



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Office Market Update Quarterly -
Rotterdam

Rotterdam Q1 2010

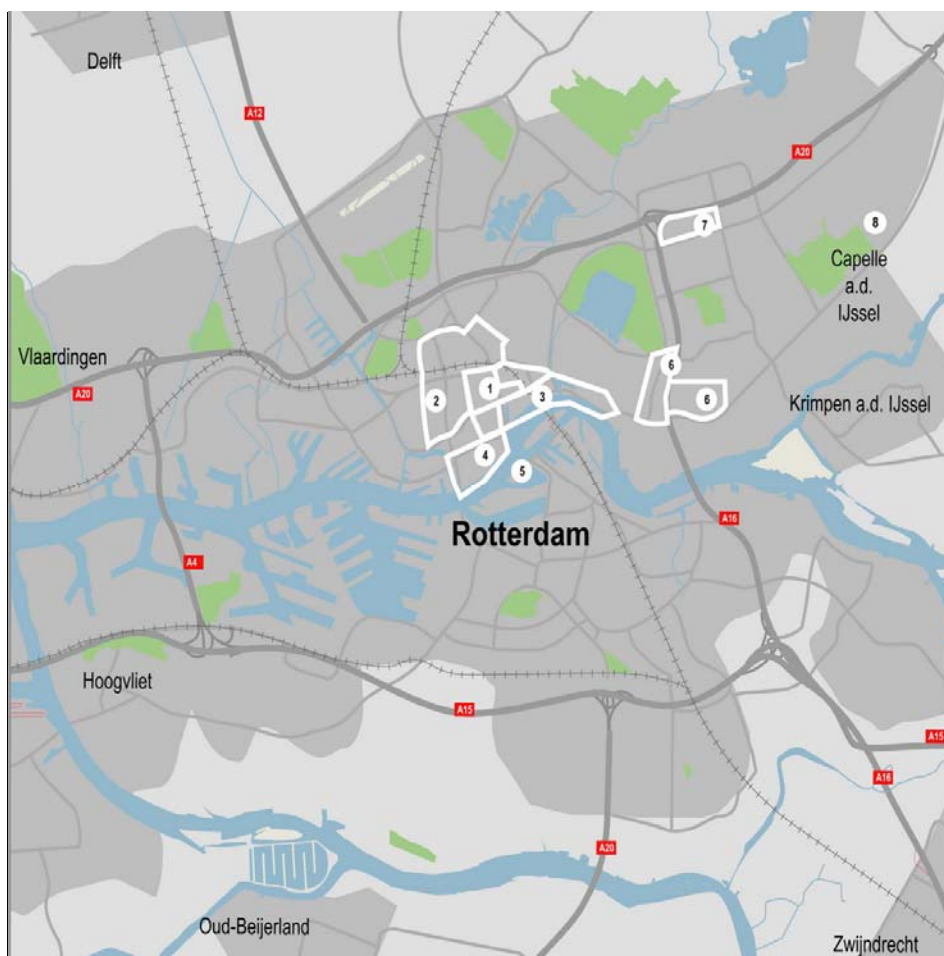
Over 50% of the office developments which are completed within the next two years is already pre-let.

In Rotterdam and Capelle take-up volume is expected to remain stable compared to 2009.

In the first quarter of 2010, prime net yields decreased by 20 basis points.



Map Rotterdam



Number Place/District

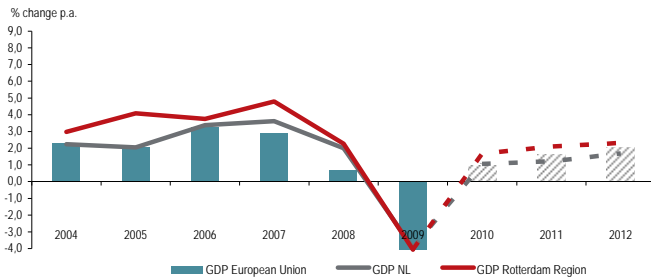
- 1 Rotterdam Centre
- 2 Rotterdam Adjacent Centre
- 3 Rotterdam Modern Shipping Quarter
- 4 Rotterdam Traditional Shipping Quarter
- 5 Rotterdam Kop van Zuid
- 6 Rotterdam Brainpark and environments
- 7 Rotterdam Alexanderpolder / Oosterhof

Bordering Municipalities

- 8 Capelle aan den IJssel

Dutch Economy

Future Growth: Gross Domestic Product

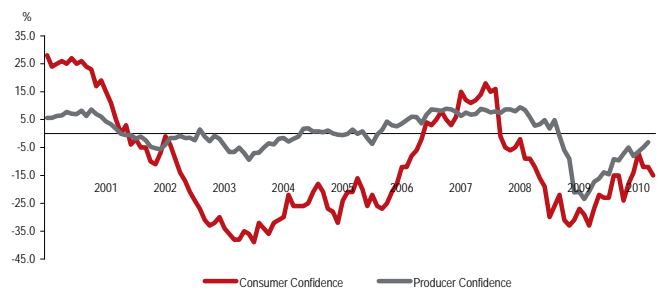


Source: Global Insight (April 2010), Experian (April 2010)

- 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 Rotterdamse 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 Rotterdam 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

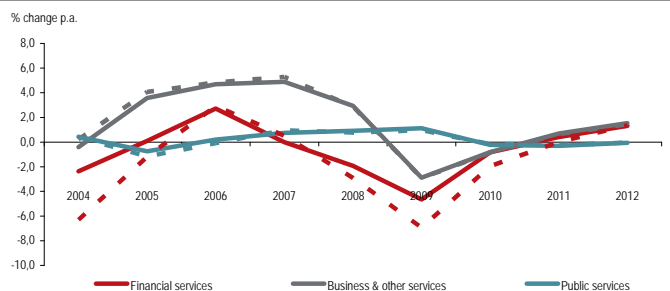


Source: Global Insight (April 2010), CPB (April 2010)

- 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 Rotterdam een lichte krimp;
- De werkgelegenheidsgroei Rotterdam toont een gelijke trend met het Nederlands gemiddelde.
- In 2010, the employment within the financial services sector and business and other services sector will slightly decrease;
- Employment growth in Rotterdam shows a similar trend to the national average.

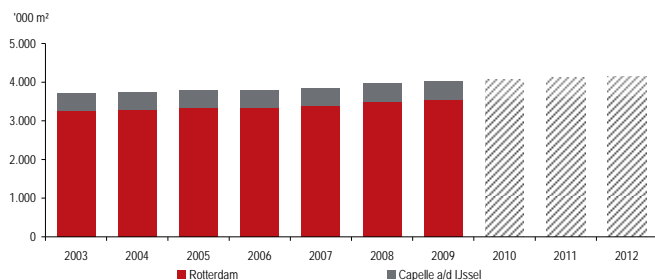


Source: Experian (April 2010)

Rotterdam
Netherlands ———

Office Market Rotterdam (I)

Office stock Rotterdam plus Region

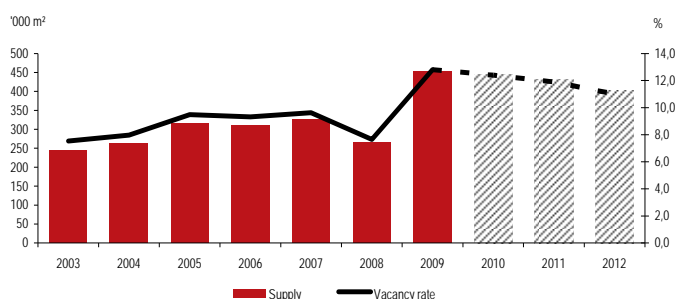


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Gemeenten kijken momenteel naar mogelijkheden om kantoorlocaties aantrekkelijker te maken;
- Uitbreiding kantorenvorraad beperkt zich tot Rotterdam zelf, in Capelle a/d IJssel wordt de komende jaren vrijwel niets opgeleverd.
- Municipalities are currently investigating how to make office buildings more attractive.
- Expansion of the office stock is limited to Rotterdam; there are no scheduled completions for the coming years in Capelle a/d IJssel.

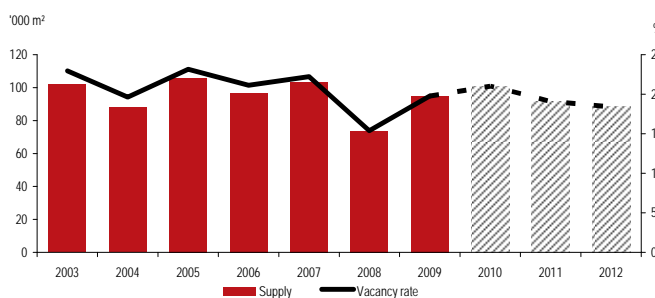
Supply Rotterdam

- Het huidige aanbod (circa 453.000 m² vvo) correspondeert met een leegstandspercentage van 12,8%;
- Na het vertrek van Fortis blijft het aanbod naar verwachting relatief stabiel.
- Current supply (approx. 453.000 m² lfa) corresponds with a vacancy rate of 12.8%;
- After departure of Fortis, supply is expected to remain stable.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Supply Capelle a/d IJssel



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

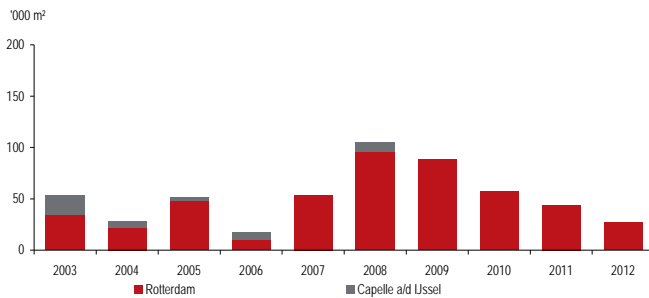
- Huidig aanbod Capelle (circa 101.000 m² vvo) correspondeert met een leegstandspercentage van 21,1%;
- Bij ongewijzigd beleid blijft het kantorenaanbod nog enige tijd op dit relatief hoge niveau liggen.
- Current supply in Capelle (appr. 101,000 m² lfa) corresponds with a vacancy rate of 21.1%;
- When policies remain unmodified, office supply is expected to continue at a relatively high level.

Top 5 Upcoming completions Rotterdam plus region

City	Location	Building/Location	Surface (m² lfa)	Completion
Rotterdam	Kop van Zuid	Vancouver	10,000	2010 Q2
Rotterdam	Centre	Blaak 31	23,000	2010 Q3
Rotterdam	Waalhaven	Port City	24,000	2010 Q4
Rotterdam	Centre	Blaak 8	15,000	2011 Q2
Rotterdam	Centre	Calypso	4,000	2011 Q4

Office Market Rotterdam (II)

Developments Rotterdam plus Region

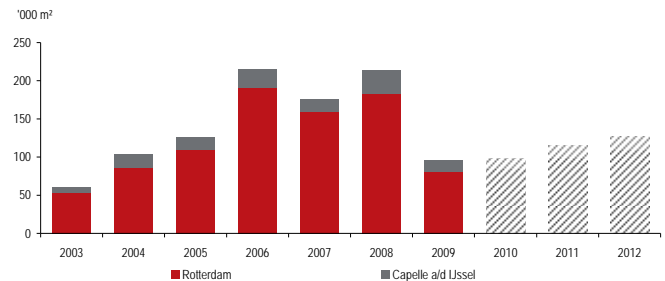


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Een groot deel van de Rotterdamse planvoorraad concentreert zich op de deellocaties 'Centrum', 'Kop van Zuid' en 'Alexanderpolder/Oosterhof';
- Meer dan de helft van de planvoorraad die in de komende twee jaar wordt opgeleverd is reeds voorverhuurd.
- A large part of future developments in Rotterdam concentrates on the sub locations 'Centre', Kop van Zuid' and 'Alexanderpolder/Oosterhof';
- More than 50% of the office developments which are completed within the next two years is already pre-let.

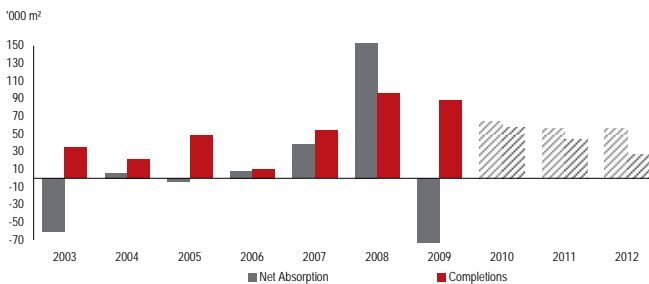
Take-up Rotterdam plus Region

- Opnamevolume 2010 in zowel Rotterdam als Capelle blijft naar verwachting stabiel ten opzichte van 2009;
- Vraag vanuit gebruikers komt voornamelijk voort vanuit verplaatsing en richt zich hoofdzakelijk op het Centrum en Kop van Zuid.
- Take-up volume in 2010 is expected to remain stable compared to 2009 in Rotterdam and Capelle.
- Demand by occupiers is mainly driven by replacements, specifically to sub locations Centre and Kop van Zuid.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Net Absorption and Completions Rotterdam



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

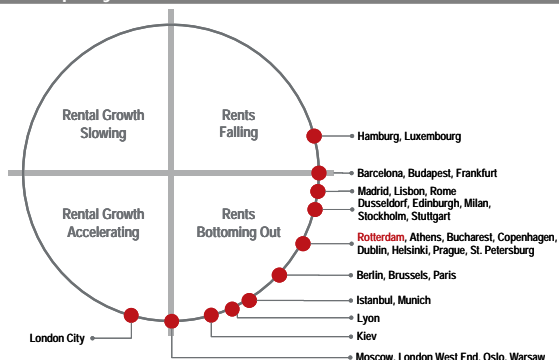
- Toekomstige dynamiek op de Rotterdamse kantorenmarkt blijft zich hoofdzakelijk richten op verplaatsingsvraag;
- Naar verwachting trekt de markt eind 2010 weer licht aan, waardoor de bezette kantorenvoorraad toeneemt.
- Future dynamics in Rotterdam office market remain to concentrate on demand for replacements.
- Market dynamics are expected to increase at the end of 2010 which will result in an increase in occupied office stock.

Top 5 Transactions Rotterdam plus Region Q1 2010

City	Location	Surface (m² lfa)	Rent (€ per m² lfa)	Tenant
Rotterdam	Other South	7,650	n/a	De Broekman Groep
Rotterdam	Other	6,000	n/a	Dura Vermeer
Capelle a/d IJssel	Rivium	4,680	155	Veenman (Xerox)
Rotterdam	Other North	4,070	125	Hexion Speciality Chemicals
Rotterdam	Brainpark	3,640	170	BAM Utiliteitsbouw
Rotterdam	Brainpark	3,600	n/a	De Hypotheker Associatie

Office Market Rotterdam (III)

Office Property Clock Q1 2010

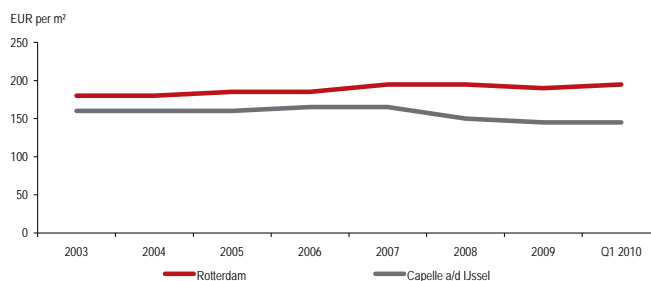


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De tophuren voor Rotterdamse kantoorruimte hebben het dieptepunt van de huurcyclus bereikt. In het eerste kwartaal van 2010 is de tophuur licht gestegen;
- Een beperkt aantal Europese steden is aan het uitbodem en verwacht op korte termijn een huurstijging.
- Prime rents for offices in Rotterdam have reached the lowest point in the rental cycle. In the first quarter of 2010, prime rents increased slightly.
- A limited number of European cities are bottoming out and therefore expect a rental increase on a short term.

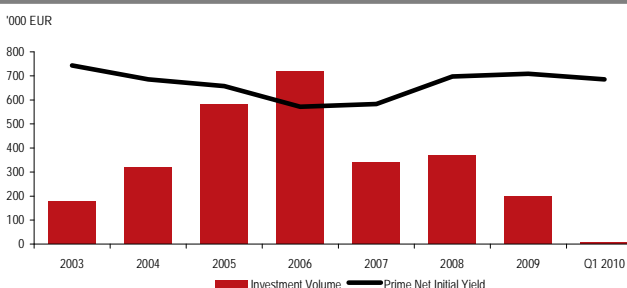
Prime rent Rotterdam plus region

- Tophuren in Rotterdam zijn in het eerste kwartaal licht gestegen. Tophuur refereert onder andere aan gebouw Maastoren op de Kop van Zuid;
- Incentives blijven in 2010 min of meer stabiel, er wordt geen sterke toename meer verwacht.
- In the first quarter of 2010 prime rent increased slightly. Currently prime rents reflects to the Maastoren building at the Kop van Zuid;
- Incentives will remain stable, no sharp increase is expected.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Investment volume & Prime Net Yields Rotterdam

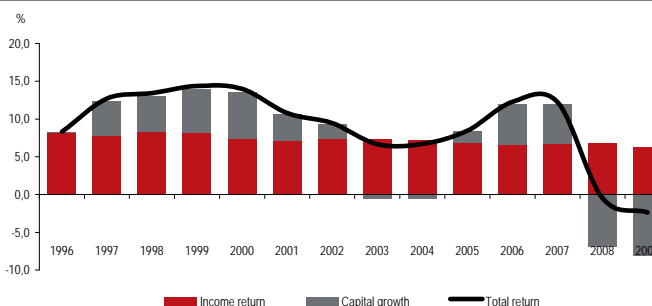


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Het eerste kwartaal van 2010 registreerde slechts drie beleggingstransacties met een totaal investeringsvolume van € 7,8 miljoen;
- In het eerste kwartaal van 2010 zijn de netto aanvangsrendementen met 20 basispunten gedaald.
- Only three transactions were registered in the first quarter of 2010, with a total investment volume of € 7.8 million.
- In the first quarter of 2010, prime net yields decreased with 20 basis points

Office market returns Rotterdam

- Het totaalrendement voor kantoorruimte in Rotterdam is in 2009 uitgekomen op -2,4%. Landelijk werd een negatief totaalrendement van -0,2% behaald;
- In 2009 kwam de waardegroei voor kantoren in Rotterdam uit op -8,2%.
- Total return on office investments in Rotterdam amounted to -2.4% in 2009. On a national level the total return amounted to -0.2%;
- In 2009 the capital growth for offices in Rotterdam amounted to -8.2%.



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 2009

Recent Publications

- OSCAR
- Randstad Office Market Outlook

Upcoming Publications

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

Agency Contacts

Joost Sweep

European Director
Agency Rotterdam
Rotterdam
Tel. +31 10 4110 440
joost.sweep@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 – Rotterdam

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.