



Borgarráð

Grandagarður 2 - sölufarli - staða - maí 2019

Óskað er eftir heimild borgarráðs til þess að gefa Alliance þróunarfélagi frest til september 2019 til þess að ganga frá leigusamningi við hótélrekstraraðila og fjármögnun verkefnis við Grandagarð 2 og að gengið verði frá kaupsamningi í þeim mánuði.

Greinagerð

Í október 2018 samþykkti borgarráð að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að ganga til viðræðna við Alliance þróunarfélag um sölu á fasteigninni Grandagarði 2 og tengdum byggingarrétti á grundvelli innsendrar tillögu í sölusamkeppni sem borgin hélt síðastliðið sumar. Frá þeim tíma hafa aðilar unnið að því að minnka óvissu í verkefninu og ganga frá kaupsamning.

Í febrúar síðastliðnum var lagt fyrir borgarráð staða máls í sölufarli húsnæðis borgarinnar við Grandagarð 2. Þar var gert ráð fyrir því að ljúka sölufarlinu í apríl. Í millitíðinni fór flugfélagið WOW air í gjaldþrot og hafa fjárfestingar til ferðaþjónustuverkefna dregist verulega saman vegna óvissu. Hæstbjóðendur í húseignina Grandagarður 2 hyggjast byggja þar upp hótél og hafði þetta því veruleg áhrif á ferlið.

Alliance þróunarfélag hefur lagt fram viljayfirlýsingu alþjóðlegrar hótélkeðju sem er ekki í dag með starfsemi á Íslandi sem er nú að skoða aðkomu sína að verkefninu sem eykur líkur á því að af verkefninu verður.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Minnisblað Alliance Þróunarfélags

MINNISBLAÐ

Til: Óli Örn Eiríksson, Reykjavíkurborg
Frá: Brynjólfur J. Baldursson, Eldborg Capital / Örn Kjartansson, M3 Capital
Dagsetning: 3. apríl 2019

EFNI: Kaup á Alliance reit, Grandagarði 2

Frá því að okkar tilboði og tillögu í Alliance reitinn var tekið í lok október 2018 höfum við verið að vinna í fjármögnun á kaupunum sem hefur tekið tíma vegna mjög erfiðs markaðsumhverfis.

Það er ljóst að lánsfjármögnun þarf að vera trygg áður en að hægt er að ganga til kaupsamnings. Það er ennfremur ljóst að fjármögnunaraðilar þurfa að sjá undirritaðan leigusamning við sterkan hótélrekstraraðila áður en slík lánsfjármögnun er staðfest.

Eins og flestum er kunnugt hefur efnahagsástandið verið að versna síðustu mánuði og mikil óvissa er uppi varðandi þróun ferðapjónustunar. Lánastofnanir hafa hægt mikið á lánveitingum og þá sérstaklega til ferðamannageirans og uppbyggingu á nýjum hótélum. Umhverfið hefur einkennst af mikilli óvissu og þar spilaði bið eftir örlögum Wow air stóran þátt. Nú er ljóst að flugfélagið er farið í þrot og hefur það mikil og neikvæð áhrif á vilja lánastofnana að lána í hótélverkefni og almennt í nýjar byggingarframkvæmdir.

Það er okkar mat eftir viðræður við fjármagnsaðila að þó svo umhverfið sé mjög erfitt þá séu þeir tilbúnir að skoða lánveitingu fyrir Alliance verkefnið. Það er þó algjör forsenda að sterkur hótelaðili sé búinn að gera langtímaleigusamning á fasteigninni ef slík lánveiting á að ganga.

Við höfum verið í viðræðum við mjög sterkan erlendan aðila, sem er alþjóðleg þýsk hótélkeðja með um 30 hótél í 8 löndum í rekstri, síðustu mánuði sem hefur hug á því að koma inná íslenska markaðinn og hefur áhuga að gera langtímaleigusamning við okkur. Aðilinn hefur undirritað viljayfirlýsingu og ætlar sér að eyða næstu 6 – 8 vikum í nákvæma greiningu á rekstri hótels á reitnum. Að lokun þessarar skoðunar, og að því gefnu að niðurstaðan sé jákvæð, verður síðan undirritaður leigusamningur. Eftir að við fáum staðfestingu leigusamnings verður síðan unnið með lánastofnunum um heildarlánsfjármögnun á verkefnið.

Eins og hefur komið fram hér að ofan þá höfum við náð árangri í viðræðum við mjög sterkan hótélrekstraraðila þrátt fyrir gríðarlega erfiðar markaðssaðstæður. Það mun þó taka töluverðan tíma að klára samninga við þennan aðila þar sem hann vinnur mikla undirbúningsvinnu og mjög nákvæma greiningu áður en samningar eru undirritaðir. Ennfremur þarf tíma til að vinna með lánastofnunum í framhaldinu. Við teljum að allt þetta ferli taki í kringum 4-5 mánuði.

Einnig hefur verið unnið að fá niðurstöðu Minjastofnunar varðandi breytingar á þakinu og liggur niðurstaðan fyrir (sjá meðfylgjandi).

Einnig liggur erindi inni hjá Skipulagsyfirköndum varðandi lofthæðir milli hæða á stærri nýbyggingu en mikilvægt er að hægt verði að laga þær til miðað við núverandi deiliskipulag eigi að vera hægt að nýta allar hæðirnar 3. Von er niðurstöðu á næstu vikum.

Við leggjum til við Reykjavíkurborg að gengið verður frá skriflegu samkomulagi okkar á milli þar sem fram koma tímamörk, útlístan á þeirri vinnu sem við erum að klára sem forsendu kaupa og dagsetningu á undirritun kaupsamnings;

- **Frá apríl til og með maí 2019: greiningarvinna hótelaðilans og undirritun leigusamnings.**
- **Júní til og með ágúst 2019: unnið að heildarfjármögnun verkefnisins byggt á leigusamningi við hótelaðilan..**
- **September 2019: kaupsamningsgerð við Reykjavíkurborg, undirritun samnings og upphaf verkefnis.**

Með því að gera samkomulag um tímamörk hafa báðir aðilar skýra sýn á tímalínuna og geta unnið samkvæmt henni.

Við viljum einnig leggja til við Reykjavíkurborg að **virka uppsagnarákvæði leigusamnings við Norðurljósasafnið** til að liðka fyrir nýtingu byggingarréttarins þegar þar að kemur.

Það að vinna verkefnið áfram með þessum hætti þá sýna báðir samningsaðilar skilning á því ástandi sem er á fjármagnsmörkuðum í dag og um leið búa til afmarkað ferli í átt að kaupsamningi og upphaf uppbyggingar á Alliance reitnum.

Meðfylgjandi trúnaðargögn:

Niðurstaða Minjastofnunar vegna breytinga á þaki
Fyrirspurn til skipulagsyfirvalda vegna hæða á nýbyggingum
Viljayfirlýsing (Letter of intent) við alþjóðlega hótelaðil
Kynning á alþjóðlegri hótelaðil