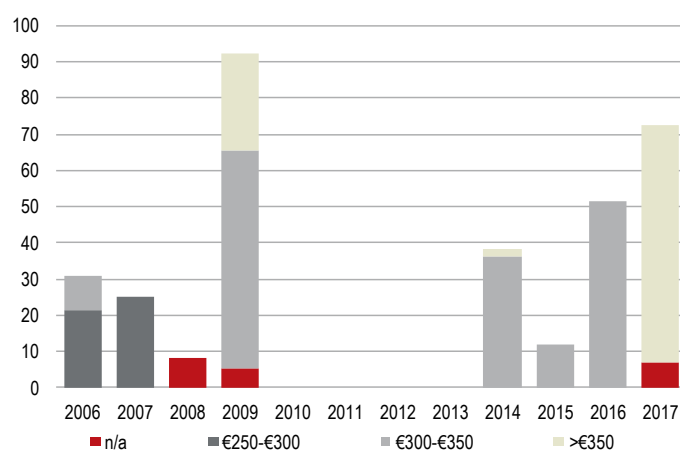


Table 1: Major Completions Zuidas (period 2014 - 2016)

Address	Building	Major Tenant	Surface*	Completion	Rent**
VU Kwartier	Deloitte	The Edge	36,000	2014	320
Gershwin cluster IV	1000 Mahler	Chanel, Egon Zehnder, Multi	7,600	2015	345
Europaplein 8	Amtrium	Rai	4,300	2015	n/a
Beethovenplein 36-62	Akzo Nobel HQ	Akzo Nobel	15,200	2016	335
Beethoven	Stibbe HQ	Stibbe	14,400	2016	325
Gershwin - Gustav Mahlerlaan	Beethoven 400	Nauta Dutilh	12,500	2016	325
Gershwin cluster I	Beethoven 500	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

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

Table 2: Major future developments Zuidas (period 2017 - 2019)

Name building	Surface*	Major tenant	Completion	Pre-let
Atrium South Tower	14,000	CMS Star Derk Busmann, JLL	2017 (Q2)	70%
Atrium North Tower	7,600	Hogan Lovells	2017 (Q3)	40%
Boutique Offices	11,000	-	2017 (Q4)	0%
Noma House	13,700	-	2017 (Q4)	0%
Goede Doelen Loterij	6,800	Goede Doelen Loterij	2018	100%
Two Amsterdam	20,000	-	2019	0%
Europaboulevard ong.	10,000	Suitsupply	2018	100%
Hourglass	22,200	Loyens & Loeff	2019	70%

* Surface in sq m



Take-up

Vinoly (2016)

Prime rent increased due to continued demand for high quality office space

Despite scarcity of supply, take-up dynamics increased with 70% in 2016. The total take-up volume amounted 57,100 sq m. This volume is partly the result of several large transactions of yet to be developed office buildings. In particular the financial- and legal services represent a large part of the take-up volume. Loyens & Loeff will move in 2019 to their new office building 'Hourglass' at the Parnassusweg, comprising 15,500 sq m. Hogan Lovells (3,000 sq m) and JLL (2,200 sq m) will move to the New Atrium's North Tower and South Tower.

The largest transaction of 2016 in an existing building was accounted by Vistra who leased 6,000 sq m at the Atrium and Leaseplan who leased 4,100 sq m in UN Studio.

The increasing demand for smaller sized and flexible office space is also witnessed on the Zuidas. Flexible and full service office providers respond to this trend. Tribes is housed in ITO/SOM, Regus in the Atrium, Vinoly and WTC – Tower H, Spaces in Vivaldi offices I-II and The Office Operators (TOO) in Infinity and UN Studio. Together these operators account for 34,000 sq m of flexible and full serviced office space. Approximately 230* companies make use of these office spaces.

The gross prime rents at the Zuidas increased with 7% in 2016 and stands at € 370 per sq m. The incentives are currently at an all time low level and are between the six and twelve months (5+5 lease contract). The net effective rent (the rent an occupier pays after deduction of the incentives) amounts to € 315 sq m per year. The average realised gross rent increased in 2016 with 10% to € 345 sq m per year.

Ondanks het historische schaarste niveau is de opnamedynamiek in 2016 met 70% gestegen ten opzichte van 2015. Het totale transactievolume in 2016 bedroeg 57.100 m² vvo. Dit is mogelijk omdat enkele grote transacties betrekking hadden op nog te ontwikkelen kantoorgebouwen. Met name de financiële- en juridische dienstverlening vertegenwoordigen een groot deel van het opnamevolume. Loyens & Loeff betreft in 2019 haar nieuwe kantoor in Hourglass aan de Parnassusweg van (voorlopig) circa 15.500 m² vvo. Hogan Lovells en JLL betrekken in 2017 respectievelijk de Noordtoren (3.000 m² vvo) en Zuidtoren (2.200 m² vvo) van het Atrium complex.

De grootste transacties in de bestaande bouw zijn Vistra (6.300 m² vvo) in het Atrium (bestaande bouwdeel) en Leaseplan (4.100 m² vvo) in UN Studio.

De groeiende vraag naar kleine en flexibele kantoorruimtes is ook op de Zuidas zichtbaar. Flexibele en 'full-serviced' kantooraanbieders spelen in op deze trend. Momenteel huurt Tribes in ITO/SOM, Regus in het Atrium, Vinoly en WTC – Toren H, Spaces in de Vivaldi Offices en The Office Operators (TOO) in Infinity en UN Studio. Gezamenlijk wordt er 34.000 m² vvo door deze flexibele en full serviced kantoorruimte in gebruik genomen waarvan circa 230* bedrijven gebruik maken.

De bruto tophuur op de Zuidas is in 2016 met 7% gestegen en bedraagt momenteel € 370 m² vvo per jaar. De incentives zijn momenteel historisch laag en vallen binnen een bandbreedte van zes tot twaalf maanden. De netto effectieve huurprijs (de huur die een kantoorgebruiker betaalt na aftrek incentives) bedraagt momenteel € 315,- per m² vvo per jaar. De gemiddelde gerealiseerde bruto huurprijs is in 2016 gestegen met 10% naar € 345,- per m² vvo per jaar.

9 * The number of flexible office space occupiers is approached in a analysis by using data from Vastgoeddata.nl, corrected with Company.info. Only companies with at least one employee are included. Letterbox-companies are excluded.

* Het aantal gebruikers van flexibele kantoor aanbieders is benaderd op basis van Vastgoeddata.nl, gecorrigeerd met Company.info. Hierin zijn alleen bedrijven met minimaal één werknemer opgenomen. Brievenbusmaatschappijen zijn uitgesloten.

Figure 7: Take-up by business sector (in thousands sq m)

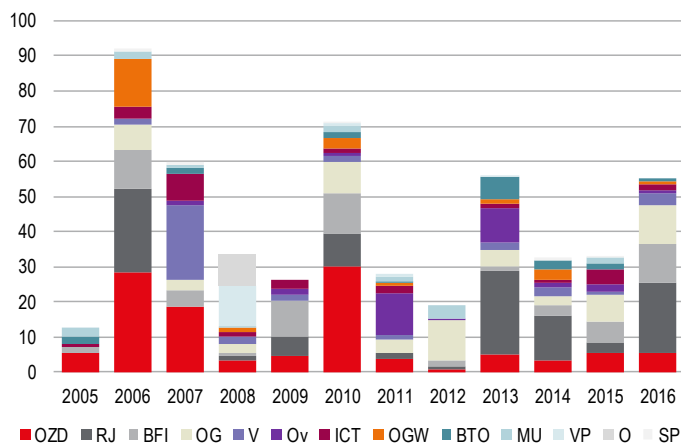


Figure 8: Take-up by nationality parent company (in thousands sq m)

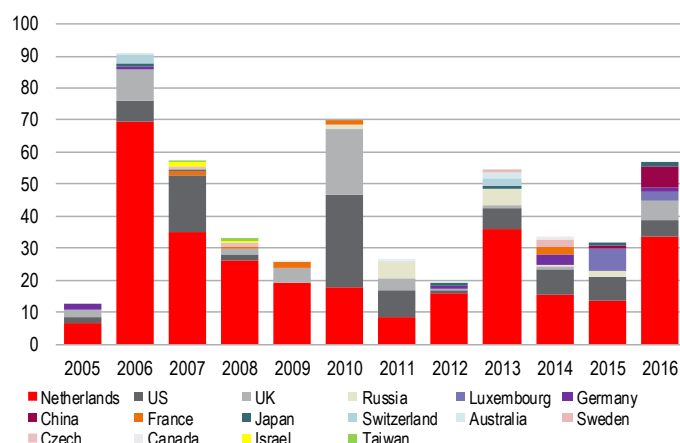


Figure 9: Take-up by surface category (in thousands sq m)

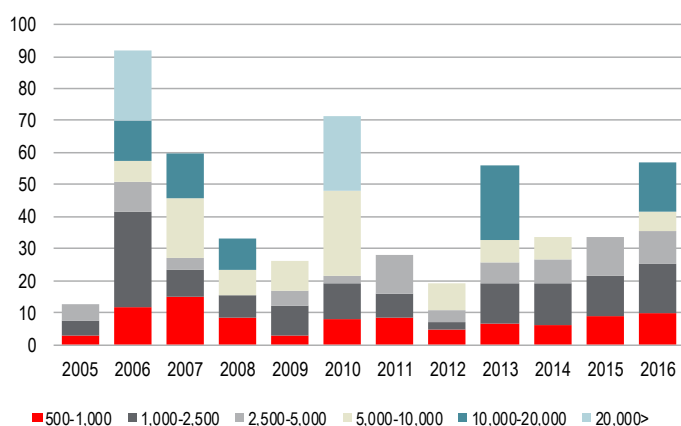


Figure 10: Take-up by rent level (in thousands sq m)

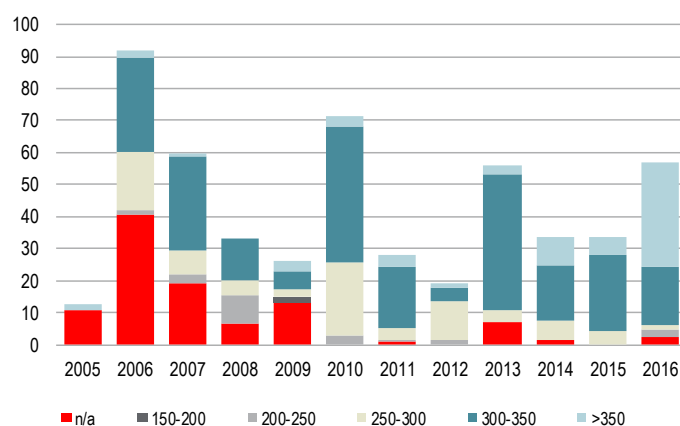


Figure 11: Take-up by physical occupation (in thousands sq m)

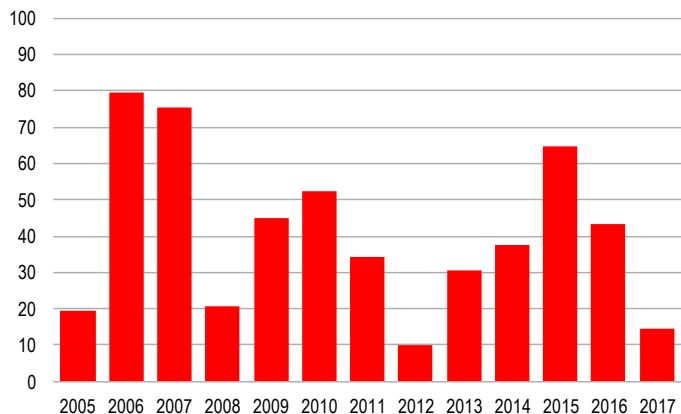


Figure 12: Rents Zuidas district

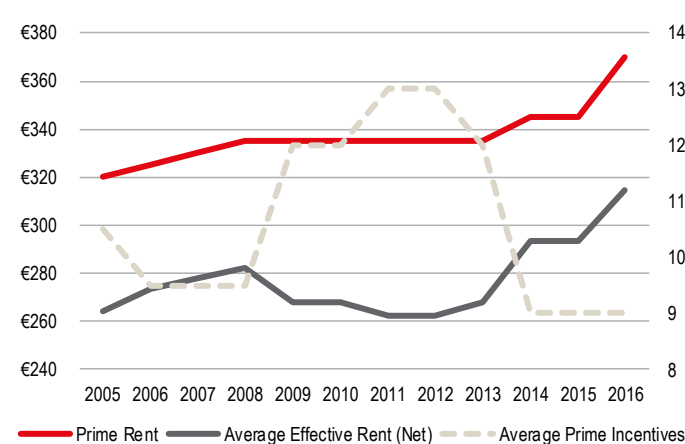


Table 3: Transactions of (new) tenants Zuidas 2016

Tenant	Address/Building	Surface*	Motive
Loyens & Loeff	Hourglass	15,500	Relocation of presence within Zuidas district
Vistra/Orangefield	Atrium	6,300	Relocation from Schiphol and Sloterdijk to Zuidas district
LeasePlan	UN Studio	4,100	Entering Zuidas office market
Tribes	ITO toren Mahler4 Toyo	3,000	Expansion of presence within Zuidas district
Hogan Lovells	Atrium Toren Noord	3,000	Relocation from Amsterdam - Centre

* Surface in sq m

Sector: Main activity of a company according to the Dutch Business Sector Classification (SBI '93). SBI '93 is a systematic hierarchical classification of economic activities used by the public organization Statistics Netherlands (CBS). For this report, the following categories are classified: Banking & Finance (BFI), Architectural and Related Technical Consultancy (BTA), Construction, Transport and Storage (BTO), Information Technology (ICT), Media & publishing (MU), Public Administration (O), Real Estate Activities (OG), Education, Health & Social (OGW), Other (Ov), Other Business Services (OZD), Legal Services (RJ), Other Community Social & Personal Services (SP), Manufacturing (V), Insurance & Pension Funds (VP).



WTC Amsterdam (2016)

Supply

Development activity is required to facilitate new tenants

As a result of the ongoing demand for high quality office space, supply decreased to 35,900 sq m. This corresponds to a vacancy rate of 4.9%. A significant decrease, taking the vacancy rate of 2015 (7.2%) into account.

In the second half of 2016 the vacancy level increased slightly. NautaDutilh, a voluminous occupier from the WTC, moved to their new building Beethoven 400. A large part of the office space that have become vacant from the movement of NautaDutilh, is already occupied by new tenants. The North Tower of the New Atrium will be completed within approximately six months. This building is partly pre-let and provides new high quality supply.

Despite the recent completions, there is still a shortage of quality office space. Especially larger spaces (>5,000 sq m) and large floor plates in this segment are almost non-existing. The Infinity office building is the only existing grade-A building offering 5,000 sq m or more at present.

Scarcity of supply can lead to the situation that potential occupiers have no opportunity to locate their office at the Zuidas. Therefore it is positive that in the coming years various development- and renovation projects will be completed. In 2017 over 45,000 sq m of office space will be completed. Given the current market conditions, it is expected that most of the space will be occupied before completion.

Door de aanhoudende vraag naar goede kwaliteit kantoorruimte is het aanbod op de Amsterdamse Zuidas gedurende 2016 gedaald naar 35.900 m² vvo. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 4,9%. Eind 2015 bedroeg het leegstandspercentage nog 7,2%.

In het afgelopen half jaar is de leegstand licht opgelopen. NautaDutilh, een grote huurder in het WTC, is verhuisd naar Beethoven 400. De vrijgekomen kantoorruimte in het WTC is grotendeels betrokken door nieuwer huurders. Binnen zes maanden zal de Zuidtoren van het Atrium worden opgeleverd. Deze toren is slechts deels voorverhuurd en zorgt daarom voor nieuw en hoge kwaliteit aanbod.

Ondanks de recente opleveringen blijft de schaarste van A-kwaliteit vastgoed groot. Met name grote metrages (>5.000 m²) in dit segment zijn nauwelijks beschikbaar op de Zuidas. In de bestaande bouw is er alleen aaneengesloten A-kwaliteit kantoorruimte groter dan 5.000 m² vvo beschikbaar in Infinity.

De schaarste van het aanbod leidt ertoe dat potentiële gebruikers geen kans krijgen om zich te vestigen op de Zuidas. Daarom is het positief dat aankomend jaar enkele nieuwbouw- en renovatieprojecten worden afgerond. In 2017 wordt er ruim 45.000 m² vvo aan kantoorruimte opgeleverd. Gezien huidige marktontwikkelingen zal tegen de tijd van oplevering een groot deel voorzien zijn van een gebruiker.

Figure 13: Historical supply (in thousands sq m)

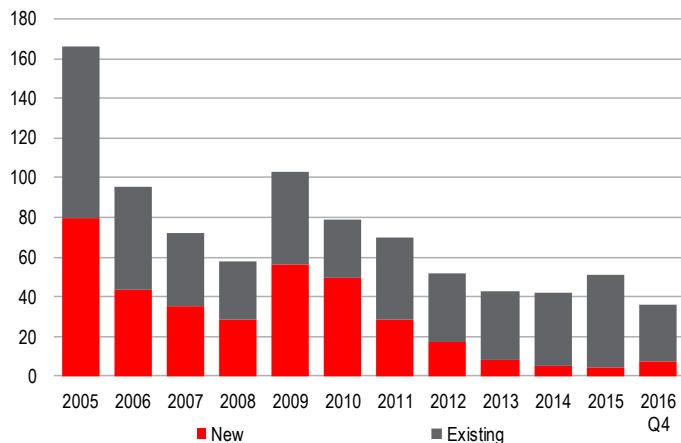


Figure 14: Historical vacancy rate

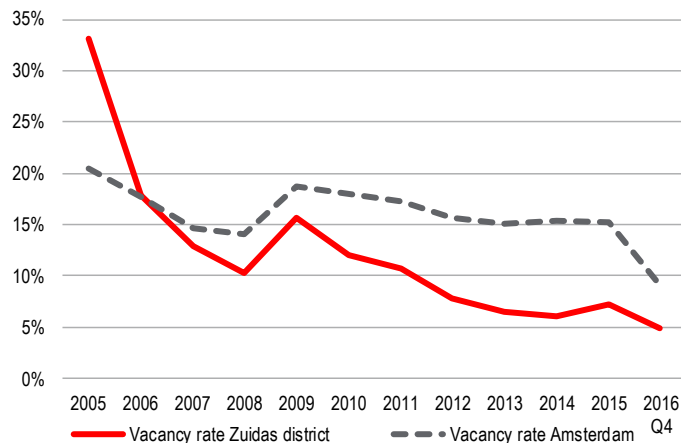


Figure 15: Supply by surface category (in thousands sq m)

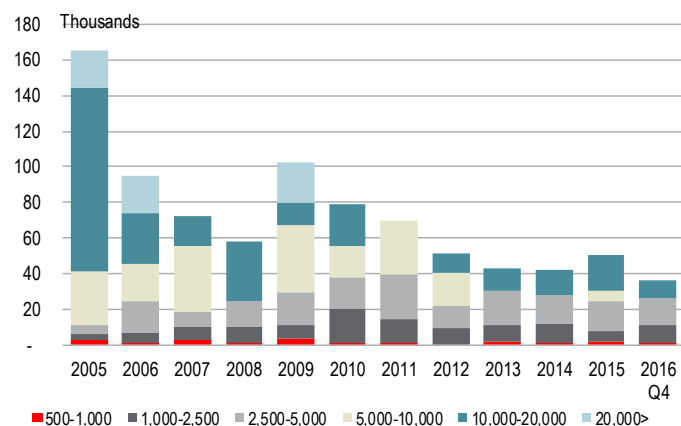


Figure 16: Supply by asking rent**

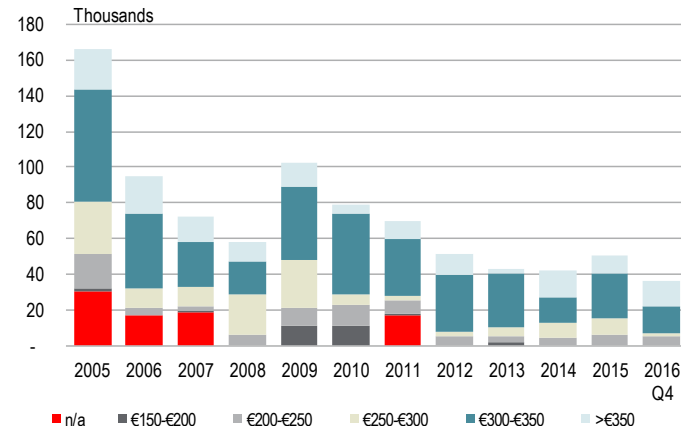


Table 4: Supply Zuidas 2016 Q4 (> 1,500 sq m)

Address	Building	Surface*	State	Rent
Amstelveenseweg 500	Infinity	10,000	Existing	€ 325
Strawinskylaan ong.	Atrium South Tower	4,800	New	€ 390
Strawinskylaan	WTC (H-I)	4,000	Existing	€ 400
Strawinskylaan	WTC (A-G)	4,000	Existing	€ 335
Strawinskylaan 3001-4111	Atrium (bestaande bouw)	2,500	Existing	€ 360
Tommaso Albinonistraat 5	TA5	2,500	Existing	€ 240
Barbara Strozzilaan 336-388	Eurocenter, gebouw II	1,700	Existing	€ 225
Beethovenstraat 500	500 Beethovenstraat	1,600	New	€ 345
Jachthavenweg 111	Zuiderhof	1,600	Existing	-



Cross Towers (2017)

Investments

Record high capital value

Both the occupier and investment market have performed well over the previous years. This is also being witnessed on the Zuidas where national and international investors are active.

Investor activity was limited during the economic downturn. In 2013 investor appetite increased, resulting in an investment volume of € 678 million that year. Investor appetite for office space has been high since then. In 2014 € 486 million was transacted, but due to the lack of available product, investment volume dropped in 2015 to € 103 million.

In 2016 five offices were traded comprising € 468 million. Institutional investors were the most active investors in 2016 with 70% presence on market dynamics.

Largest transactions in 2016 refer to the sale of the Cross Towers. The Chinese investor Anbang purchased the office building as part of the Castor portfolio. Hourglass was purchased by Bouwinvest and NoMA House by CBRE Global Investors. In addition, Lasalle Investment Management obtained Eurocenter II and Strawinskyhuis changed ownership to Flow Real Estate and Egeria.

The robust performance of the occupier market, combined with low interest rates and a significant yield gap result in compressing prime yields. Over the past year, the prime net initial yields sharpened to 4.25% (NIY). Accompanied by increasing rents, the capital value of prime office space has reached a record high of € 8,700 per sq m.

Approximately 55% of the office stock is currently owned by international investors. Investors originated from Germany own 40% of the office real estate at the Zuidas. Approximately 45% is owned by Dutch investors.

Niet alleen de gebruikersmarkt, maar ook de beleggingsmarkt presteert goed. Ten tijde van de crisisjaren zijn er weinig kantoren verhandeld. In 2013 is het vertrouwen van beleggers in de Zuidas sterk toegenomen met als resultaat een investeringsvolume van € 678 miljoen. Sindsdien is het vertrouwen groot. In 2014 bedroeg het beleggingsvolume € 486 miljoen. In 2015 daalde het beleggingsvolume, bij gebrek aan geschikt product, naar slechts € 103 miljoen.

In 2016 zijn er vijf kantoren verhandeld en steeg het beleggingsvolume naar € 468 miljoen. Met name de institutionele beleggers waren het afgelopen jaar actief. Zij waren verantwoordelijk voor 70% van het totale volume.

De Cross Towers is verkocht aan het Chinese Anbang als onderdeel van de Castor portefeuille. Hourglass is gekocht door Bouwinvest en NoMA House door CBRE GI. Daarnaast heeft Lasalle Investment Management Eurocenter II gekocht en is het Strawinskyhuis in eigendom van Flow Real Estate en Egeria.

Door het vertrouwen in de gebruikersmarkt en de lage rente staan de aanvangsrendementen onder neerwaartse druk. Dit heeft in 2015 al tot een aanscherping van de aanvangsrendementen geleid. In 2016 zijn de rendementen verder gedaald tot 4,25% netto vrij op naam. Dit is in de Nederlandse historie nog nooit voorgekomen. Door de stijgende huurprijs, die ook op een recordhoogte staat, is de kapitaalwaarde (de waarde per m² vastgoed) het afgelopen jaar met 20% gestegen naar circa €8.700,- per m² vvo.

Circa 55% van de kantorenvorraad is momenteel in handen van internationale beleggers. Na Nederland zijn Duitse beleggers de grootste (kantoren-)vastgoedeigenaren van de Zuidas met een marktaandeel van circa 45%.

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

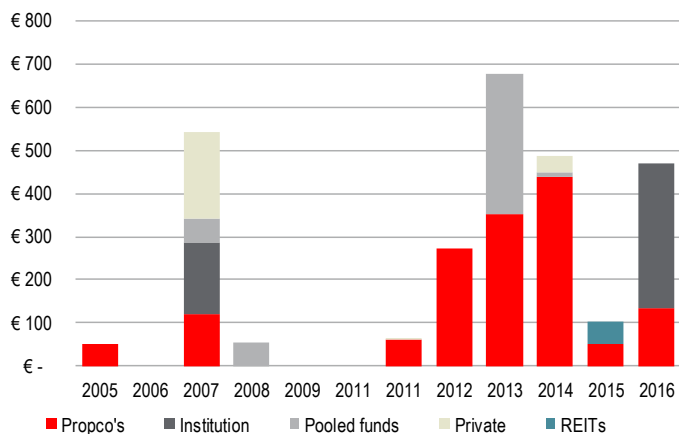


Figure 18: Investment activity by source of capital (in millions)

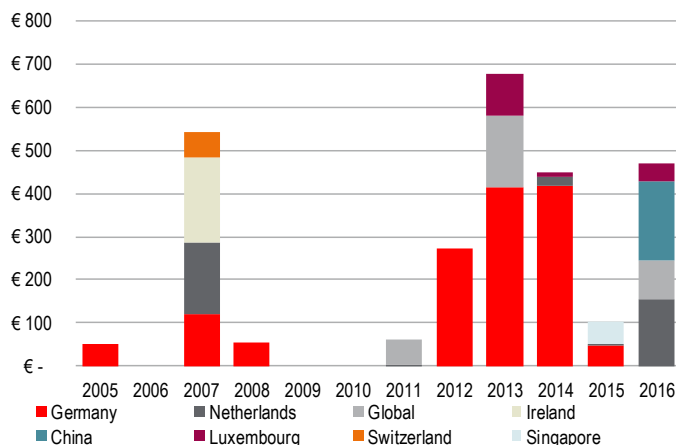


Figure 19: Prime net initial yield

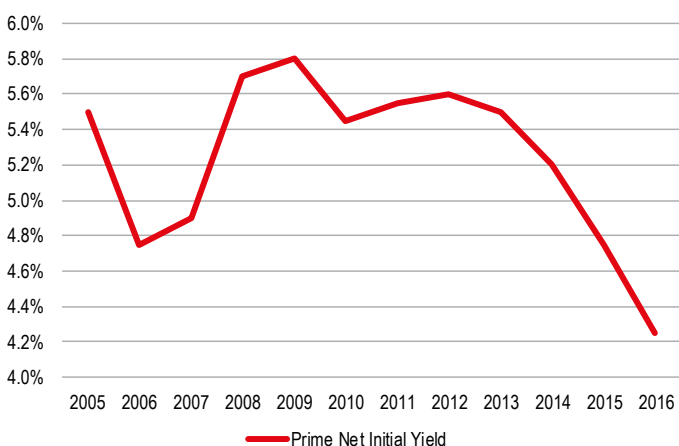


Figure 20: Prime capital value (in € per sq m)

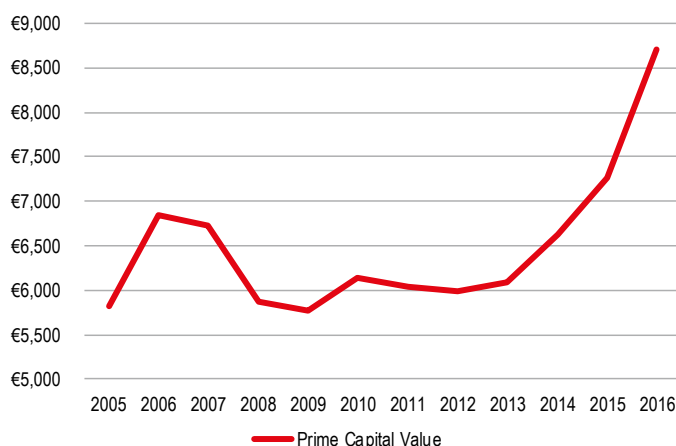


Figure 21: Current stock by owner type (2005 Q4 vs 2016 Q4)

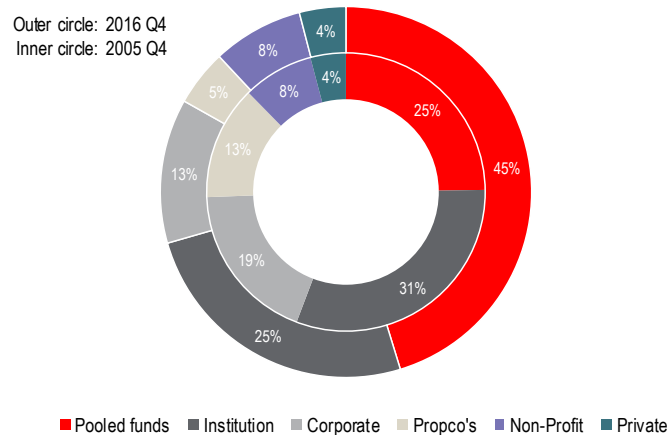


Figure 22: Current stock by owner source of capital (2005 Q4 vs 2016 Q4)

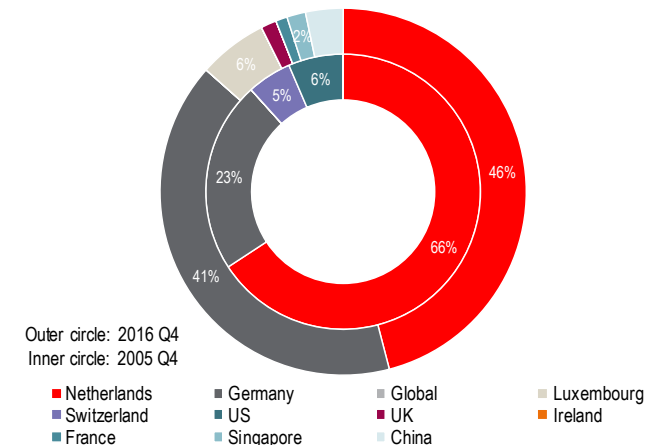


Table 6: Major investment transactions during 2015 – 2016

Period	Address	Building	Surface*	Price**	Purchaser
2015 Q1	Jachthavenweg 121	Zuiderhof I	12,500	€ 51.5 mln.	First Sponsor Group Limited
2015 Q2	Beethovenstraat 500	500 Beethoven	6,000	€ 25.5 mln.	HIH - Hamburgische Immobilien Handlung GmbH
2015 Q4	Fred. Roeskestraat 99-101	The Pavilion	1,600	€ 8.6 mln.	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
2015 Q4	Fred. Roeskestraat 95-97	Handel Amsterdam	2,200	€ 11.4 mln.	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
2016 Q2	Barbara Strozziilaan 336-382	Eurocenter II	11,700	€ 41.0 mln.	Lasalle Investment Management
2016 Q1	Gustav Mahlerlaan 1208-1244	Noma House	13,500	€ 63.0 mln.	CBRE Global Investors EMEA
2016 Q4	Antonio Vivaldistraat 148-150	Cross Towers	24,900	€ 181.3 mln.	Anbang
2016 Q4	Gustav Mahlerlaan ong.	Hourglass	22,700	€ 153.2 mln.	Bouwinvest
2016 Q4	Prinses Irenestraat 39-43	Strawinskyhuis	7,400	€ 30.0 mln.	FLOW Real Estate

* Surface in sq m ** Selling price in €

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.

Net absorption: Net absorption represents the change in the occupied stock within a market during the survey period, taking into account vacated as well as newly constructed space. Net Absorption is calculated on the basis of occupied stock derived by subtracting vacant stock from the total stock.

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.
 $\text{Capital Value} = (\text{Prime Annual Rent} / \text{Prime Yield From}) * 100.$

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.

Netto absorptie: Netto absorptie is het verschil tussen de bezette voorraad aan het einde en het begin van dezelfde periode, daarbij rekening gehouden met zowel de beschikbaar gekomen als nieuw gebouwde kantoorruimte gedurende die periode.

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 beste (=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. $\text{Kapitaalwaarde} = (\text{primaire jaarlijkse huur} / \text{netto aanvangsrendement}) * 100.$



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

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2017.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.