



# Commercial Development USA

Mats Johansson  
Business Unit President



Stockholm New, Sweden

# Skanska USA Commercial Development

- Began operating in the US in 2009
- Acquires, develops, leases and divests office and multifamily properties in select core urban markets
  - Boston
  - Seattle
  - Houston
  - Washington, D.C.
- HQ in New York City
- 65 employees



- Life Science
- Investment Management
- Higher Education
- Tech



- Government
- Lawyers and Lobbyists
- Defense Industry



- Tech
- Life Science
- Manufacturing
- Strategic Port

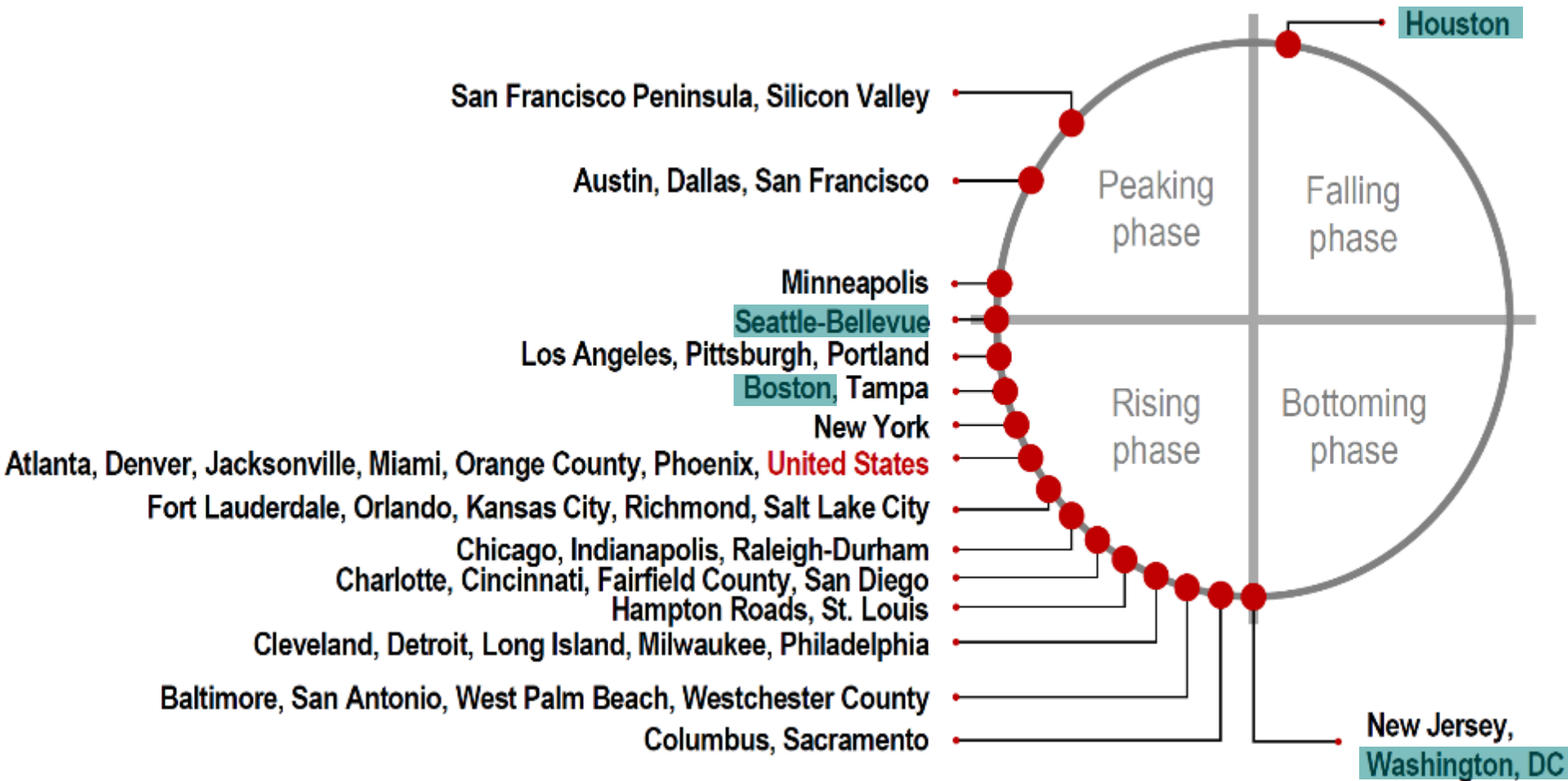


- Energy
- Tech
- Health Care
- Strategic Port

# The U.S. Real Estate Market – Office Trends

- Job growth starting to increase in industries outside of energy and tech
- 2014 overall had the highest net absorption for office since 07/08
- Supply of new developments is increasing
- Efficiency, retention and sustainability drives many companies to favor new developments
- Breaking ground on spec office is common in urban gateway markets

# Property Clock



# The U.S. Real Estate Market – Multifamily Trends

- Product fundamentals continue to be strong
  - Demography
  - Urban
- Continues to be very attractive among equity investors and lenders for development
- High lease supply but also stronger than expected demand



# Our Differentiators

**Local  
development  
experts**

**Self-financing**

**First-class  
construction  
team**

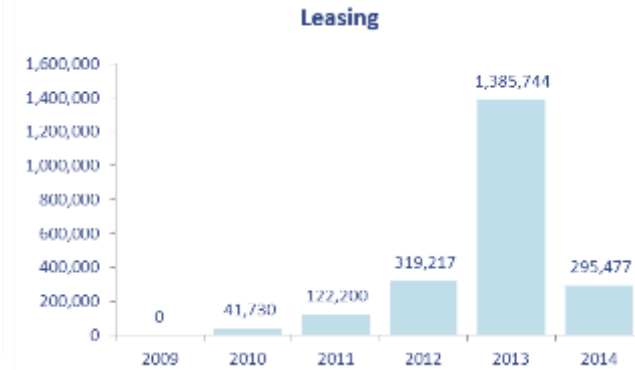
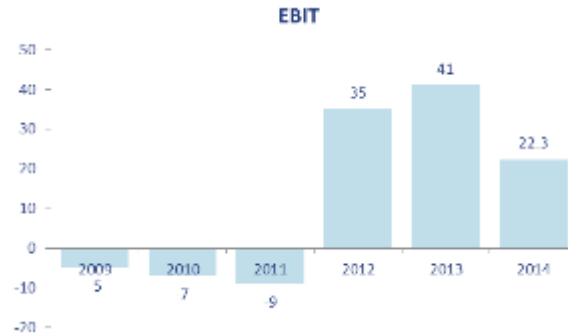
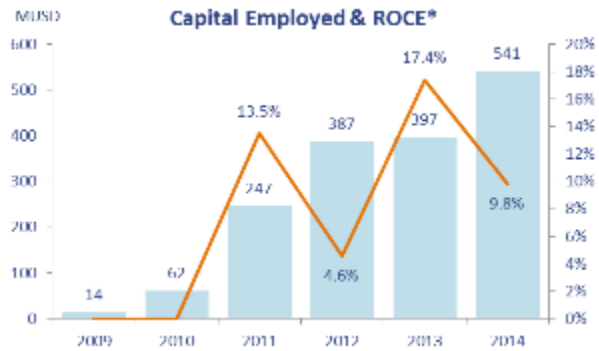
**Customer  
focused**

**Commitment to  
quality and  
sustainability**

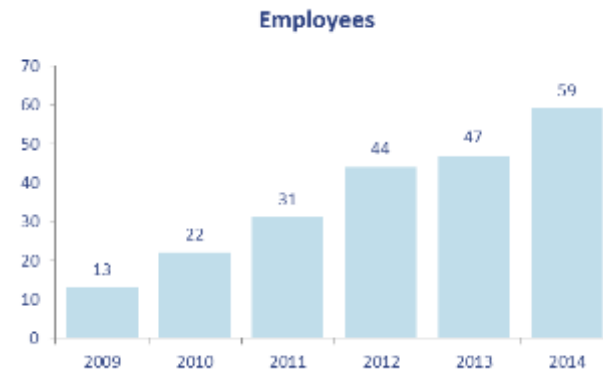
**Create high-  
performing,  
flexible  
workspaces and  
places to live**



# Our results so far



\*4Q rolling



# Sold Projects



2012

2013

2013

2014

2014

733 10<sup>th</sup> Street  
Washington DC

3009 Post Oak Blvd  
Houston, TX

150 2<sup>nd</sup> Street  
Cambridge, MA

1776 Wilson Blvd  
Arlington, VA

Stone34  
Seattle, WA

- Office
- 15,900 m2

- Office
- 28,100 m2

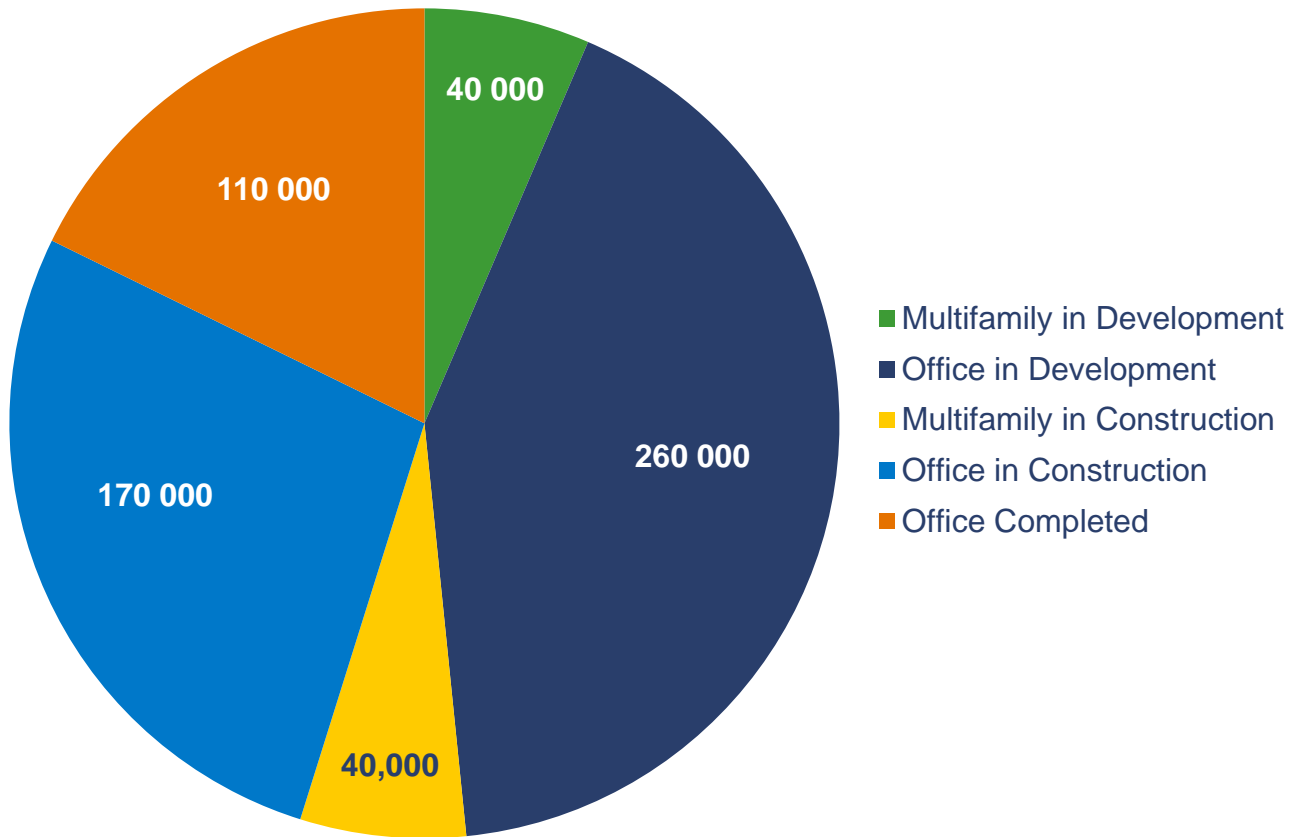
- Office/Lab
- 11,900 m2

- Office
- 13,200 m2

- Office
- 12,000 m2

# Current CDUS portfolio

Square feet delivered / in pipeline



Total of 610,700 m2



# Current CDUS portfolio



<b>Boston</b>	<b>1350 Boylston</b> Rental Ap. 13,300 m2	<b>Watermark Seaport</b> Rental Ap. 20,700 m2 <b>101 Seaport</b> Office 40,900 m2 <b>121 Seaport</b> Office 36,400 m2		<b>150 Second Street</b> Lab/Office 11,900 m2
<b>Houston</b>	<b>Capitol Tower</b> Office 71,600 m2 <b>Spring Crossing</b> Office 82,200 m2	<b>West Memorial Place Phase II</b> Office 35,500 m2	<b>West Memorial Place Phase I</b> Office 30,700 m2	<b>3009 Post Oak Blvd</b> Office 28,100 m2
<b>Seattle</b>	<b>2&amp;U</b> 67,400 m2	<b>400 Fairview</b> Office 32,300 m2 <b>Alley 111</b> Rental Ap. 17,500 m2		<b>Stone 34</b> Office 12,000 m2
<b>DC</b>	<b>44M Street</b> Office 23,100 m2 <b>88M Street</b> Office 28,400 m2 <b>22M Street</b> Rental Ap. 23,400 m2 <b>2112 West Pennsylvania Ave.</b> Office 22,400 m2	<b>99 M Street</b> Office 21,700 m2		<b>733 10<sup>th</sup> and G</b> Office 15,900 m2 <b>1776 Wilson Blvd</b> Office 13,200 m2

**7 projects ongoing / 5 sold / 294,000 m2 land**

# Prime Ongoing Projects



**121 Seaport**  
Boston, MA

- Office
- 36,400 m<sup>2</sup>
- Project Start: Q3 2015

**Watermark Seaport**  
Boston, MA

- Multifamily
- 20,700 m<sup>2</sup>
- Delivery: Q1 2016

**400 Fairview**  
Seattle, WA

- Office
- 32,300 m<sup>2</sup>
- Delivery: Q3 2015

**West Memorial Place II**  
Houston, TX

- Office
- 35,500 m<sup>2</sup>
- Delivery: Q3 2016

# Prime Future Projects



2112 Pennsylvania Ave, NW  
Washington, D.C.

- Office
- 22,400 m2



2&U  
Seattle, WA

- Office
- 67,400 m2



Capitol Tower  
Houston, TX

- Office
- 71,600 m2

# CDUS in comparison – CDE / CDN

- Portfolio with bigger projects
- One player of many in mega cities
- Equity partnerships a natural way of doing business



# Challenges and opportunities

## Challenges

- Increasing competition
- Finding the right deals
- Increasing construction costs

## Opportunities

- Our momentum
- Improving leasing market
- Very strong exit market



## In summary

- Established business with great performance
- Prime urban portfolio with big projects
- We are different
- Momentum and favorable market conditions bring continued opportunities
- Increase of cost and land pricing a threat
- Consideration of future / new markets



Break  
10:30-11:00



Stockholm New, Sweden







# Commercial Development Europe

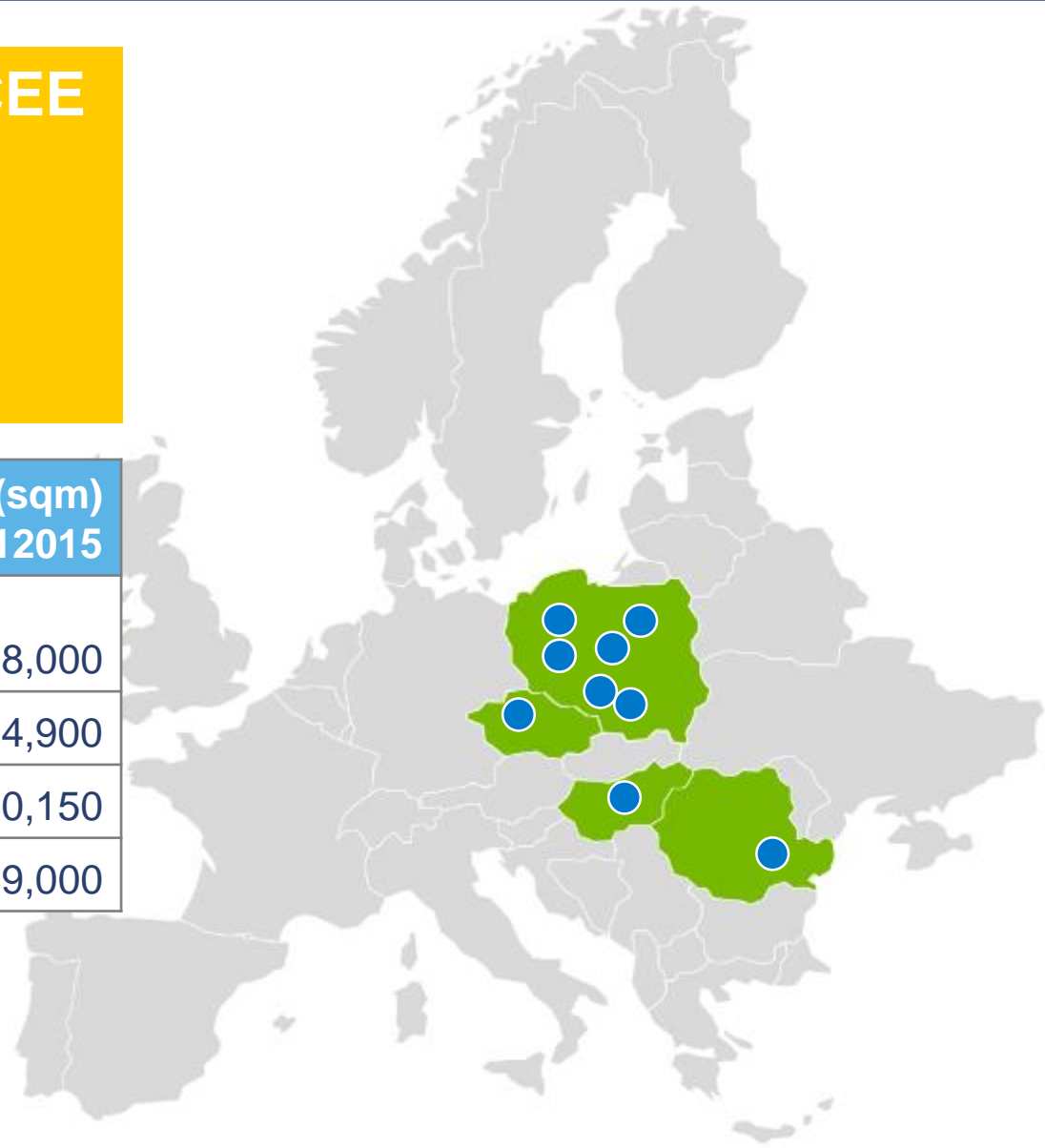
Arkadiusz Rudzki  
Leasing & Asset Director



## Office market in CEE

- Poland
- Czech Republic
- Hungary
- Romania

	Submarket	Stock (sqm) H 12015
	Warsaw and regional cities	7,018,000
	Prague	3,134,900
	Budapest	3,250,150
	Bucharest	2,249,000



# Poland – market data H1 2015

H1 2015	Stock	Take-up	Vacancy	Source of tenants
Warsaw	4,539,000	Gross: 389,400 sqm Net: 292,500 sqm	14.1%	HQ, IT, SSC, PS,
Kraków	752,000	Gross: 78,900 sqm Net: 61,300 sqm	3.8%	SSC /R&D
Poznań	376,000	Gross: 17,700 sqm Net: 14,860 sqm	21.1%	BPO / SSC
Wrocław	651,000	Gross: 40,100 sqm Net: 32,600 sqm	10.1%	SSC /R&D ITO
Łódź	320,000	Gross: 17,900 sqm Net: 17,900 sqm	7.7%	BPO / SSC
Katowice	380,000	Gross: 20,700 sqm Net: 20,060 sqm	7.9%	BPO /SSC
<b>Total:</b>	<b>7,018,000</b>	<b>Gross: 564,700</b>		

# Poland – market data forecast H2 2015

H2 2015 F	Stock	Gross Take-up	Vacancy	Source of tenants
Warsaw	4,751,000	250,000 sqm	14.5%	HQ, IT, SSC, PS
Kraków	806,000	50,000 sqm	4.0%	SSC /R&D
Poznań	389,800	30,000 sqm	22.7%	BPO / SSC
Wrocław	705,200	50,000 sqm	10.0%	SSC /R&D ITO
Łódź	340,100	20,000 sqm	13.7%	BPO / SSC
Katowice	391,500	20,000 sqm	8.0%	BPO /SSC
<b>Total:</b>	<b>7,383,600</b>	<b>420,000 sqm</b>		

# Czech Republic – market data

	<b>Stock</b>	<b>Take-up</b>	<b>Vacancy</b>	<b>Source of tenants</b>
Prague H1	3,134,900	Gross: Q2 129,600 (H1 200,400) Net: Q2 65,700 (H1 108,200)	16,8%	HQ, IT, SCC

	<b>Stock</b>	<b>Take-up</b>	<b>Vacancy</b>	<b>Source of tenants</b>
Prague H2 Forecast	3,325,000	Gross: 144,700 Net: 91,800	17,5%	HQ, IT, SCC



# Hungary – market data

	<b>Stock</b>	<b>Take-up</b>	<b>Vacancy</b>	<b>Source of tenants</b>
Budapest H1	3,250,150 sqm	195,930 sqm	14.2%	ICT, SSC, public sector
	<b>Stock</b>	<b>Take-up</b>	<b>Vacancy</b>	<b>Source of tenants</b>
Budapest H2 Forecast	3,258,950 sqm	Net: 70,000 sqm	13.5%	ICT, SSC

# Romania – market data

	Stock	Take-up	Vacancy	Source of tenants
Bucharest H1	2,249,000	Gross: 137,000 sqm Net: 54,700 sqm	13,3%	IT&C – 59% Professional Services Retail

	Stock	Take-up	Vacancy	Source of tenants
Bucharest H2 Forecast	2,320,000	Gross: 165,000 sqm Net: 65,700 sqm	13,5%	IT&C – 59% Financial Institutions

# CDE Key Clients management strategy

- Strategic leadership and **unified** leasing & asset management **business approach** across CDE for Key Clients
- **Leverage** Skanska's business by focusing on Key Clients
- **Organized approach** to manage clients and relationships and customer relations awareness within CDE units
- **Gain more experience** to win more business globally

# Business Case: HP

**Dominikański**  
Wrocław, Poland



## Leasing summary

**Client: HP**

**Type: Global Business Center  
(SSC)**

HP Global Business Center group supports nearly every administrative process in the company, including finance and accounting, sales support, supply chain, marketing, HR, and procurement.

**Space:** 16,384 sqm  
+ 166 parking places

**Moving in:** 16 November 2015



# Business Case: ABB

**Axis**

Kraków, Poland



## Leasing summary

**Client: ABB Sp. z o.o.**

**Type: Research & Development  
Center**

ABB is an innovative, trendsetting concern in power and automation industry, working for sustainable development and corporate social responsibility.

**Space:** 9,953,92 sqm  
+ 100 parking places

**Moving in:** 30 November 2016



# Business Case: MSD

**Riverview**

Prague, Czech Republic



## Leasing summary

**Client: MSD**

**Type: Global IT Center (SSC)**

MSD IT Global Center is a subsidiary of American top covenant pharmaceutical company, operating in more than 140 countries. With setting it's Center of Excellence in Prague, it was the biggest new market entrant on the local market in 2014.

**Space:** 8,300 sqm  
+ 79 parking places

**Moving in:** 1st January 2015



# Business Case: Orange

**Green Court Bucharest**  
Bucharest, Romania



## Leasing summary

**Client: Orange Romania**

**Type: Global Business Services (SSC)**

Orange is the brand under which France Telecom provides mobile communications services, Internet and television. France Telecom Group is a global leader in telecommunication services, with over 183 million customers on five continents and the largest telecom operator in Romania.

**Space:** 18,942 sqm

**Moving in:** October 2014





# Commercial Development Nordic

Leasing with placemaking

Caroline Arehult  
Skanska Fastigheter Stockholm



Stockholm New, Sweden





Green

Tailor made

Efficient

Flexible  
planning

Modern

Location

# New York's Meatpacking District



# Placemaking in five steps

1. History
2. Location
3. Target group
4. Concept
5. Application

# Placemaking in five steps

## 1. History



# SKANSKA



# Placemaking in five steps

## 2. Location







# Placemaking in five steps

## 3. Target group

# Creative businesses

- Advertising
- Fashion
- Music
- IT/Gaming
- Media

# Placemaking in five steps

## 4. Concept

STH  
LM  
NEW



STH  
LM  
NEW

# Creative Business Spaces

# The five steps of Placemaking

## 5. Application















# SKANSKA



VI SES UNDER ALMEDALSVECKAN

TOTAL FLEX

**FASTIGHETS** världen.

FASTIGHETSBRANSCHENS OBEROENDE NYHETSWEBB

NYHETER ANALYS & FAKTA INSYN KARRIÄR NOTISARKIVET

Första sidan Nöjes- 33 till Skanskas nya storprojekt Stockholm New

**Så blir Skanskas nya storprojekt Stockholm New**

PUBLICERAT 25/6 2013

**80.000 kvm kontorslokaler och höghus om 29 våningar.** Bygggläntan Skanska har nu mer ingående presenterat bolagets sedan tidigare kända planer för fastigheten Mårtensdal 6 i Hammarby Sjöstad, ett stenkast från Gulmarsplans tunnelbanestation.

Föslaget innehåller numera kontorsbetygelse om cirka 80.000 kvm BTA, kontorsyta och bland annat en kontorskräpa om 29 våningar, vilket är mer lokalyta och även en våning högre höghus än tidigare förslag. På den översta våningen planerar Skanska för en cocktailbar. Namnet på kontorskräpan är Stockholm One och hela området går fortfarande under namnet Stockholm New.

Planen är ute på utställning nu och detaljplanen beräknas antas runt äreskiftet. Skanska räknas med möjlig byggstart runt halvårsskiftet 2014. Bolaget har ännu inte bestämt om byggnaden kan byggas på kalkylerad spekulatör eller om man första ska nå en viss utnytningsgrad innan någon av etapperna påbörjas.

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet ska finnas kvar i området. Det existerande hus med sten- och trädgårdsverksamhet planeras, enligt Stadsbyggnadskontorets förslag, att rivas för att ge plats åt en inbyggd transformatorstation. Runt den föreslås kontorshus om cirka 65.000-70.000 kvm utnytningsbara lokaler, den absoluta merparten kontorsyta men även en del butiker, restauranger, service och kaféer ska få plats. Entrén kommer att ligga mot slutningen och avståndet till Gulmarsplans tunnelbanestation är cirka 300 meter.

Arkitekter bakom Stockholm New är Anna Galli på Skanska samt Scheiwiller Svensson Arkitekter och arkitektkontoret Sauerbruch Hutton. Skanska planerar för totalt fem nya huskroppar. Höghuset Stockholm One bedöms innehålla 25.000-30.000 kvm kontorslokaler.

Se en film, i de relaterade länkarna ovan till höger, från när Skanska presenterade planerna för området våren 2012. Projektet såg, till utseendet, mycket annorlunda ut då. Filmen är ungefär två minuter lång och är producerad av Skanska.

I grannkvarteret, nere vid Hammarby Sjö och i kvarteret som heter Fredriksdal, planerar Skanska sedan tidigare för två kontorshus om 14.000

SEARCH ...

Relevans

SENASTE NOTISER

- > Lista: De v...
- > Betjan: "In om ningen"
- > Duncan B...
- > DTZ: Ri...
- > Kungälv Vänersb...
- > Dragt startat
- > Jan gener...
- Till r...

Publiserat: 2013-01-23 08:08

**Stockholm New Creative Spaces byggs av Skanska i Hammarby Sjöstad**

**NYHETER** Stockholm New Creative Spaces, växer och byggs till i Hammarby Sjöstad. Skanska bygger, bland andra, två kontorshus som är gestaltade för en marknad inom bland annat mode, reklam och IT.

På Hammarby kaj och Hammarby allé i Hammarby Sjöstad byggs nu två kontorshus - Stockholm SeaSide och Stockholm 03. Båda är speciellt utformade för en kreativ målgrupp. Tanken är att ortguda området något som saknas - kontorshus, och plats för en växande kreativ marknad.

FASTIGHETS... PV 5-822615

Arkitekt: ... år sedan

Konstnär: ...

Östern: ...

Fastighetsvärlden idag övergick ledande medel när det gäller bedömning av fastighetsbranschen.

Hammarby Sjöstad

**SJÖSTADSBLADET**

Hammarby Sjöstad Nyheter Sport Allmänt Debatt Nyinflyttad Föreningsliv Historia Arkiv Lokala Live!

TELEFON 0708-202 095

Följ oss även via: [Facebook] [Twitter] [RSS]

Hammarby Sjöstad

**SJÖSTADSBLADET**

Hammarby Sjöstad Nyheter Sport Allmänt Debatt Nyinflyttad Föreningsliv Historia Arkiv Lokala Live!

TELEFON 0708-202 095

Följ oss även via: [Facebook] [Twitter] [RSS]

Publiserat: 2013-01-23 08:08

**Stockholm New Creative Spaces byggs av Skanska i Hammarby Sjöstad**

**NYHETER** Stockholm New Creative Spaces, växer och byggs till i Hammarby Sjöstad. Skanska bygger, bland andra, två kontorshus som är gestaltade för en marknad inom bland annat mode, reklam och IT.

På Hammarby kaj och Hammarby allé i Hammarby Sjöstad byggs nu två kontorshus - Stockholm SeaSide och Stockholm 03. Båda är speciellt utformade för en kreativ målgrupp. Tanken är att ortguda området något som saknas - kontorshus, och plats för en växande kreativ marknad.

TRE NYA GLADIATORER INTAR RESTAURANGEN

**BUFFALO CHICKEN**

**CHICKEN BACON RANCH MELT**

**CHIPOTLE CHICKEN**

GLADIATOR

eat f

Publiserat: 2013-01-23 08:08

**SENASTE NYTT**

- 18 JUN SJÖSTADSBLADETS TIDIGARE KRÖNIKÖR FÅR TOPPPUPPDRAG
- 20 MAJ HJÄLTENSATS RÄDDADE RÄDJUR
- 18 MAJ SJÖSTADENS AFTERWORK "IN SUBURBIA"

#HAMMARBYSJÖSTAD



VI SES UNDER ALMEDALSVECKAN

Jag förstår

Vi har placerat cookies på din dator och lagrat ditt IP-nummer för att ge dig en bättre upplevelse av våra webbplatsar. Om cookies och personuppgifter

svt.se Program Nyheter Sport Barn SVT Play Öppet arkiv Väder TV-sändningar Sök på svt.se


TONDAG 25 AUG

svt Nyheter Stockholm

Nyheter Sport Kultur Regionalt Opinion Väder

## Skanska investerar i Hammarby Sjöstad

28 augusti 2014



Skanska investerar 470 miljoner kronor i en kontorsfastighet i Hammarby Sjöstad i Stockholm.

Byggkontraktet i Stockholm Seaside är värt 275 miljoner kronor för Skanska Sverige, och inkluderas i orderingen för tredje kvartalet i år. Arbetet pågår och beräknas vara klart i slutet av 2016, skriver Skanska i ett presmeddelande.

Facebook  
Twitter  
E-post  
Skriv ut

TT  
Publicerat: 28 augusti 2014 - 08:23  
Uppdaterat: 28 augusti 2014 - 08:37

Mer Stockholm

Sommarsvalt på bostadsmarknaden

Senaste nytt

- 18:00 Sommarsvalt på bostadsmarknaden
- 09:00 S och V: "Korta sommarlovet till fem veckor"
- 18:00 Långa i storsläder bor hemma allt längre

Mest läst

- 1 Homosexuella i Husby hålls i hårt klimat
- 2 M vill att ordningsvakter ska avhysa tiggare
- 3 Hötorgeterrassen öppnar igen efter 45 år

Mest delat

- 1 Homosexuella i Husby hålls i hårt klimat
- 2 Hötorgeterrassen öppnar igen efter 45 år
- 3 Landets första akutmottagning för våldtagna män

Titta på

3 min 1 sek

Senaste sändningen  
Stockholm - 38 minuter sedan

NYA GLADIATORER INTAR RESTAURANGEN

CHICKEN BACON RANCH MELT

CHIPOTLE CHICKEN

ADDET

TELEFON 0708-202 095

Följ oss även via: Facebook Twitter RSS

Debatt Nyinflyttad Föreningsliv Historia Arkiv Lokala Live!

SENASTE NYTT

18 JUNI SJÖSTADSBLADETS TIDIGARE KRÖNIKÖR FÅR TOPPUPPDRAG

28 MAJ HJÄLTENSATS RÄDDADE RÄDJUR

28 MAJ SJÖSTADENS AFTERWORK "IN SUBURBIA"

#HAMMARBYSJOSTAD

Byggs av

Hammarby Sjöstad, väntad inom bland

Hus - Stockholm "änken är att marknad

VI SES UNDER ALMEDALSVECKAN

SVT.se Program Nyheter Sport Barn SVT Play Öppet arkiv

TONSDAG 25 JUN

svt Nyheter Stockholm

Nyheter Sport Kultur Regionalt Opinion Väder

Toresdag 25 jun Sök

# SVENSKA DAGBLADET

Start Näringsliv Kultur Ledare Mer

holiday autos holidayautos.se

## Boka nu

### Skanska inve Sjöstad

28 augusti 2014



Skanska investerar 470 Stockholm.

Byggkontraktet i Stockholm Skanska Sverige, och inklar Arbetet pågår och beräknas ett presmeddelande.

TT Publicerat: 28 augusti 2014 Uppdaterat: 28 augusti 2014

Mer Stockh

Hi-Fi klubben

## SOMMARENS HETASTE PRODUKTER

Väder: Södermalm 15° 19° / 12°

Söde

NYHETER NÖJE BOSTAD LUNCHPATRULLEN BIO  
ANNONSERA TIDNINGSARKIV



Nu är det din tur att tycka till om skrapa  
Det ska bli ett 28-våningar högt landmärke i Sjöstan med kontor, restaurang  
kan du tycka till om nya skrapan i Märtenadal.

NYHETER Publicerat 11:36, 1 mar 2013  
Folkets klassiska skrapa vid Skanstull i Södermalm

### Hammarby sjöstad ska våningshus

En kontorsskrapa på 28 våningar vid Hammarby Allé i Stockholm arbetet med att bygga ut innerstaden söderut. Skanska vill nästa år.

Sverige

Av Josefín Pehkonen  
© 30 mar, 2012  
th Spara artikel





# Skanska Commercial Property Development

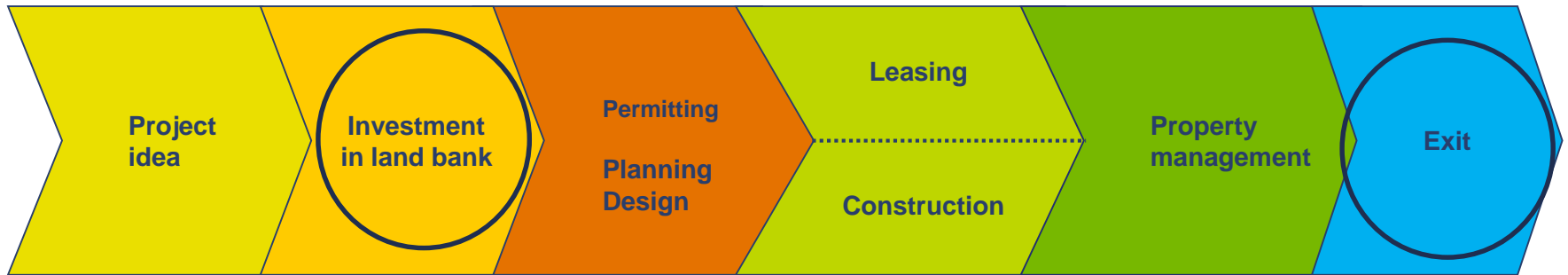
## The Transaction Process

Adrian Karczewicz  
Skanska Commercial Development Europe

Fredrik Bergenstråhle  
Skanska Commercial Development Nordic

# Skanska value creation

- Preparation for sale from the start
- Skanska values



# Investment in land bank

- Strategic landbanking
- Structured way of working with market to find new opportunities and purchase land

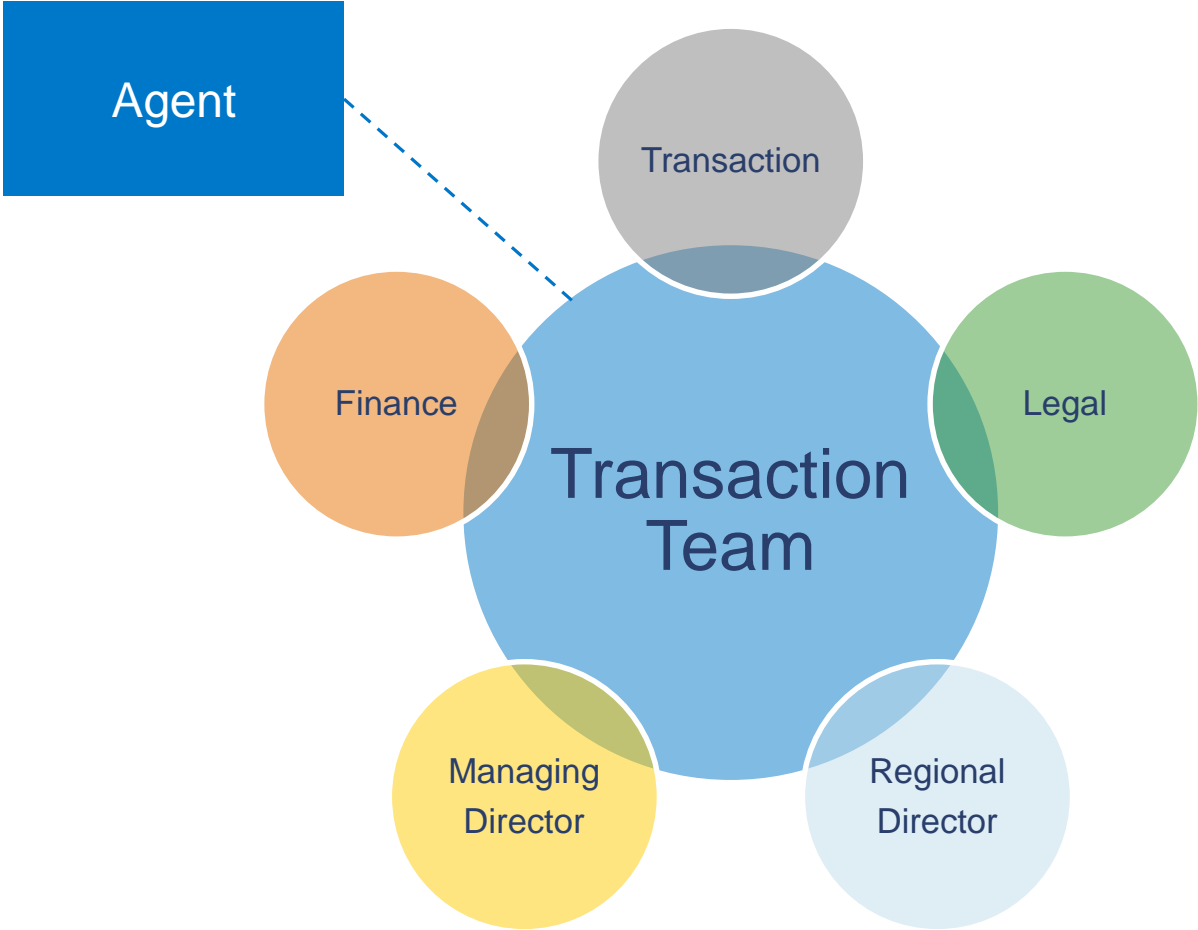


# Exit to Investors

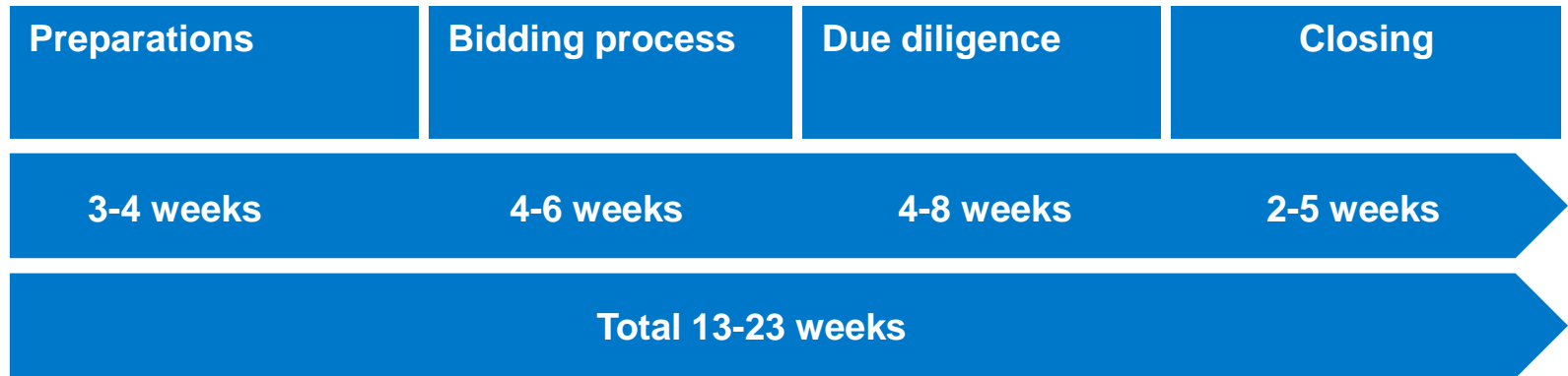
- Make the market
- Meet the investors and advisors
- The right product according to the Skanska Model



# We work as a Team



# The structured transaction process

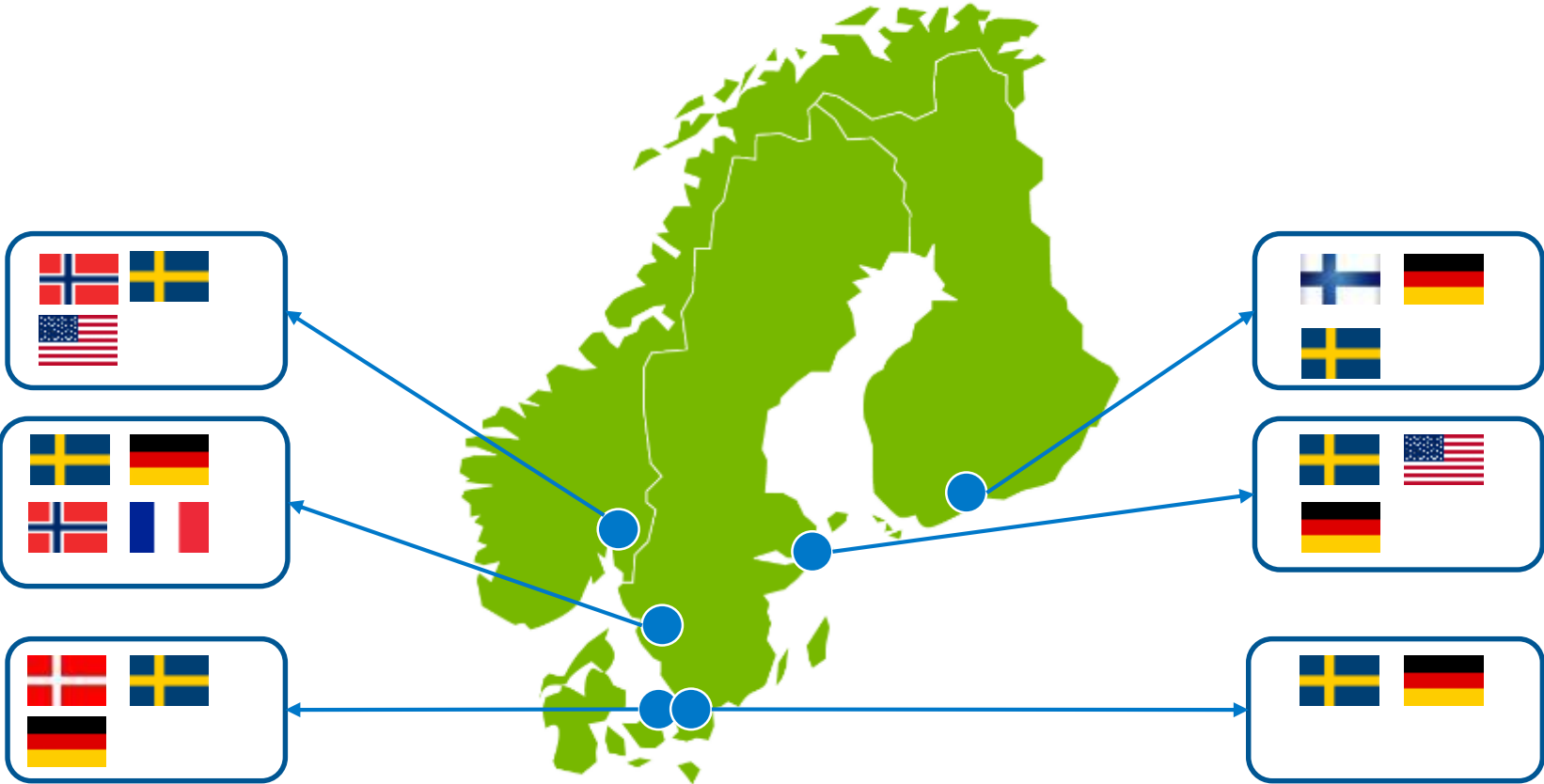




# Who is investing in CDE office buildings?



# Who is investing in CDN office buildings?



# Who is investing in CDUS buildings?



# Our customers

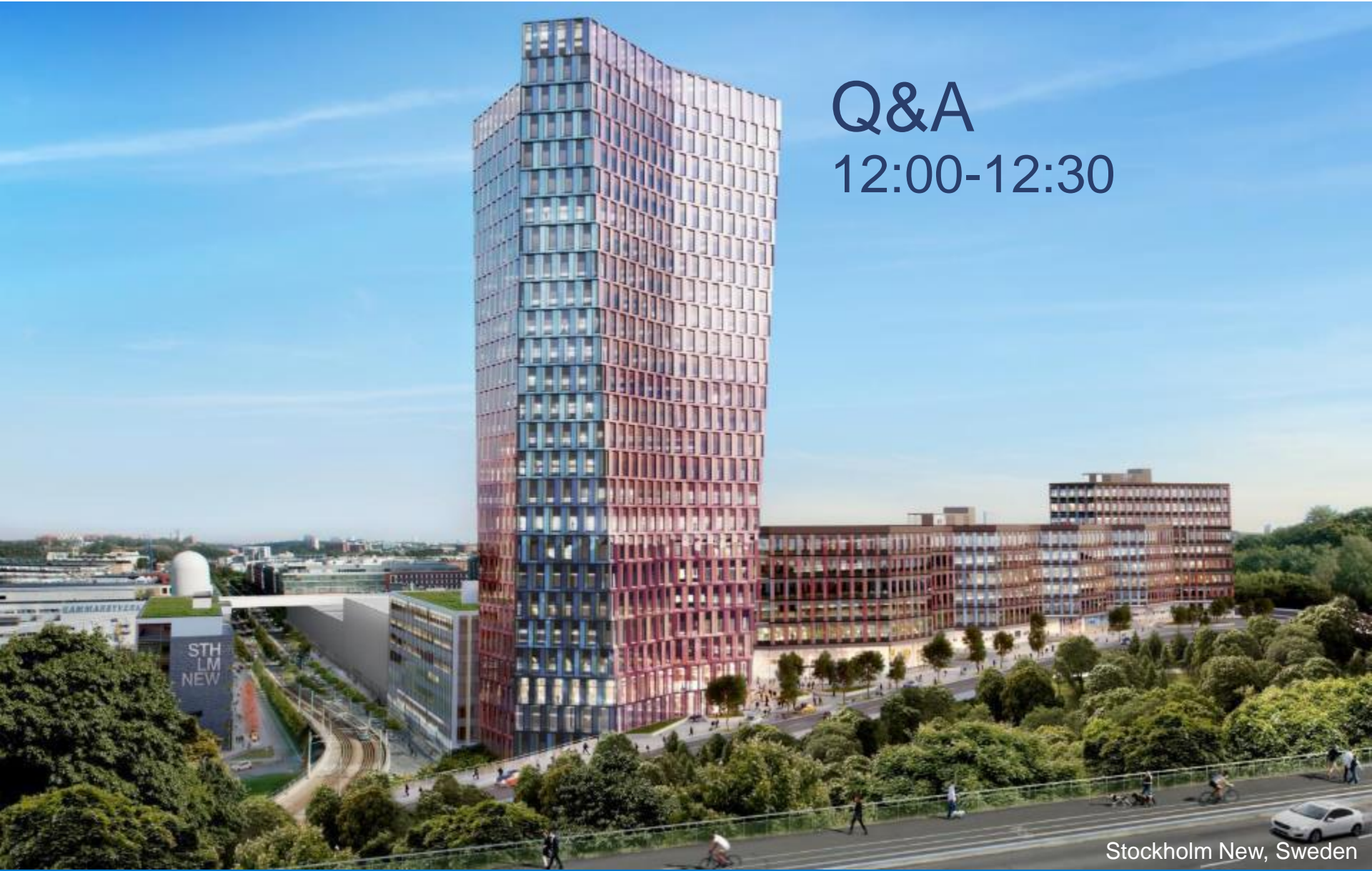
	CDN	CDE
Core Buyer	       	    
Core Plus	  	    
Value Add	  	

# In summary

“We develop sustainable core products with a high residual value in the future office locations”



Q&A  
12:00-12:30



Lunch  
12:30-13:15



Stockholm New, Sweden