

## Investeringsplan i Sit 2024 - 2028

Styret orienteres i denne saken om Sit sine investeringsplaner for årene 2024 til 2028 for store prosjekter, og hvilke risiki som er knyttet til dette. Totalt er det planlagt investeringer for nærmere 4,2 MRD i denne perioden.

Tall i hele tusen	2024	2025	2026	2027	2028	Totalsum 2024-2028
<b>Besluttede investeringsprosjekter:</b>						
Røverdalen	94 150	185 250	52 600	-	-	332 000
Klostergata 56	84 159	42 708	-	-	-	126 867
Klostergata 18	21 135	-	-	-	-	21 135
Nardovegen 12 og 14	346 085	394 419	469 998	135 838	-	1 346 340
Nybygg Kallerud	98 778	-	-	-	-	98 778
Helgasetr	60 534	-	-	-	-	60 534
Festningsgata 11	24 074	-	-	-	-	24 074
<b>Mulig fremtidige prosjekter:</b>						
Klostergata 20 - ikke vedtatt	65 000	-	-	-	-	65 000
Studentboliger ifbm Bydelsbasseng Moholt	1 478	2 500	96 666	45 477	-	146 121
Powerhouse Moholt	26 400	237 724	342 000	342 000	300 000	1 248 124
Sårsida - Ålesund	-	20 000	30 000	-	-	50 000
Berg Prestegård - Trondheim	-	-	20 000	60 000	40 000	120 000
Mulig studentboligprosjekter Trondheim	-	-	-	230 000	-	230 000
Campus samling Trondheim (idrettsbygg)	-	-	-	-	-	-
Campus samling Trondheim (Velferdshus)	-	-	-	-	-	-
<b>Rehabiliteringsprosjekter:</b>						
Vedlikeholdsprosjekter bolig (eks det som er definert som rehab)	108 921	54 113	69 209	90 473	90 473	413 188
Øvrige prosjekter						
<b>Totalsum</b>	<b>930 714</b>	<b>936 714</b>	<b>1 080 473</b>	<b>903 788</b>	<b>430 473</b>	<b>4 282 161</b>

Hver enkel investerings sak over 20 MNOK skal legges frem som en egen sak og besluttes i styret.

Totalt er det i underkant av 2 mrd kroner i investeringsplanen som er besluttede prosjekter fremover.

Sit har i lengre til hatt et komfortabelt handlingsrom med sterk fri likviditet til at vi nå fremover vil ha strammere likviditet og redusert fleksibilitet. Dette skyldes:

- Kostnadsrammen fra staten har økt, uten at tilskuddet har økt tilsvarende. Dette medfører at samskipnaden må bære større andel av kostnaden i form av lån.
- Økt kostnadsramme har også medført at vi har kunnet sette i gang flere prosjekter knyttet til bygging av studentboliger
- Byggekostnadene i markedet har økt betydelig
- Det har vært en betydelig økning i rentekostnader. Styringsrenten har økt det siste året fra 2,5% til dagens nivå på 4,25%.

- Vi har redusert våre frie midler på grunn av egenfinansiering i byggeprosjektene. Våre kapitalplasseringer er i løpet av det siste året redusert fra 300 MNOK til 100 MNOK i likviditetsreserve.

Totalt sett vil dette medføre at vi må ta en større andel lån i byggeperioden. Med økt rentenivå medfører dette betydelig økte i rentekostnader for Sit i mellomfinansieringsperioden.

Vår viktigste oppgave fremover når det gjelder finans, vil være å ha robust økonomistyring. Dette betyr god kontroll på økonomien i prosjektene, og først og fremst god oversikt og kontroll på den finansielle risikoen.

Viktige momenter i denne fasen:

- Gode kostnadskalkyler med tilstrekkelig avsetning for uforutsette kostnader og kompetente entreprenører på fast-pris kontrakter
- Hyppige prosjektrapporter med løpende endringer i prognose, både kost og tid
- God kontroll på de investeringene og kostnadene som ikke blir finansiert av Husbanken og som dermed må egenfinansieres av Sit i form av lån fra eksterne banker
- Gode langsiktige kontantstrømsanalyser fra de kommende prosjektene blir viktig for å ha kontroll på likviditeten fremover

Viktige prioriteringer

- Robuste kalkyler, både i prosjektfasen og etter ferdigstillelse
- God likviditetsreserve som er stor nok til å sikre mellomfinansieringskostnadene i byggeperioden, og som ikke er en del av de kostnadene som blir finansiert verken av statstilskudd eller Husbanken.
- I tillegg må de kostnadene som er knyttet til f.eks. fellesareal uten tilhørende ekstra inntekter, og som da heller ikke blir en del av husbankfinansieringen, være finansiert i form av egenkapital fra Sit.
- God løpende prosjektkontroll i et samarbeid mellom prosjektavdelingen, økonomiavdelingen, entreprenør og bank.
- Løpende likviditetsanalyser pr prosjekt og samlet for konsernet blir kritisk viktig når man skal kjøre så mange, relativt store prosjekter samtidig i perioden frem til 2027/2028.

Oppsummert vil god økonomistyring i Sits utviklingsprosjekter de kommende årene være svært viktig. De viktigste fokusområdene er; god kontroll på kostnadskalkyler og likviditetskalkyler pr prosjekt, solide entreprenører med lang erfaring, og en fornuftig prising av studentboliger og andre tjenester slik at den fremtidige kontantstrømmen er sterk nok til å utvikle gode tjenester for studentene.

Vi er i forhandlinger med ulike banken for å diskutere en best mulig løsning for Sit i byggeperioden, og for å skape forutsigbarhet på hva vi må betale i rentekostnader i denne perioden.

For å redusere renterisiko, ser nå Sit på ulike muligheter. Finansielle instrumenter som rentebytteavtaler/renteswaps og renteopsjoner kan benyttes for å sikre Sits låneportefølje mot uønskede rentesvingninger.

I tillegg er det viktig å gjøre analyser for å vurdere hva som er Sit sin årlige maksimale investeringsramme. Samtidig må vi også vurdere om en resultatgrad på

3% (iht finansielle måleparametre) er tilstrekkelig vurdert opp mot risikoene i markedet.

Saksbehandler: Lise Bedsvaag Mjøsund

**Tilråkning:**

Styret er orientert om investeringsplanene for Sit fremover samt de finansielle risikoelementene som skal hensyntas i revidert finansstrategi.

Trondheim, 22. november 2023

Audhild Kvam

**Vedlegg:**

Vedlegg 1: Vedlegg til investeringsplan 2024 - 2028

Vedlegg 2: Finansstrategi 2023