



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Office Market Update Quarterly -
The Hague

The Hague Q1 2010

In the first quarter of 2010 office supply increased by 21% compared to ultimo 2009

Compared to the first quarter of 2009, take-up in the The Hague region declined with almost 60% in the first quarter of 2010

The first quarter of 2010 registered four transactions with a total investment volume of approx. € 88 million



Map The Hague



Number Place/District

- 1 The Hague Centre
- 2 The Hague New Centre
- 3 The Hague Benoordenhout
- 4 The Hague Congresgebied
- 5 The Hague Binckhorst
- 6 The Hague Beatrix Kwartier
- 7 The Hague Schenkstrook
- 8 The Hague Laakhaven / Hollands Spoor
- 9 The Hague Forepark

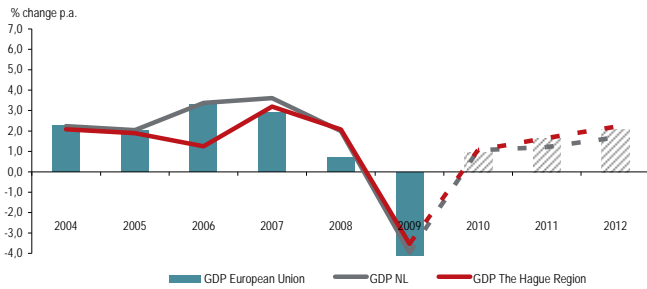
Bordering Municipalities

- 10 Rijswijk Plaspoelpolder
- 11 Rijswijk Broekpolder
- 12 Rijswijk Zuidflank
- 13 Rijswijk Hoorwijk
- 14 Rijswijk Station / In de Boogaard
- 15 Zoetermeer Centre
- 16 Zoetermeer Afrikaweg
- 17 Zoetermeer Zuidas
- 18 Leiden
- 19 Delft



Dutch Economy

Future Growth: Gross Domestic Product

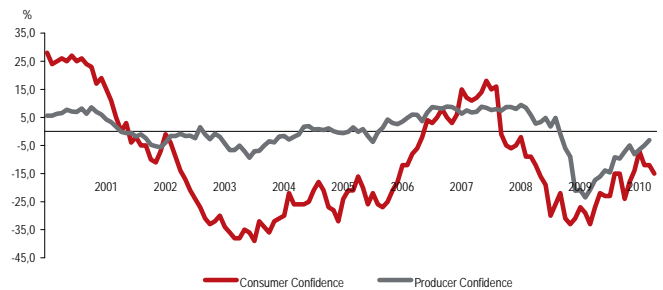


Source: Global Insight (April 2010), Experian (April 2010)

- 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 Haagse 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 The Hague in the period 2010-2012 is expected to outperform the growth in the Netherlands and the European Union.

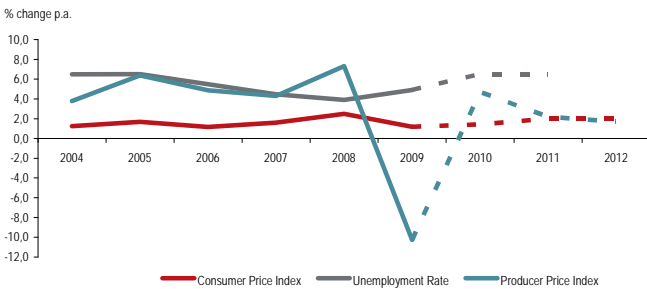
Confidence Indicators

- 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

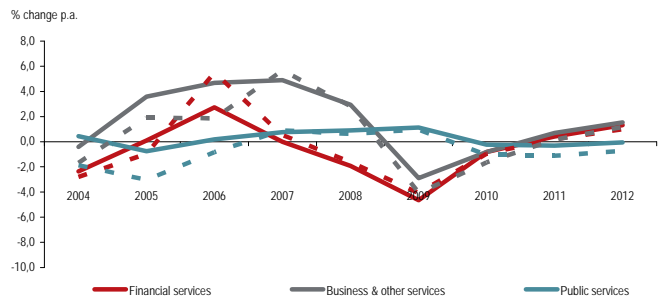


Source: Global Insight (April 2010), CPB (April 2010)

- 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 tonen alle sectoren een dalende werkgelegenheid, de daling voor de publieke sector zet door tot en met 2012;
- De werkgelegenheidsgroei in Den Haag ligt de komende jaren onder het Nederlands gemiddelde.
- In 2010 all sectors will indicate a declining employment growth, for the public sector the decline will continue until 2012;
- Employment growth in The Hague is below the national average.

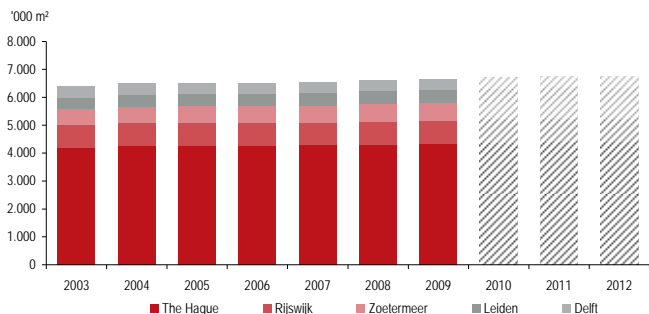


Source: Experian (April 2010)

The Hague
Netherlands ———

Office Market The Hague (I)

Office stock The Hague plus Region

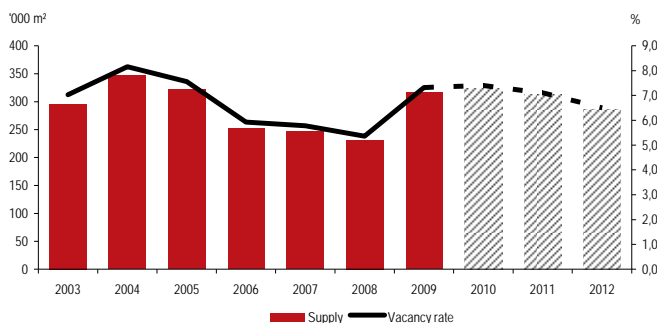


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De kantorenvorraad in de Haagse regio neemt in 2010 licht toe, slechts een beperkt deel wordt op risico ontwikkeld;
- Om de toegenomen leegstand terug te dringen, wordt onderzoek gedaan naar het revitaliseren van kantoorpanden.
- Office stock in The Hague will increase slightly in 2010, while only a small part will be developed speculatively;
- To decrease vacancy, research is in progress to revitalize office buildings.

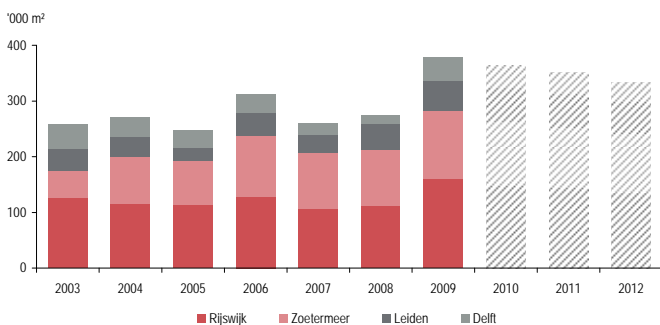
Supply The Hague

- In het eerste kwartaal van 2010 is het kantorenaanbod in Den Haag met 21% toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009;
- Het huidige aanbod (383.000 m² vvo) correspondeert met een leegstandspercentage van 8,9%.
- In the first quarter of 2010 office supply increased by 21% compared to ultimo 2009;
- Current supply (383,000 m² lfa) corresponds with a vacancy rate of 8.9%.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Supply The Hague Region



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

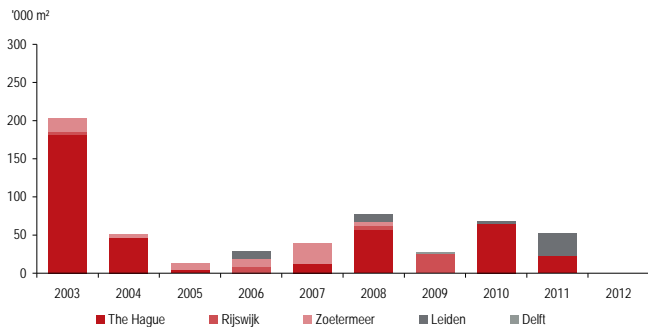
- Het aanbod in de Haagse regiosteden is ten opzichte van eind 2009 nagenoeg stabiel gebleven;
- Het gemiddeld leegstandspercentage in de Haagse regio bedroeg in het eerste kwartaal van 2010 circa 15,3%.
- Compared to ultimo 2009 supply in The Hague region remained stable;
- The average vacancy rate in The Hague region amounted to 15.3% in the first quarter of 2010.

Upcoming completions The Hague plus Region

City	Location	Name	Surface (m² lfa)	Completion
The Hague	Adjacent Centre – New Centre	New Babylon phase 1	12,000	2010 Q2
The Hague	Beatrixkwartier	Haagse Zwaan	21,600	2010 Q3
Leiden	Kanaalpark/Lammenschans	Noorderschans	3,500	2010 Q3
The Hague	Congresarea	Europol	31,000	2010 Q4
The Hague	Adjacent Centre – New Centre	De Kroon	8,080	2011 Q1

Office Market The Hague (II)

Developments The Hague plus Region

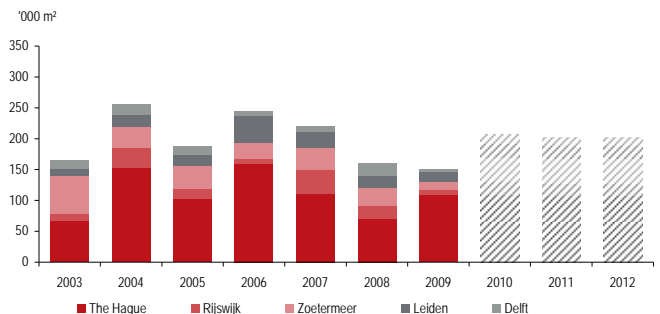


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Nieuwe opleveringen hebben veelal verplaatsingsdynamiek tot gevolg. Veel commerciële partijen zijn weggetrokken uit Den Haag;
- Initiatief van nieuwe ontwikkelingen blijft zeer schaars, zonder huurgarantie kan er veelal niet worden gestart met de bouw.
- New completions mostly cause replacement dynamics. Many commercial parties have left The Hague;
- Initiative for new developments remains very scarce; in general a development cannot start without a rental guarantee.

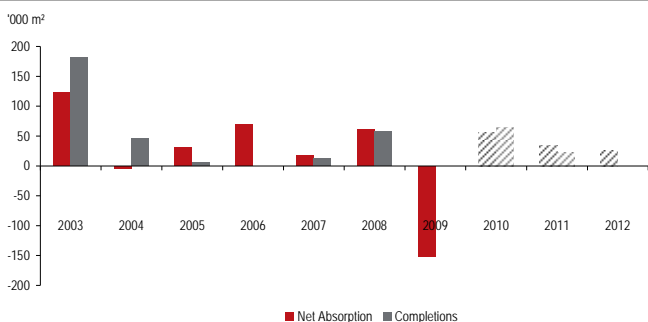
Take-up The Hague plus Region

- In vergelijking tot het eerste kwartaal van 2009 is het opnamevolume in het eerste kwartaal van 2010 met bijna 60% afgenomen;
- Naar verwachting ligt het opnamevolume in 2010 nabij het volume van 2009.
- Compared to the first quarter of 2009 take-up declined with almost 60% in the first quarter of 2010;
- It is expected that take-up in 2010 will end up around the 2009 level.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Net Absorption and Completions The Hague



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

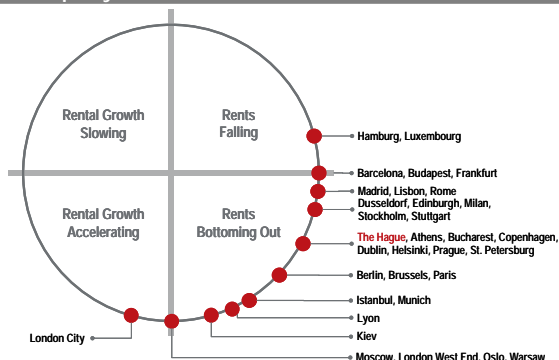
- Opnamedynamiek richt zich naar verwachting op hoogwaardige en duurzame kantoorruimte;
- Naar verwachting neemt de bezette voorraad eind 2010 licht toe.
- Take-up will have a focus on high quality and sustainable office space;
- Expectations are that occupied stock will increase again at the end of 2010.

Top 5 Transactions The Hague plus Region Q1 2010

City	Location	Surface (m² lfa)	Rent (€ per m² lfa)	Tenant
Leiden	Plesmandboulevard/Bio Science Park	2,800	145	Biomedical Company
Delft	Delftse Poort/Ypenburgse Poort	2,040	110	Staat der Nederlanden tbv Belastingdienst
The Hague	Adjacent Centre – Other	1,380	170	Gemeentelijke Dienst Stadsbeheer
Zoetermeer	Afrikaweg	1,060	130	HRX Offices bv
Delft	Delftechtpark	800	135	TNO Diana

Office Market The Hague (III)

Office Property Clock Q1 2010

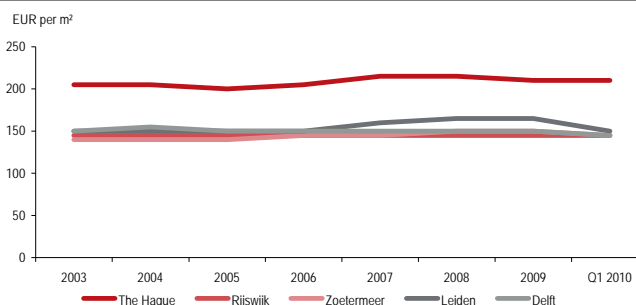


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

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

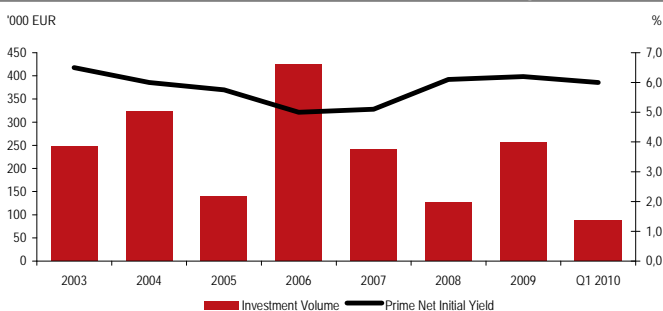
Prime rent The Hague plus region

- Huurprijzen binnen de meer secundaire locaties zijn afgelopen kwartaal gedaald, huurprijzen binnen de betere locaties bleven stabiel;
- De Haagse kantorenmarkt stabiliseert, zo ook huurprijzen en incentives.
- Rents within secondary locations have declined slightly over the last quarter, rents within prime locations have remained stable;
- The office market in The Hague is stabilising, as are rents and incentives.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

Investment volume & Mid-point Net Yields The Hague

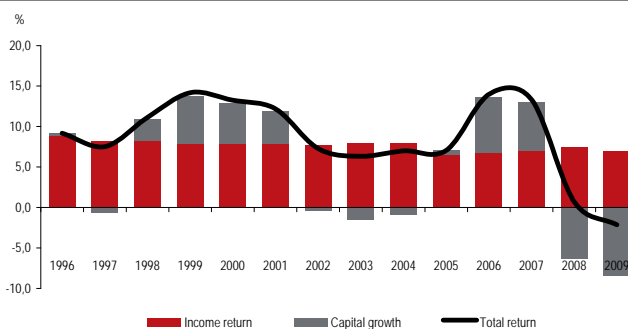


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- In het eerste kwartaal van 2010 werden vier transacties in Den Haag geregistreerd met een totaal beleggingsvolume van € 87,9 miljoen;
- Top netto aanvangsrendementen zijn in vergelijking tot ultimo 2009 met 20 basispunten aangescherpt.
- The first quarter of 2010 registered four transactions with a total investment volume of € 87.9 million;
- Compared to ultimo 2009 prime net initial yields in the first quarter of 2010 decreased by 20 basis points.

Office market returns The Hague

- Het totaalrendement voor kantoorruimte in Den Haag is in 2009 uitgekomen op -2,1%. Landelijk werd een negatief totaalrendement van -0,2% behaald;
- In 2009 kwam de waardegroei voor kantoren in Den Haag uit op -8,5%.
- The total return on office investments in The Hague amounted to -2.1% in 2009. On national level the total return amounted to -0.2%;
- In 2009 the capital growth for offices in The Hague amounted to -8.5%.



Source: ROZ/IPD (February 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

Ysbrand de Zeeuw

Associate Director

Agency The Hague

The Hague

Tel. +31 70 3181 313

ysbrand.de-zeeuw@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 – The Hague

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.