



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Office Market Update Quarterly -
Amsterdam

Amsterdam Q1 2010

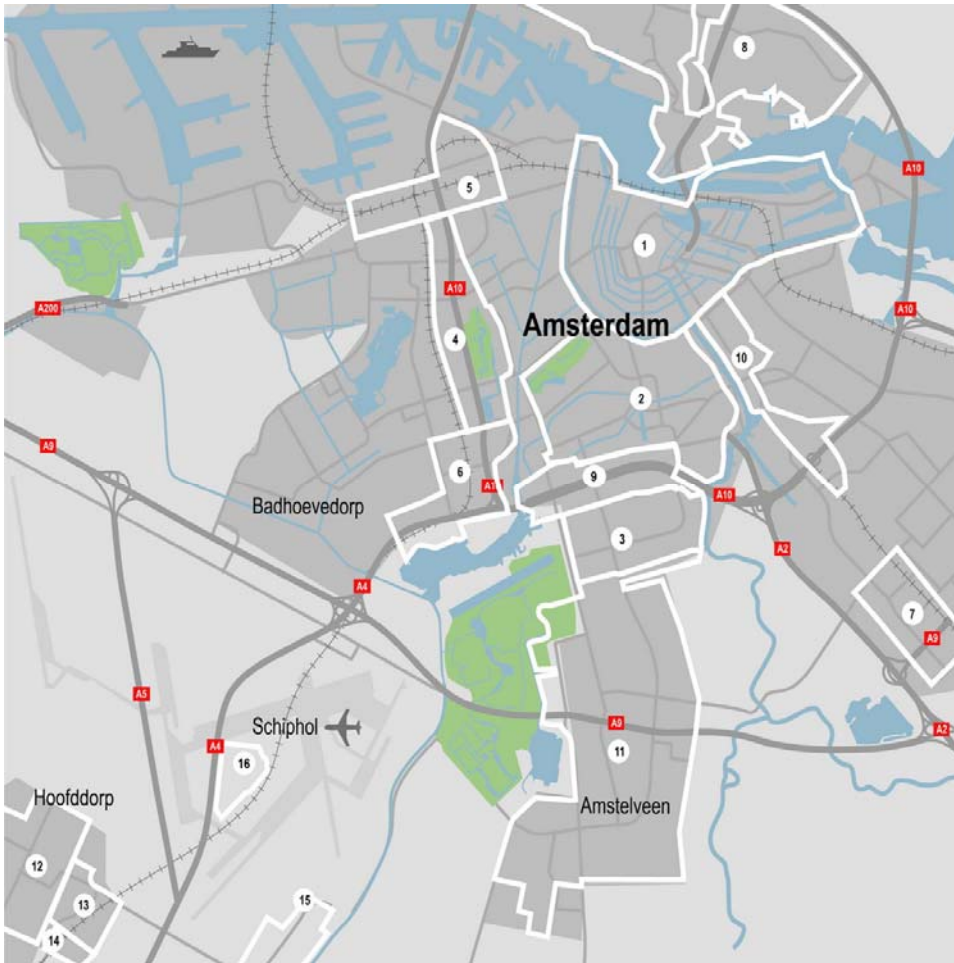
Supply is anticipated to surpass 1.2 million m² lfa in 2010 but is expected to decrease as of 2011

Take-up in Amsterdam increased by 16% compared to the first quarter of 2009

Prime net yields for Amsterdam offices sharpened by 10 basis points in the first quarter of 2010



Map Amsterdam



Number Place/District

- 1 Amsterdam Centre
- 2 Amsterdam South
- 3 Amsterdam Buitenveldert
- 4 Amsterdam West
- 5 Amsterdam Sloterdijk / Teleport
- 6 Amsterdam South - West
- 7 Amsterdam South - East
- 8 Amsterdam North
- 9 Amsterdam Zuidas
- 10 Amsterdam East

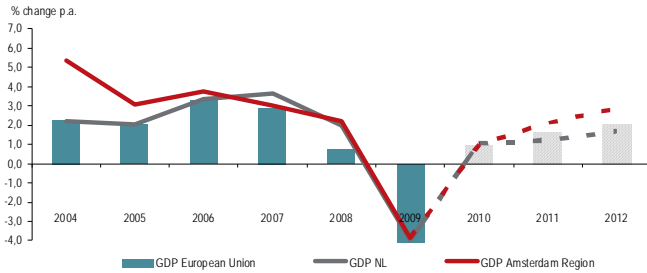
Bordering Municipalities

- 11 Amstelveen
- 12 Hoofddorp Beukenhorst - West
- 13 Hoofddorp Beukenhorst - East
- 14 Hoofddorp Beukenhorst - South
- 15 Schiphol Rijk
- 16 Schiphol Centre
- 17 Almere



Dutch Economy

Future Growth: Gross Domestic Product

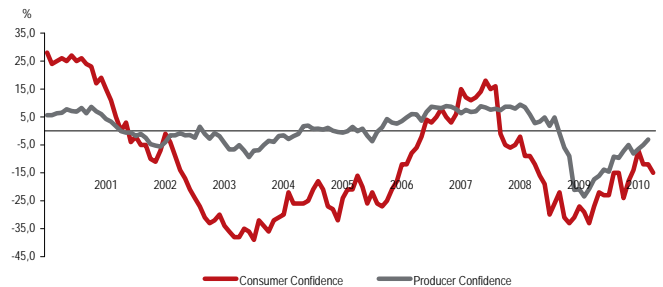


Source: Global Insight (April 2010), Experian (April 2010)

- Als gevolg van het aantrekken van de wereldhandel sinds de tweede helft van 2009, groeit de Nederlandse economie in 2010 naar verwachting met 1,1%;
- De Amsterdamse economie laat in de periode 2010-2012 naar verwachting een krachtiger herstel zien dan zowel Nederland als de Europese Unie;
- Due to an improvement in world trading figures since the second half of 2009, the Dutch economy is expected to grow by 1.1% in 2010;
- The economic growth in Amsterdam in the period 2010-2012 is expected to outperform the growth in the Netherlands and the European Union.

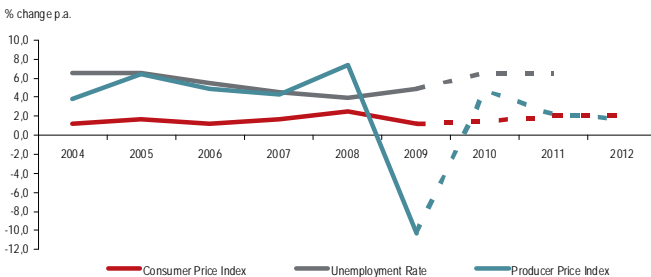
Confidence Indicators

- Consumenten waren in april minder optimistisch over het economisch klimaat in de komende 12 maanden;
- Het producentenvertrouwen is in het eerste kwartaal van 2010 geleidelijk verbeterd, al is deze met -3,1 nog steeds negatief.
- In April, consumers were less optimistic about the economic climate in the coming 12 months;
- Producer confidence gradually improved during the first quarter of 2010, but remained negative at a level of -3.1.



Source: CBS (April 2010)

Consumer and Producer Prices & Unemployment Growth

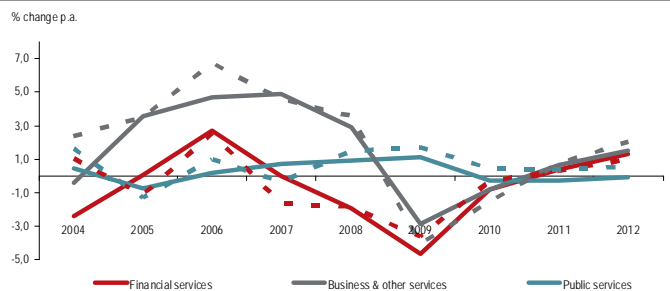


Source: Global Insight (April 2010), CPB (April 2010)

- Door een vertraagde doorwerking van een lagere olieprijs in het afgelopen jaar blijft de inflatie in de eerste helft van 2010 naar verwachting onder de 1,0%;
- De werkloosheid in Nederland loopt naar verwachting op tot 6,5% in 2010 en blijft in 2011 stabiel.
- Due to a lagged effect of decreasing oil prices in the previous year, inflation will remain below 1.0% in the first half of 2010;
- The unemployment rate in the Netherlands is expected to increase to 6.5% in 2010 and will remain stable during 2011.

Employment growth by sector

- In 2010 toont de werkgelegenheid binnen de financiële, zakelijke en overige dienstverlening in Amsterdam een lichte krimp;
- De werkgelegenheid binnen Amsterdam neemt vanaf 2011 naar verwachting weer toe.
- In 2010, the employment within the financial services sector and business and other services sector will slightly decrease;
- Employment in Amsterdam is expected to show a slight positive growth as of 2011.

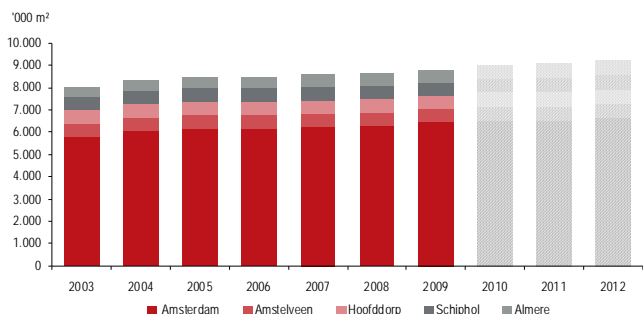


Source: Experian (April 2010)

Amsterdam
Netherlands ———

Office Market Amsterdam (I)

Office stock Amsterdam plus Region

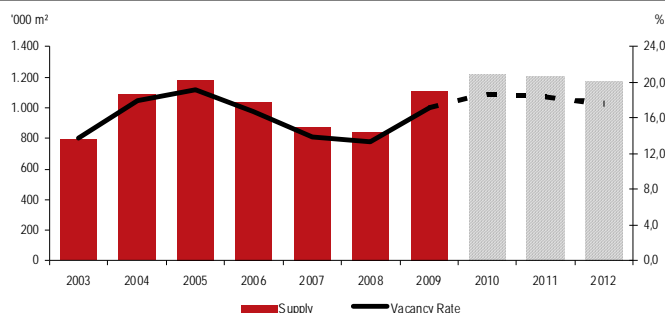


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Grootchalige opleveringen in het eerste kwartaal van 2010 betroffen de uitbreiding van PwC in Amsterdam Zuid-West en het nieuwe kantoor van Transavia en Martinair in Schiphol-Oost;
- In het resterende deel van 2010 wordt naar verwachting circa 220.000 m² vvo toegevoegd aan de kantorenvorraad van de regio Amsterdam.
- Large scale completions in the first quarter of 2010 refer to the PwC extension at Amsterdam South-West and the new Transavia and Martinair office at Schiphol-East;
- In the remainder of 2010, approximately 220,000 m² gfa will be added to the office stock of the Amsterdam region.

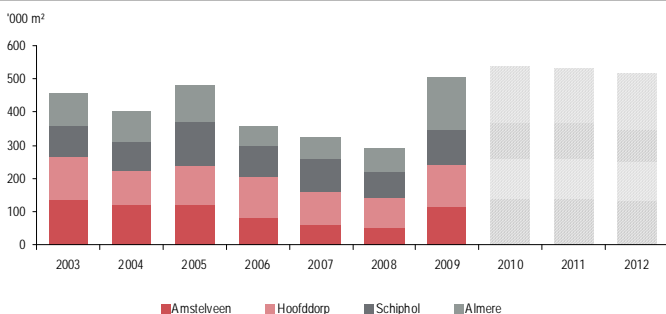
Supply Amsterdam

- Het aanbod in Amsterdam is in het eerste kwartaal van 2010 stabiel gebleven en komt overeen met een leegstandspercentage van 17,2%;
- Naar verwachting stijgt het aanbod tot ruim 1,2 miljoen m² vvo ultimo 2010, alvorens vanaf 2011 door een aantrekkelijk opnamevolume weer licht te dalen.
- Supply in Amsterdam remained stable in the first quarter of 2010 and corresponds to a vacancy rate of 17.2%;
- Supply is anticipated to surpass 1.2 million m² lfa ultimo 2010 and is expected to decrease as of 2011 due to increasing take-up dynamics.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Supply Amsterdam Region



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

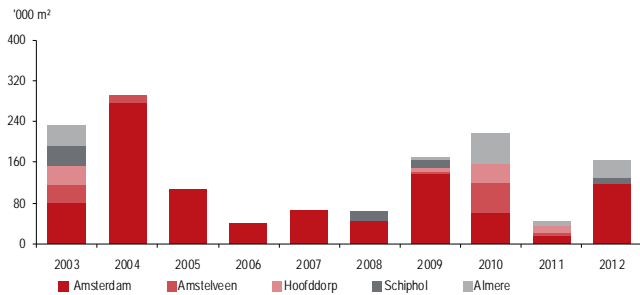
- In het eerste kwartaal van 2010 is het aanbod binnen de regio Amsterdam gestabiliseerd;
- Naar verwachting neemt het aanbod in 2010 licht verder toe, alvorens in 2011 en 2012 een lichte daling in te zetten.
- In the first quarter of 2010, supply within the Amsterdam region is stabilised;
- Supply is expected to show a further slight increase in 2010, before decreasing in 2011 and 2012.

Top 5 Upcoming completions Amsterdam plus Region

City	Location	Building/Location	Surface (m² lfa)	Completion
Amstelveen	A9 Zone	KPMG building	62,500	2010 Q2
Almere	Centre	L'Hermitage - Carlton	37,000	2010 Q2
Almere	Centre	L'Hermitage - Martinez	24,000	2010 Q2
Amsterdam	North	Number One	32,000	2010 Q2
Amsterdam	South - East	Handelshuis Endemol	19,500	2010 Q3

Office Market Amsterdam (II)

Developments Amsterdam plus Region

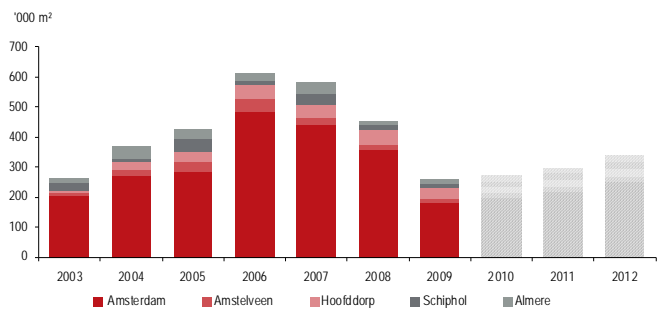


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Opleveringen in 2010 refereren voor een groot deel aan de ontwikkeling L'Hermitage gebouwen Carlton en Martinez in Almere en het nieuwe KPMG kantoor in Amstelveen;
- Toekomstige opleveringen binnen Amsterdam concentreren zich voornamelijk op de IJ-oevers in het centrum en deellocatie Zuid-Oost.
- Completions in 2010 primarily refer to the L'Hermitage development buildings Carlton and Martinez and the new KPMG office at Amstelveen;
- Future completions in Amsterdam mainly focus on the IJ-oevers in the city centre and sub-location Amsterdam South-East.

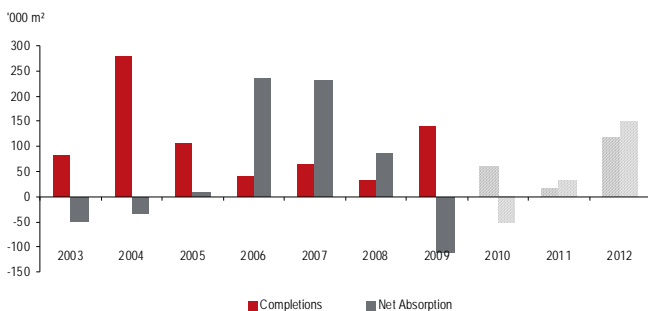
Take-up Amsterdam plus Region

- De opname van kantoorruimte in Amsterdam bedroeg in het eerste kwartaal van 2010 circa 51.000 m² vvo, een stijging van 16% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar;
- Naar verwachting laat de vraag naar kantoorruimte binnen de Amsterdamse regio een geleidelijke groei zien in de komende jaren.
- Take-up in Amsterdam in the first quarter of 2010 amounted to 51,000 m² lfa, an increase of 16% compared to the same period last year;
- Take-up dynamics are expected to show a gradual increase in the period 2010-2012.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Net Absorption and Completions Amsterdam



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

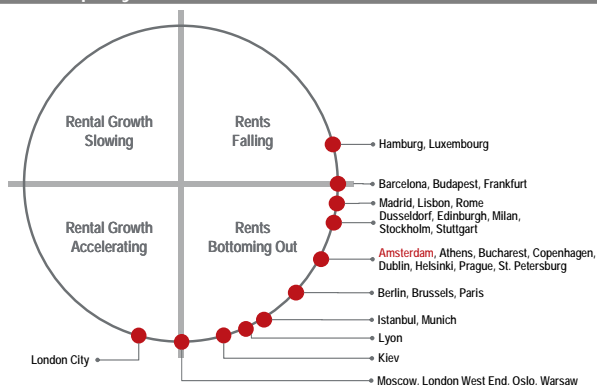
- De bezette voorraad werd in het eerste kwartaal van 2010 uitgebreid met circa 20.000 m² bvo, maar neemt naar verwachting over geheel 2010 verder af;
- Vanaf 2011 wordt door een positieve netto absorptie een toename van de in gebruik zijnde kantorenvorraad verondersteld.
- Occupied stock increased with approx. 20,000 m² gfa in the first quarter of 2010. However, the full year net absorption figure is expected to turn negative;
- As of 2011 occupied stock is expected to show a slight increase due to positive net absorption.

Top 5 Transactions Amsterdam plus Region Q1 2010

City	Location	Building	Surface (m² lfa)	Rent (€ per m² lfa)	Tenant
Amsterdam	South	Tripolis	10,900	274	Stadsdeel Oud Zuid
Amsterdam	Zuidas	Vivaldi Offices II	8,900	275	Spaces
Amsterdam	West	Bruggebouw Noord	4,600	n/a	Gemeente Amsterdam & Contact Center Amsterdam
Amsterdam	South East	Trinity Building C	3,700	n/a	Academisch Medisch Centrum
Amsterdam	South East	Paasheuvelweg	2,800	n/a	IKEA

Office Market Amsterdam (III)

Office Property Clock Q1 2010

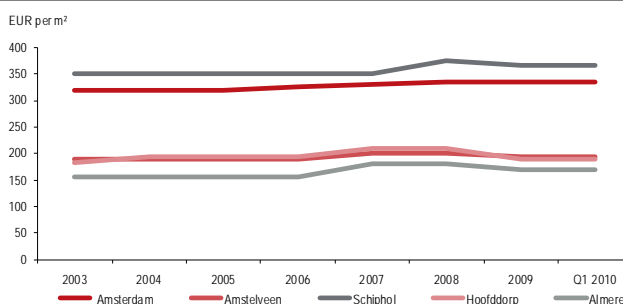


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De tophuren voor Amsterdamse kantoorruimte bleven in het eerste kwartaal van 2010 stabiel, al namen incentives wel toe;
- Een beperkt aantal Europese steden geeft aan het dieptepunt te hebben bereikt en verwacht op korte termijn een huurstijging.
- Prime rents for Amsterdam offices remained stable in the first quarter of 2010, although incentives did increase.
- A limited number of European cities already have reached the lowest point and therefore expect a rental increase on short term.

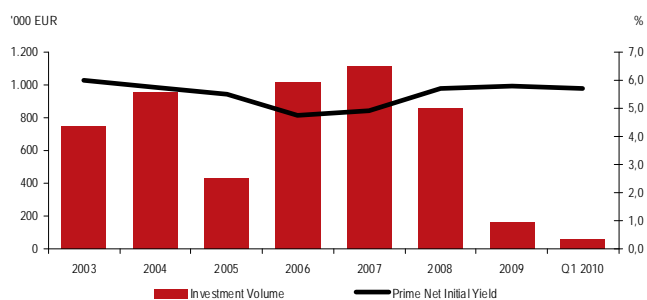
Prime rent Amsterdam plus region

- Incentives stijgen verder, terwijl huurprijzen voor toplocaties onder lichte neerwaartse druk staan;
- Kwalitatief verouderd kantoorvastgoed op secundaire locaties laat een duidelijke daling zien in huurprijzen. De vraag naar dergelijk vastgoed is minimaal.
- Incentives will increase further, while prime rents are subject to a slight downward pressure;
- Poor quality office space on secondary locations show a distinctive decrease of rental levels. Occupier demand for these offices is very weak.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Investment volume & Prime Net Yields Amsterdam

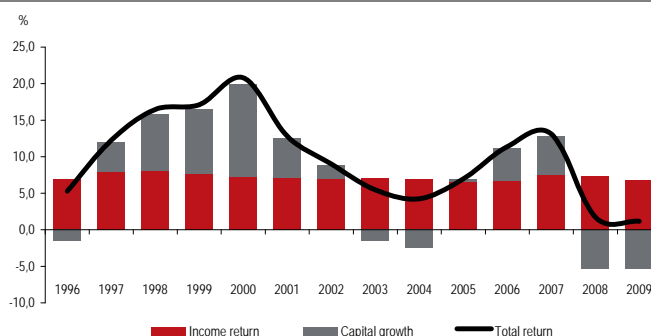


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Het beleggingsvolume op de Amsterdamse kantorenmarkt kwam in het eerste kwartaal van 2010 uit op circa € 54 miljoen;
- Top netto aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal van 2010 met 10 basispunten aangescherpt.
- In the first quarter of 2010 investment volume in the office market of Amsterdam amounted to approximately € 54 million;
- Prime net yields sharpened by 10 basis points in the first quarter of 2010.

Office market returns Amsterdam

- Het totaalrendement op Amsterdamse kantoorruimte is in 2009 uitgekomen op 1,2%, terwijl landelijk een negatief totaalrendement van -0,2% werd behaald;
- In 2009 kwam de waardegroei voor Amsterdamse kantoren uit op -5,3%.
- The total return on office investments in Amsterdam amounted to 1.2% in 2009. On national level the total return amounted to -0.2%;
- In 2009 the capital growth for offices in Amsterdam amounted to -5.3%.



Source: ROZ/IPD (March 2010)

Definitions

Voorraad: kantoorruimte groter dan 500 m² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.

Transactie/opname: Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden 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.

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

Huurprijs: De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen.

Bestaande kantoorruimte: Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurt.

Nieuwbouw: Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

Investeringstransactie: Elke acquisitie van commercieel vastgoed groter dan € 250.000 waarbij de koper en de gebruiker van het gebouw niet één en dezelfde persoon zijn. Grondacquisities en acquisitie van vastgoed voor herontwikkeling worden niet meegenomen.

Aanvangsrendement: Gebaseerd op (geheel) verhuurde hoogwaardige kwaliteit gebouwen (incl. transactie- of andere kosten) op goede locaties en voor minimaal 10 jaar verhuurd aan één of meer gezonde bedrijven.
Netto aanvangsrendement = netto opbrengsten / bruto aanschafwaarde.
Bruto aanvangsrendement = bruto opbrengsten / bruto aanschafwaarde.

Office Clock

- Deze klok geeft weer waar Jones Lang LaSalle verwacht dat de voornaamste kantorenmarkten zich bevinden binnen hun individuele huurcyclus aan het einde van elk kwartaal.
- De verschillende markten kunnen zich in een verschillend tempo en in verschillende directies bewegen.
- Het diagram is een vergelijkingsmethode om de relatieve positie van verschillende kantorenmarkten te vergelijken.
- De positie op de klok is niet noodzakelijk representatief voor de investerings- of ontwikkelingsmarkt.
- De positie heeft betrekking op de tophuren.

Stock: All offices larger than 500 m² lettable floor space used as such and available on the market for occupation. Only office space in use or available on the market is taken into account.

Transaction/Take-up: Every transaction where an office tenant takes up 500 m² or more lettable office space. All letting transactions and purchase transactions are recorded.

Supply: The amount of existing office space of more than 500 m², which has been completed and which is available to the market directly or within a six-month period. Offices, which need renovation before they can be used and speculative developments are also included.

Vacancy Rate: Vacant space available to let (i.e. the supply) expressed as percentage of the total office stock.

Rents: The rents quoted in these reports refer to m² lettable floor area per annum. Incentives, service charges and VAT charges are not taken into account. The weighted average rent is based on the previous four quarters.

Second-Hand Office Space: Office space more than five years old or previously occupied.

New Construction: Office space no more than five years old. Older buildings which have undergone fundamental renovation (interior and exterior) are also considered to be new construction.

Transactions/investment deals: Every acquisition of commercial property over € 250,000 whereby the buyer is not the user of the building concerned. Land acquisitions or property acquired for redevelopment are not included.

Yield: Based on (fully-let) high-quality new buildings (inclusive of transfer costs and other costs) in good locations let for at least ten years to one or more sound businesses.

Net initial yield = net income / gross value.

Gross Initial Yield = gross income / gross value

Office Clock

- This diagram illustrates where Jones Lang LaSalle estimate each prime office market is within its individual rental cycle as at the end of each quarter.
- Markets can move around the clock at different speeds and directions.
- The diagram is a convenient method of comparing the relative position of markets in their rental cycle.
- Their position is not necessarily representative of investment or development market prospects.
- Their position refers to Prime Face Rental Value



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Research Publications 2010

Recent Publications

- OSCAR
- Randstad Office Market Outlook

Upcoming Publications

- Corporate View Sustainability
- Dutch Retail Market Bulletin
- Dutch Capital Markets Bulletin - Private Investors

Agency Contacts

Tammo Donker

European Director
Agency Amsterdam
Amsterdam
Tel. +31 20 5405 405
tammo.donker@eu.jll.com

Research Contacts

Ruben Langbroek

Head of Research
Strategic Advisory
Amsterdam
Tel. +31 20 5405 405
ruben.langbroek@eu.jll.com

Sven Bertens

Researcher Consultant
Strategic Advisory
Amsterdam
Tel. +31 20 5405 405
sven.bertens@eu.jll.com

Leender Massier

Researcher Consultant
Strategic Advisory
Amsterdam
Tel. +31 20 5405 405
leender.massier@eu.jll.com

Iris van de Beek

Researcher Consultant
Strategic Advisory
Amsterdam
Tel. +31 20 5405 405
iris.van-de-beek@eu.jll.com

Office Market Update Quarterly – Amsterdam

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2010. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

Printing information: paper, inks, printing process, recycle directive.