

Atrium verkocht in veruit grootste single asset deal ooit

7:48, 11 april 2017 door Erik de Boer



Kantorencomplex Atrium aan de Amsterdamse Zuidas is verkocht voor het grootste bedrag dat ooit in een single asset deal in ons land is betaald.

Eigenaar Icon Real Estate heeft het ingrijpend gerenoveerde en uitgebreide Atrium verkocht aan de Franse belegger Amundi. Hiermee is een bedrag van meer dan € 500 mln gemoeid.

Dit meldt [Het Financieele Dagblad](#) op basis van bronnen in de sector. Afgelopen december meldde [EuroProperty](#), zusterpublicatie van PropertyNL en PropertyEU, al dat een joint-venture van Amundi en l'Etoile, exclusieve gesprekken voerde over de overname van het gebouw. Toen werd eveneens gesproken over een aankoopbedrag van ongeveer € 500 mln.

Het Atrium was in eigendom van Victory Advisors. Deze Britse private equity firma kocht het complex drie jaar geleden voor circa € 100 mln van Lloyds Banking Group en plaatste het in zijn beleggingsvehikel Icon Real Estate.

De aankoop van het Atrium zal mogelijk deels op dezelfde manier worden gefinancierd als de aankoop van De Rotterdam eerder dit jaar; met Zuid-Koreaans kapitaal.

Zuid-Koreaanse investeerders

Afgelopen juni kocht een consortium van Zuid-Koreaanse investeerders (Korean Federation of Community Credit Cooperatives en Mertiz Securities) onder leiding van Amundi voor € 350 mln het Rotterdamse icoon De Rotterdam (met uitzondering van het gedeelte met appartementen) van Rabo Real Estate. Van de totale koopsom werd € 200 mln verstrekt door Deutsche Pfandbriefbank. Amundi kocht dit jaar tevens de Monarch I voor € 65 mln en het kantoorpand van PWC in Rotterdam.

Eind vorig jaar kondigde Icon Real Estate de uitbreiding aan van de kantoorruimtes van huurders Regus, Optiver en Celanese in het Atrium complex, dat een grote transformatie ondergaat. De renovatie en de uitbreiding van het Atrium is het resultaat van een joint venture tussen Icon Real Estate en G&S Vastgoed.

Twee nieuwe torens

Het Atrium gebouw, op de hoek van de Strawinskylaan en de Parnassusweg, is uitgebreid met twee nieuwe torens (noord- en zuidtoren) en een nieuwe ondergrondse parkeergarage. Daarnaast is het huidige pand grondig gerenoveerd. De renovatie en herontwikkeling wordt rond deze tijd opgeleverd. De totale omvang van het complex is hierdoor uitgebreid tot 60.000 m². De zuidtoren is 15 verdiepingen hoog. De noordtoren heeft 9 verdiepingen gekregen.

Het complex is bijna volledig verhuurd. Huurders van de nieuwe torens zijn onder andere Hogan Lovells (3000 m²) en CMS (7000 m²). Zij betalen nu tot ongeveer € 400 per vierkante meter.

Het Atrium is een van de oudste gebouwen van Zuidas en werd in 1976 ontwikkeld door NMB Bank (nu ING).

De portfolio van Icon Real Estate beslaat meer dan 300.000 m² kantooroppervlakte en heeft een waarde van ongeveer € 1 mrd. Icon is als vastgoedplatform onderdeel van Victory Advisors en richt zich op toplocaties en andere belangrijke kantoorpanden in de Benelux.

Amundi is een internationaal opererende asset manager met € 7,7 mrd aan assets under management en het hoofdkantoor in Parijs.

Victory Advisors riep de hulp in van de grootste ontwikkelaar op de Zuidas, G&S Vastgoed, om als ontwikkelingspartner Icon Real Estate te helpen bij het verwezenlijken van hun visie voor het Atrium.

Victory Advisors/Icon Real Estate werd bij de verkoop geadviseerd door CBRE, Rutgers & Posch, RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs, Freshfields en Heren2.

Tijdens het aankoopproces werd Amundi Real Estate geadviseerd door L'Etoile Properties en bij de uiteindelijke oplevering zal L'Etoile Properties ook het beheer van het pand op zich nemen. Amundi Real Estate werd geadviseerd door Greenberg Traurig en Cushman & Wakefield, alsook Search gedurende de due diligence.

Historisch kader

De NMB Bank was oorspronkelijk gevestigd in de grachtengordel. In de jaren '70 wilde men naar de Zuidkant van de stad, vanwege groei, bereikbaarheid en de toepassing van nieuwe huisvestingsconcepten. Dit resulteerde in de bouw van een nieuw hoofdkantoor aan de huidige Zuidas. Het kantoor had vloeren van gemiddeld 3000 m², op basis van het open space/landschaftconcept, met 250–300 mensen op een vloer. Door keihard onderhandelen werd NMB eigenaar van de grond. Dit is in Zuid uniek, omdat alles in erfpacht gaat.

In de jaren '80 wilde de RvB, gevoed door antroposofische denkbeelden, een nieuw hoofdkantoor. Het landschaftconcept was achterhaald en de bank groeide, ook door de fusie met de Postbank.

De directie van MBO, een dochter van NMB, kreeg te horen dat het hoofdkantoor verkocht zou worden. MBO was een winkelontwikkelaar en men had eigenlijk niet zoveel fiducia in het bedrijf. Er hing een deal in de lucht met Cor van Zadelhoff en Frits Maarssen over verkoop. Dat zou gebeuren tegen een belachelijke prijs, ondanks de dip in de markt.

Tie Liebe, destijds directielid van MBO: 'Mede door de goede relatie, die wij als directie hadden met de raad van bestuur verdween deze optie en sloten wij een deal met onze moeder. Een basisprijs met een kicker voor de bank. Wij geloofden in de upward potential. Ondanks de slechte marktsituatie besloten we dat we voor topkwaliteit zouden gaan, en de daarbij horende huurprijzen.'

Zo begon een zoektocht naar die kwaliteit in grote kantorensteden, en naar materialisering, concepten en belevenis. Dit resulteerde in het Atrium-concept. Zo werd de gevel opgetrokken uit pink/rosa-graniet uit een mijn in Brazilië, dat was bewerkt in Carrara in Italië.

Het Atrium is in een joint venture gerealiseerd door de combinatie MBO/British Land, met MBO als ontwikkelaar. Liebe: 'Zij inspireerden ook ons op risico te bouwen, in verband met hun visie op de marktcyclus. British Land introduceerde ons daarna in Londen en Parijs, waar we samen een aantal kantoren realiseerden, een voorloper van het latere ING.'

Het Atrium werd in 1989 opgeleverd. Voor MBO/British Land was het na verkoop een groot financieel succes.