



Borgarráð

Gufunes - sala á Gufunesvegi 19

Lagt er til að eignaskrifstofu fjármála- og áhættustýringarsviðs verði veitt heimild til að ganga til samninga við Spildu ehf. um kaup á Gufunesvegi 19 á grundvelli tilboðs þessara aðila.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl sl. að auglýsa tvær fasteignir til sölu í Gufunesi. Um var að ræða Gufunesveg 19 og Gufunesveg 21. Eitt tilboð barst í Gufunesveg 19. Lágmarksverð var kr. 250.000.000. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu yrði metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var væntanlegum bjóðendum.

Matslíkanað byggði á nokkrum matsþáttum: Gæði hugmyndar út frá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira. Boðið kaupverð og áætlaður framkvæmdakostnaður vegna breytinga. Þekking, hæfni og reynsla umsækjenda. Hugmynd að starfsemi. Uppdráttur eða hugmyndaskissa af mögulegri uppbyggingu. Kostnaðaráætlun og framkvæmdatími. Áætlun um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd.

Fasteignapróunarfélagið Spilda ehf. lagði fram eina gilda tilboðið. Tilboðsfjárhæð var kr. 255.000.000. Hugmynd og tilboð þeirra gaf 75 stig af 100 mögulegum.

Meðfylgjandi er kynning Spildu á hugmynd félagsins.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Kynning frá Spildu, ódags.



Gufunesvegur 19

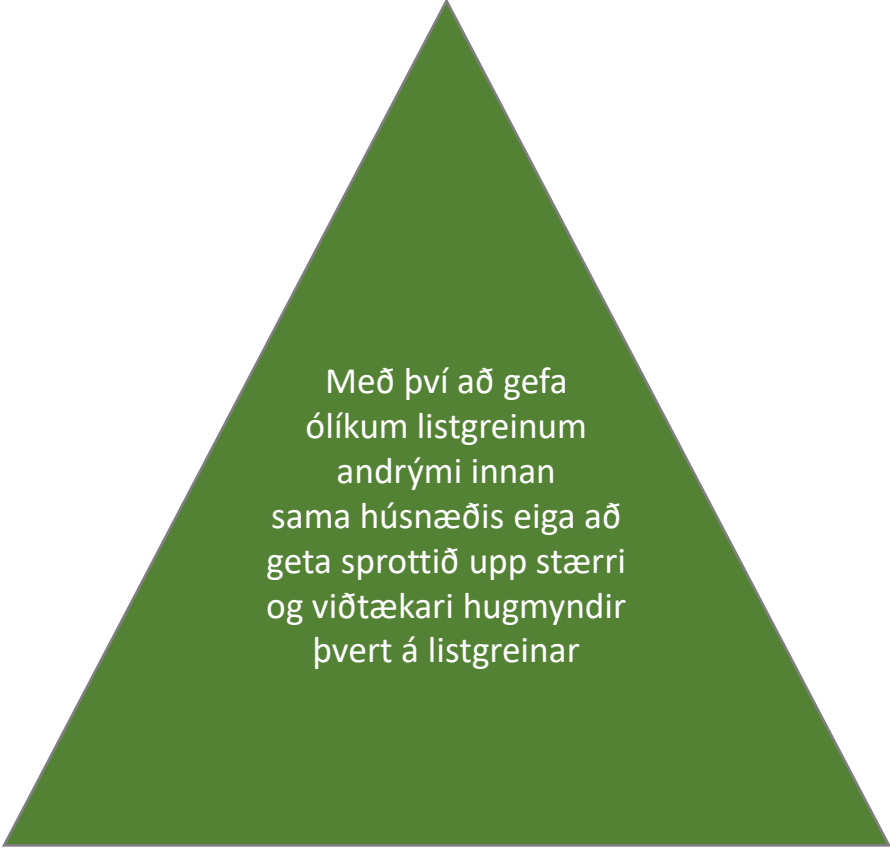
- Klasi Skapandi greina



SPILDA

Hugmynd Spildu - Kласi skapandi greina

- Kласi skapandi greina í anda annara klasa á Íslandi eins og sjávarklasans, tækniklasans, fjármálaklasans og álklassans
- Hverfið kennir sig við skapandi greinar og því eðlilegt að þar rísi kласi skapandi greina
- Skapandi greinar skilgreindar vítt og geta þar átt heima listgreinar eins og myndlist, tónlist, sönglist, leiklist, danslist og bókmenntir
- Aðilum gæfist kostur á að sækja um vinnurými eða pláss fyrir sína sköpun og dvelja þar í ákveðinn tíma gegn gjaldi eins og þekkist í öðrum klösum.
- Innan húsnæðisins sjá tilboðsgjafar fyrir sér að þar yrði einnig rými fyrir veitingarekstur eða einskonar mathöll sem myndi þjónusta klasann og nærliggjandi byggingar



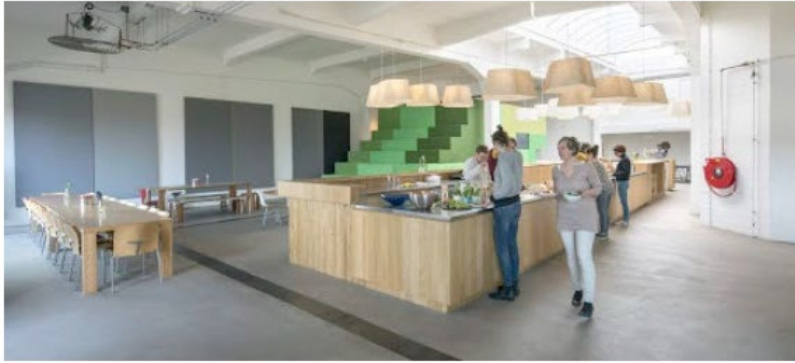
Með því að gefa
ólíkum listgreinum
andrými innan
sama húsnæðis eiga að
geta sprottið upp stærri
og viðtækari hugmyndir
þvert á listgreinar

Hönnun og umhverfi

- Áhersla lögð á lifandi og skapandi umhverfi á lóðinni
- Þau mannvirki sem þarna yrðu reist og sú landmótun sem færi fram umhverfis Klasa skapandi greina myndi verða að þekktu kennileiti á höfuðborgarsvæðinu og nýtað öllum þeim sem starfa og búa í Gufunesinu
- Spilda hefur í gegnum tíðina unnið með fjölda þekktra arkitekta og munum við nýta okkur krafta þeirra við að hanna reitinn
- Vinna við uppfærslu á deiliskipulagi vegna áfanga 1 í Gufunesi í gangi byggt á hönnunarsamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands



Skapandi andrúmsloft



Skapandi andrúmsloft



Samfélagsábyrgð

- Samkeppnishæfni fyrirtækja og sveitarfélaga í dag veitur á því hversu sjálfbær og samfélagslega ábyrgðau eru
- Neytendur og samfélagið í heild gera sívaxandi kröfur um sjálfbærni og samfélagsábyrgð
- Við munum leggja okkar lóð á vogar skálarnir með þessu verkefni þar sem leitast verður við að fá umhverfis vottun á bæði mannvirki á lóð og á húsnæði eins og kostur er
- Sjálfbær þróun byggist á jafnvægi umhverfis, samfélags og efnahags og með markvissum aðgerðum er hægt að nýta fjárfestingar og fjármagn til að viðhalda sjálfbærri þróun.
- Unnið með Hrund Gunnsteinsdóttur, framkvæmdastjóra Festu – miðstöðvar um samfélagsábyrgð, að heildstæðri áætlun um samfélagsábyrgð



Þekking og reynsla

Eitt umsvifamesta fasteignaþróunarfélag landsins



250 íbúðir
í byggingu



600 íbúðir
Á næstu 6 árum



60.000 m².
Byggingaréttur



Vel fjármagnað
félag

Yfirlit yfir starfsemi Spildu

- Fasteignaþróunarfélagið Spilda er með 250 íbúðir í uppbygging í Reykjavík sem koma til með að afhentast í lok árs 2022 og mitt ár 2023.
- 600 íbúðir til viðbótar á næstu 6 árum
- Heildar byggingarmagn sem Spilda hefur í stýringu um 60.000 m²
- Allar lóðir og uppbyggingarverkefni vel fjármögnuð - alls um 11 milljarðar króna
- Mikið lagt upp úr hönnun á íbúðum og heildar upplifun til að mæta þörfum markaðarins hverju sinni



Reitur C



Reitur A

Áratuga reynsla af þróun fasteignaverkefna

Um Spildu

- Fasteignaþróunarfélagið Spilda ehf. var stofnað árið 2018 og er í 50% eigu Arctica eignarhaldsfélags ehf. og 50% í eigu stjórnenda félagsins
- Forsvarsmenn Spildu hafa komið að byggingu og þróun fasteigna, bæði héraðs og erlendis
- Hafa skilað góðri arðsemi verkefna, t.d. var arðsemi af fjárfestingu Fast1 allt að fjórföld m.v. skráð fasteignafélög á sama tíma
- Fjárfestingaáætlanir verkefna hafa staðist
- Spilda með mikla reynslu af rekstri fasteignapróunarfélaga og höfum rekið fasteignasafn með yfir 40 leigutökum og 60.000 m² að stærð, meðal leigutaka var Reykjavíkurborg með Borgartún 8-16 .

Teymi Spildu



**Anna Sigríður
Arnardóttir**

Framkvæmdastjóri Spildu
Lögræðingur, MBA og IPMA

Anna Sigríður hefur unnið að fasteignapróun undanfarinn áratug. Hún sat í stjórn Almenna leigufélagsins og hefur sinnt margvíslegum sérverkefnum fyrir íslenska ríkið. Hún hefur stýrt fjölda samningaferla, starfað í endurskipulagningu fyrirtækja, ráðgjöf og fjármögnun fasteignaverkefna héraðs og erlendis.

Starfaði áður hjá Kauppingi og VBS Fjárfestingarbanka.



**Gísli
Reynisson**

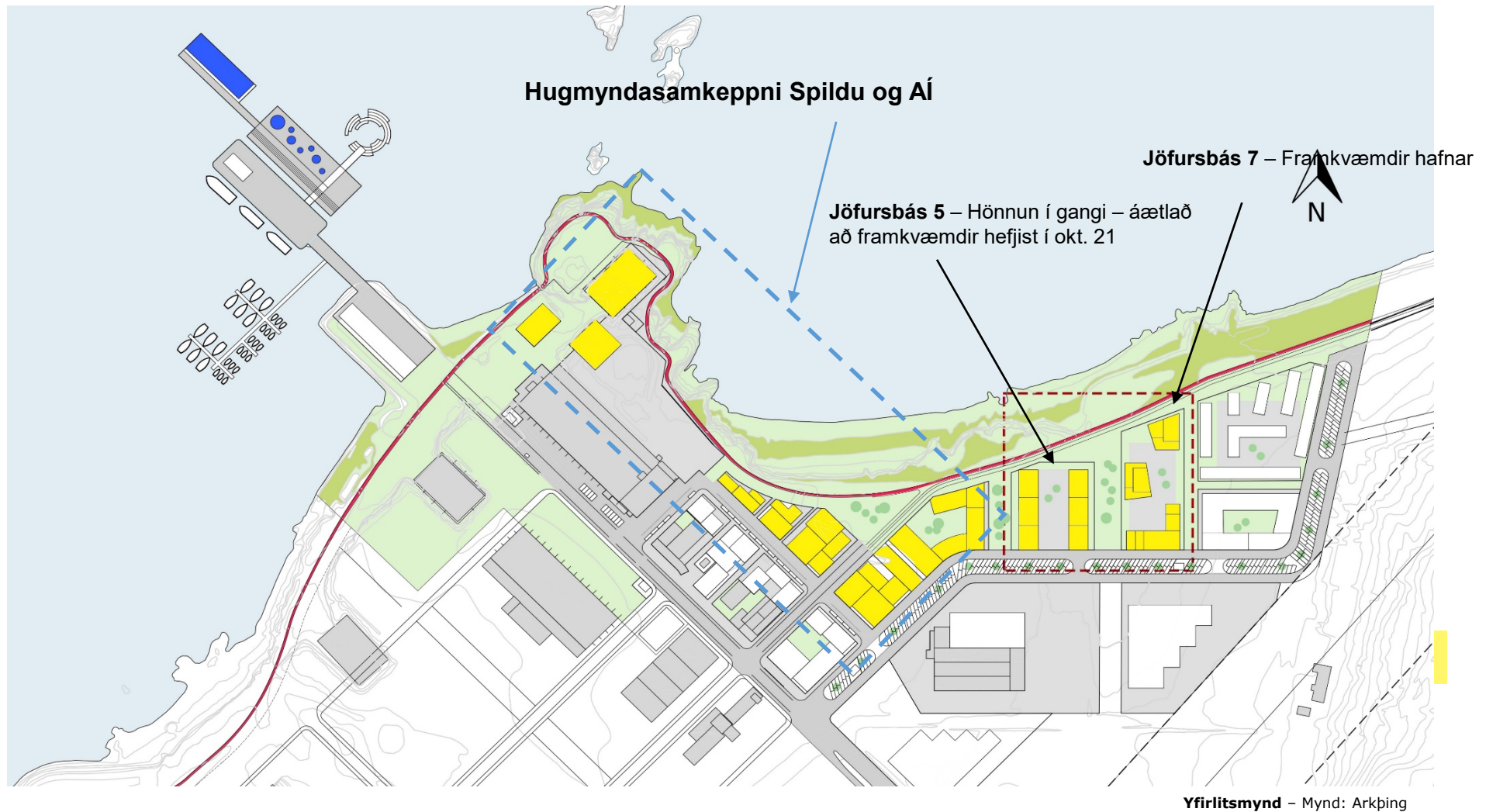
Stjórnarformaður Spildu
Verkfræðingur og MBA

Gísli hefur unnið að fjölbreyttum fasteignaverkefnum síðastliðna tvo áratugi. Frá árinu 2011 hefur Gísli starfað sem framkvæmdastjóri Contra eignastýringar sem stýrði m.a. uppbyggingu á félaginu FAST-1 sem var í eigu allra stærstu lífeyrissjóða landsins og selt til Regins árið 2018.

Starfaði áður hjá Straumi Burðarás og Íslandsbanka.

Lóðir Spildu í Gufunes

Fjöldi lóða: 10 | Byggingamagn: 52.000 m² | Uppbygging: 2021-2026



Vinningstillagan – JVST – uppført deiliskipulag í vinnslu



Dæmi um verkefni

Innlend og erlend verkefni

Lokið



Fitzroy Place - London

2011-2016

Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Þróun, hönnun, bygging, fjármögnun, sala og leiga á blönduðu fasteignaverkefni sem var lokið 2016. Nýbyggingar í miðborg London, 235 íbúðir á frjálsum markaði, 80 hagkvæmar íbúðir í leigufélagi, tvær skrifstofubyggingar, veitingastaðir, kaffihús og verslunarrými.

Heildarkostnaður verkefnis var í kringum 750m GBP. Helstu fjárfestar voru bankar og tryggingafélög

30.000m²

Lóð

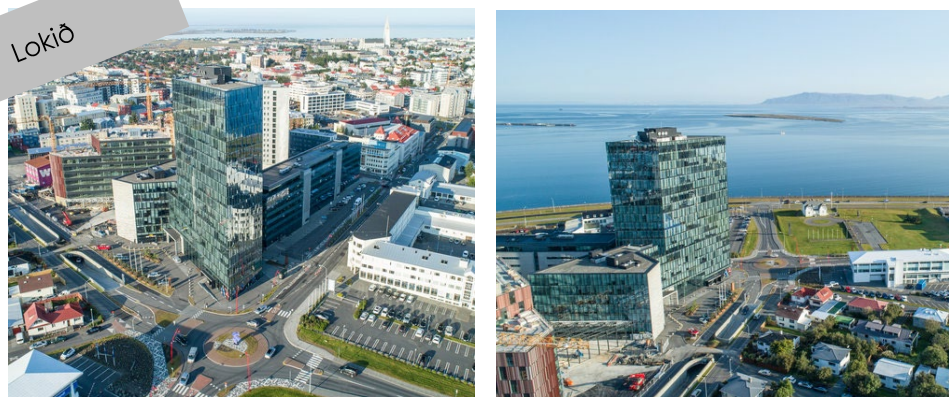
315
Íbúðir

20.000m²

Atvinnuhúsnæði

23%
IRR fjárfesta

Lokið



Fast-1

2012-2018

Uppbygging á einu stærsta fasteignafélagi landsins

Uppbygging, framkvæmdastjórn, eignastýring og sala á félaginu FAST-1 sem var í eigu stærstu lífeyrissjóða landsins. Stærsta eign félagsins var Turninn við Höfðatorg.

FAST-1 slhf. var selt til Regins árið 2018 fyrir 22,7 ma.kr. Fjárfestingin skilaði hluthöfum 11,7% árlegri raunávöxtun yfir 6 ára tímabil, sem er 8,4% meira en skráðu fasteignafélögin skiluðu á sama tíma

22,7 ma.kr

Söluverð

6
Fasteignir

60.000m²

Atvinnuhúsnæði

12%
IRR fjárfesta

Tilboð Spildu

Tilboð og kostnaðaráætlun

- Tilboð í húsnæði Gufunesvegi 19 er kr. 255.000.000 og áætlaður framkvæmdakostnaður við að umbreyta húsnæði og lóð kr. 155.000.000. Byggjum við þessa áætlun af reynslutölum úr öðrum uppbyggingar og umbreytingar verkefnum sem við höfum staðið að. Starfsemi Spildu er vel fjármögnuð og í dag er tilboðsgjafi með verkefni fyrir 11 milljarða í uppbyggingu í Gufunesi og á Seljavegi 2 í Vesturbæ.



Rekstur

- Rekstur húsnæðisins grundvallast á útleigu bæði til lengri og skemmri tíma. Áætlaðar leigutekjur eru kr. 3.000.000 á mánuði.

Tímaáætlun

- Gert er ráð fyrir að verkefnið takið 18 mánuði í framkvæmd og að hægt verði að hefja starfsemi í Klasa skapandi greina í lok árs 2023.

