



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Office Market Update Quarterly -
Eindhoven

Eindhoven Q1 2010

Prime net yields decreased by 20 basis points

In the upcoming years demand from occupiers will have a focus on inner city locations



Map Eindhoven

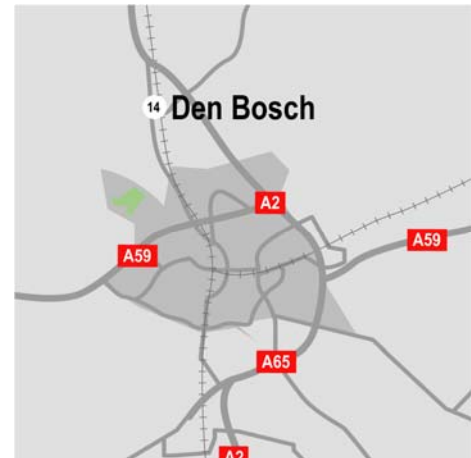
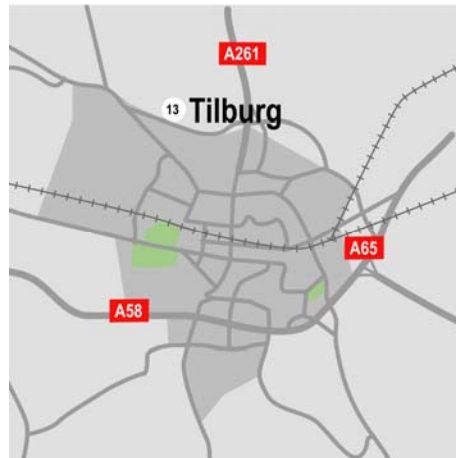
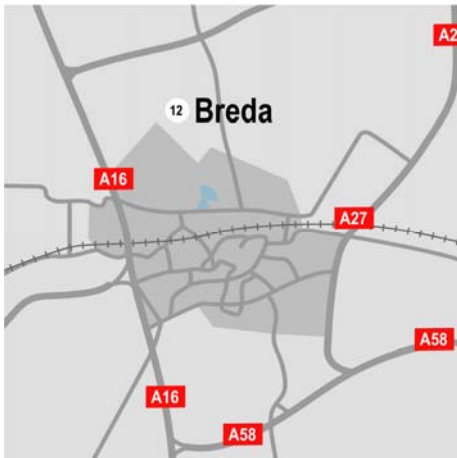


Number Place/District

- 1 Eindhoven Centre
- 2 Eindhoven Adjacent Centre / Eindhoven TU-terrein
- 3 Eindhoven De Hurk – Lievendaal
- 4 Eindhoven Strijp
- 5 Eindhoven Woensel
- 6 Eindhoven Tongelre
- 7 Eindhoven de Kade
- 8 Eindhoven Stratum
- 9 Eindhoven Gestel / High Tech Campus
- 10 Eindhoven Acht – Kapelbeemd
- 11 Eindhoven Airport / Flight Forum

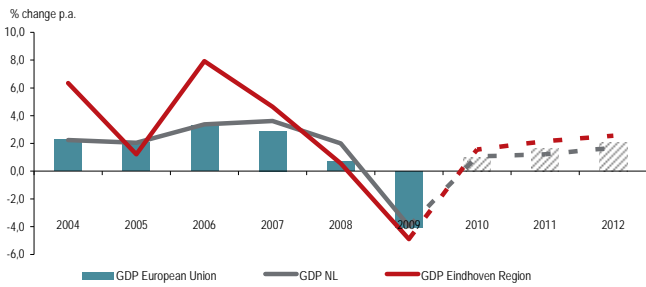
Bordering Municipalities

- 12 Breda
- 13 Tilburg
- 14 Den Bosch



Dutch Economy

Future Growth: Gross Domestic Product

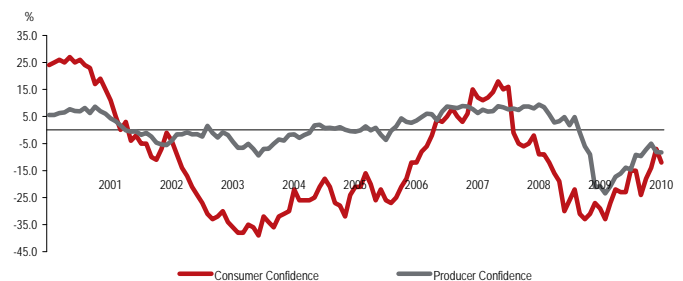


Source: Global Insight (February 2010), Experian (April 2010)

- 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 Eindhovense 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 Eindhoven in the period 2010-2012 is expected to outperform the growth in the Netherlands and the European Union.

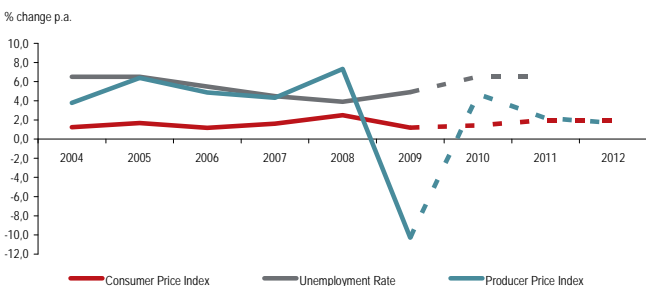
Confidence Indicators

- 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-, Producer Prices & Unemployment Growth

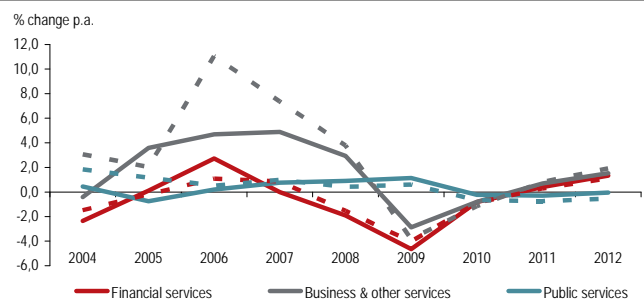


Source: Global Insight (February 2010), CPB (April 2010)

- 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 tonen alle sectoren een dalende werkgelegenheid, de daling in de publieke sector zet vervolgens door tot en met 2012;
- De zakelijke dienstverlening toont de jaren na 2010 een bovengemiddelde groei.
- In 2010 all sectors will indicate a declining employment growth, the decline in the public sector will continue until 2012;
- After 2010 the business service sector will show an above average employment growth.

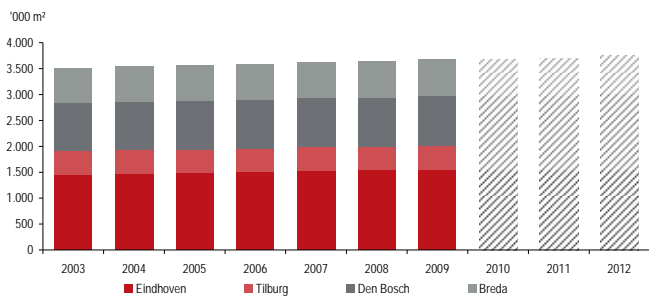


Source: Experian (April 2010)

Eindhoven
Netherlands ———

Office Market Eindhoven (I)

Office stock Eindhoven plus Region

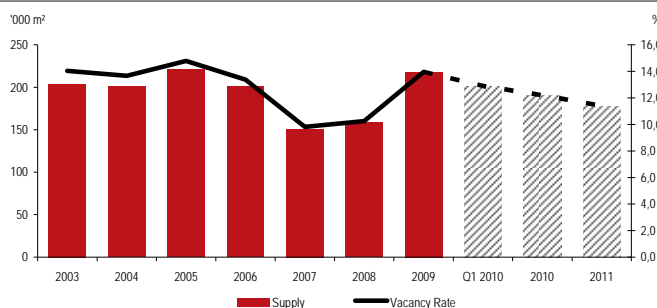


- De kantoreenvoorraad in Brabantse stedenrij blijft de komende periode relatief stabiel, met slechts enkele opleveringen;
- In Eindhoven komen steeds meer plannen om de structurele leegstand te herbestemmen tot woningen.
- Office stock in the Eindhoven region will remain stable in the coming period with just a few completions;
- In Eindhoven there are more and more plans to redevelop the structural vacant offices to residential use.

Source: Jones Lang LaSalle (2010)

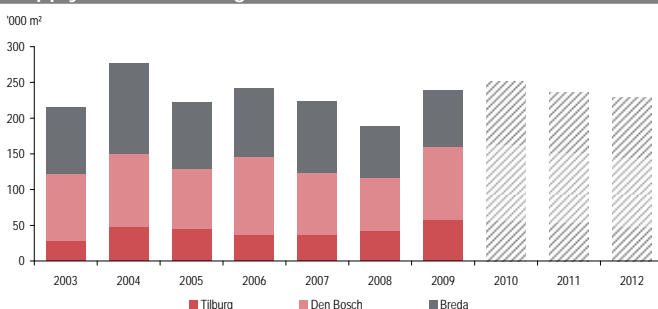
Supply Eindhoven

- In vergelijking tot ultimo 2009 is het aanbod in Eindhoven licht gedaald. Het huidige aanbod komt overeen met een leegstandspercentage van 12,5%;
- Ondanks het huidige aanbod blijft er in Eindhoven een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte.
- In comparison to ultimo 2009 office supply declined slightly. Current supply corresponds with a vacancy rate of 12.5%;
- Despite the large amount of supply there is a shortage of high quality office space in Eindhoven.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Supply Eindhoven Region



- Sterkste toename van aanbod lijkt achter de rug, in het eerste kwartaal van 2010 nam het aanbod slechts beperkt toe met 7%;
- Het aanbod van kantoorruimte blijft naar verwachting de komende kwartalen stabiel.
- Strongest increase in supply seems to be behind us. In the first quarter supply slightly rose with 7%;
- The quantity of supply will remain stable for the upcoming quarters.

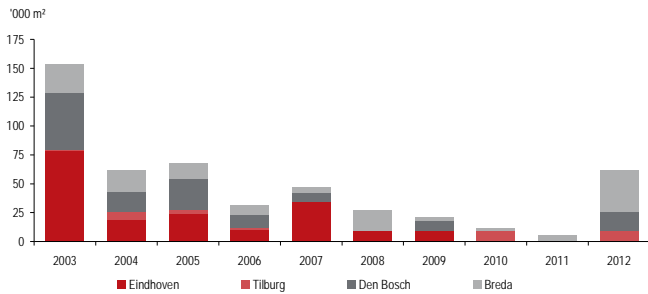
Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Top 5 Upcoming completions Eindhoven plus Region

City	Location	Building/Location	Surface (m² lfa)	Completion
Eindhoven	Centre	Blob	820	2010 Q2
Tilburg	Katsbogten	Entrada	8,400	2010 Q2
Breda	Other	Herenhuiskantoor	2,500	2010 Q4
Breda	Ettensebaan	Cosunpark	5,200	2011
Breda	Centre	Hoge Toren	22,000	2012

Office Market Eindhoven (II)

Developments Eindhoven plus Region

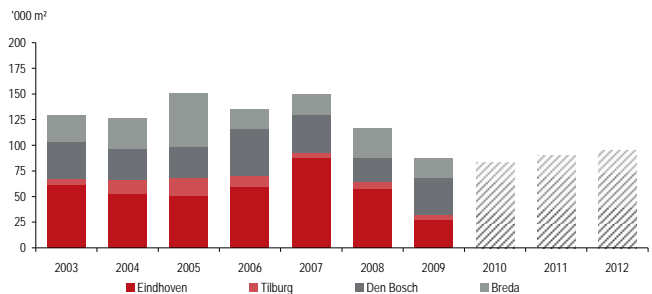


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Ontwikkelingen blijven schaars, hierdoor neemt het tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte verder toe;
- Perifere ontwikkellocaties dienen juist nu kritisch te worden beken, aangezien de vraag naar kantoorruimte zich meer gaat richten op centrumlocaties.
- Developments will remain scarce, therefore shortage of high quality office space will increase;
- Peripheral development sites have to be judged critically, as demand from occupiers will have a stronger focus on inner city locations.

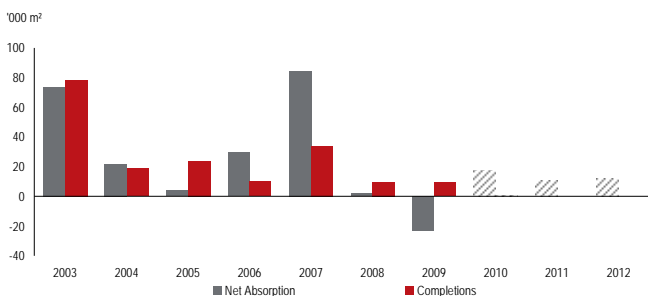
Take-up Eindhoven plus Region

- Naar verwachting neemt de opnamedynamiek op de gebruikersmarkt in 2010 licht toe;
- De vraag richt zich de komende jaren voornamelijk op centrumlocaties en betreft hoofdzakelijk verplaatsingsvraag.
- It is expected that market dynamics on the occupier market will increase slightly in 2010;
- Upcoming years demand from occupiers will have a focus on inner city locations and will mainly relate to replacement demand.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Net Absorption and Completions Eindhoven



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

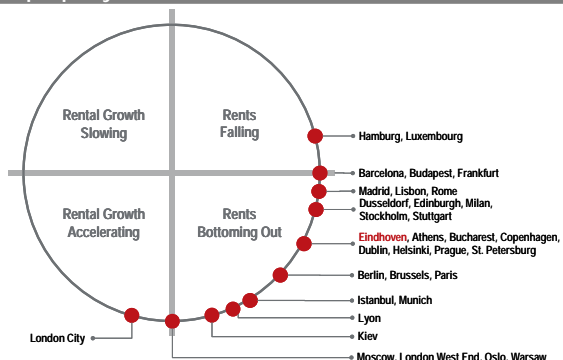
- Netto absorptie blijft komende jaren nihil. Door trends als flexwerken neemt de bezette kantorenvorraad nog slechts beperkt toe;
- Centrumlocaties zijn naar verwachting de enige locaties waar de bezette kantorenvorraad wel toeneemt.
- Net absorption will remain extremely limited in the next years. Due to flex working, the occupied office stock will only see a small increase;
- It is expected that centre locations will be the only locations where the occupied office stock will increase.

Top 5 Transactions Eindhoven plus Region Q1 2010

City	Location	Surface (m² lfa)	Rent (€ per m² lfa)	Tenant
Den Bosch	De Brand	3,000	n/a	BCS HRM Salarisadministraties
Eindhoven	Centre	2,420	confidential	Deterink Advocaten
Breda	Centre	2,030	123	Offices For You bv
Den Bosch	Centre	2,000	n/a	Capra Advocaten
Breda	Hoogeind/Moleneind	1,600	n/a	Bürkert Contromatic
Eindhoven	Airport/Flight Forum	1,070	157	Nedstars bv

Office Market Eindhoven (III)

Office property clock Q1 2010

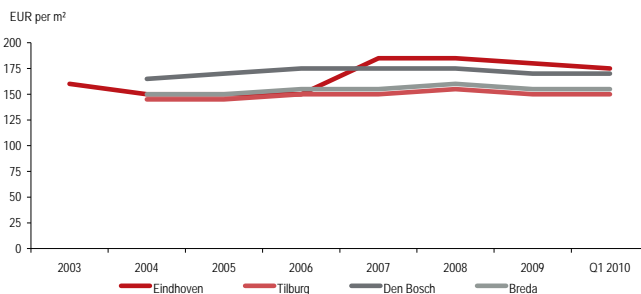


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De tophuren voor kantoorruimte bleven in het eerste kwartaal van 2010 onder druk staan en blijven ondersteunt door incentives;
- Een beperkt aantal Europese steden geeft aan het dieptepunt te hebben bereikt en verwacht op korte termijn een huurstijging.
- Prime rents for offices are still under down worth pressure and still supported by incentives.
- A limited number of European cities have already reached the lowest point and therefore expect a rental increase on a short term.

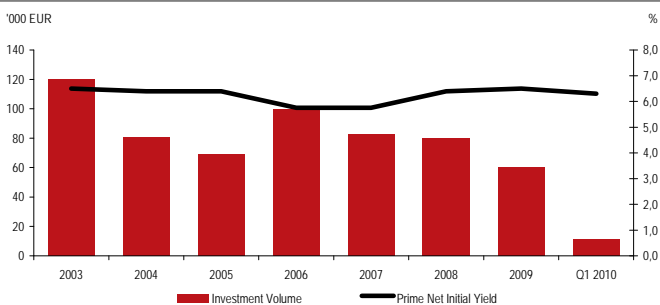
Prime rent Eindhoven plus region

- Tophuren blijven naar verwachting de komende jaren stabiel;
- Incentives nemen verder toe, echter worden deze steeds vaker uitgespreid over de gehele huurperiode.
- It is expected that prime rents will remain stable in the coming years;
- Incentives will increase, although they now are more spread over the complete lease period.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Investment volume & Prime Net Yields Eindhoven

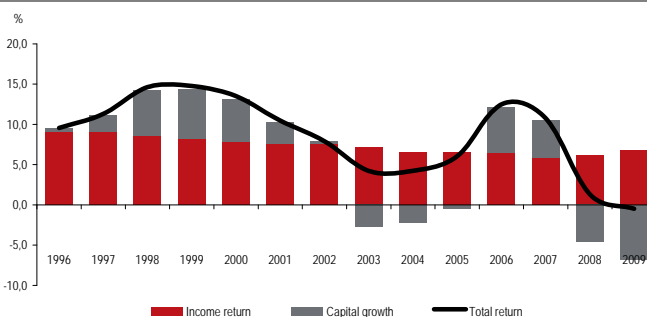


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Eindhoven noteerde in het eerste kwartaal van 2010 twee beleggingstransacties met een totaal investeringsvolume van € 11,4 miljoen;
- In vergelijking tot voorgaand kwartaal zijn de netto aanvangsrendementen in Eindhoven met 20 basispunten aangescherpt.
- Eindhoven noted two investment transactions in the first quarter of 2010, with a total investment volume of € 11.4 million;
- Compared to previous quarter, prime net yields decreased by 20 basis points.

Office market returns Noord-Brabant

- Het totaalrendement voor kantoorruimte in Noord-Brabant is in 2009 uitgekomen op -0,5%. Landelijk werd een negatief totaalrendement van -0,2% behaald;
- In 2009 kwam de waardegroei voor kantoren in Noord-Brabant uit op -6,8%.
- The total return on office investments in Noord-Brabant amounted to -0.5% in 2009. On national level the total return amounted to -0.2%;
- In 2009 the capital growth for offices in Noord-Brabant amounted to -6.8%.



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 verhuurd.

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 een 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 / net 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

John Rovers

Associate Director
Agency Eindhoven
Eindhoven
Tel. +31 40 2500 100
john.rovers@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 – Eindhoven

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.