Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

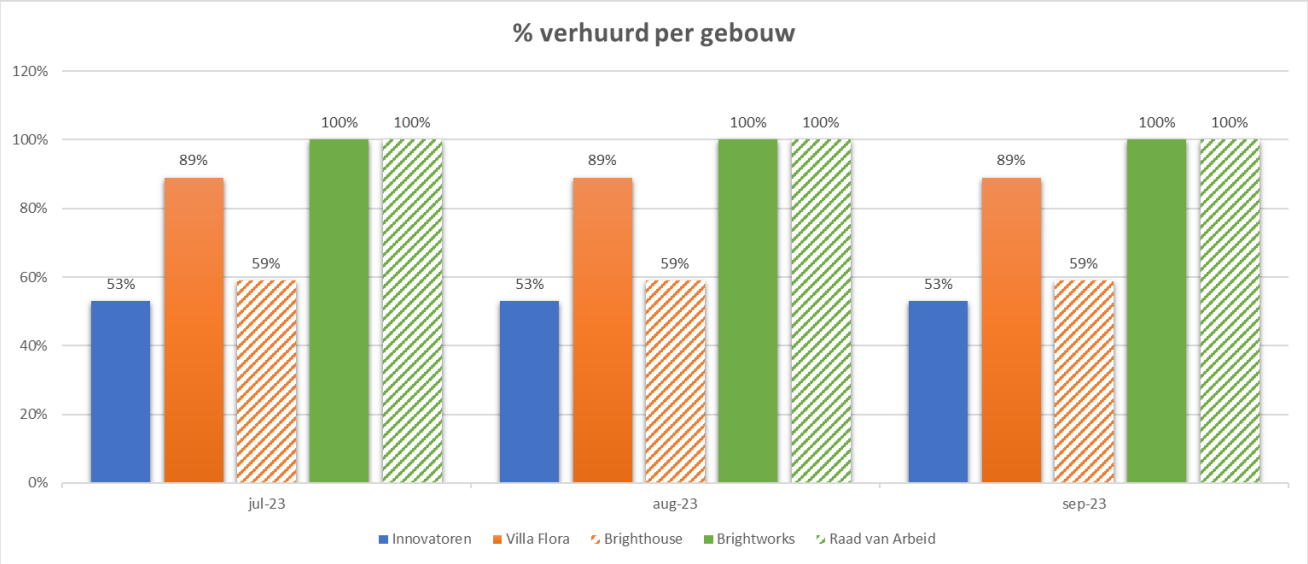
3 - 2023

Aandeelhouders:

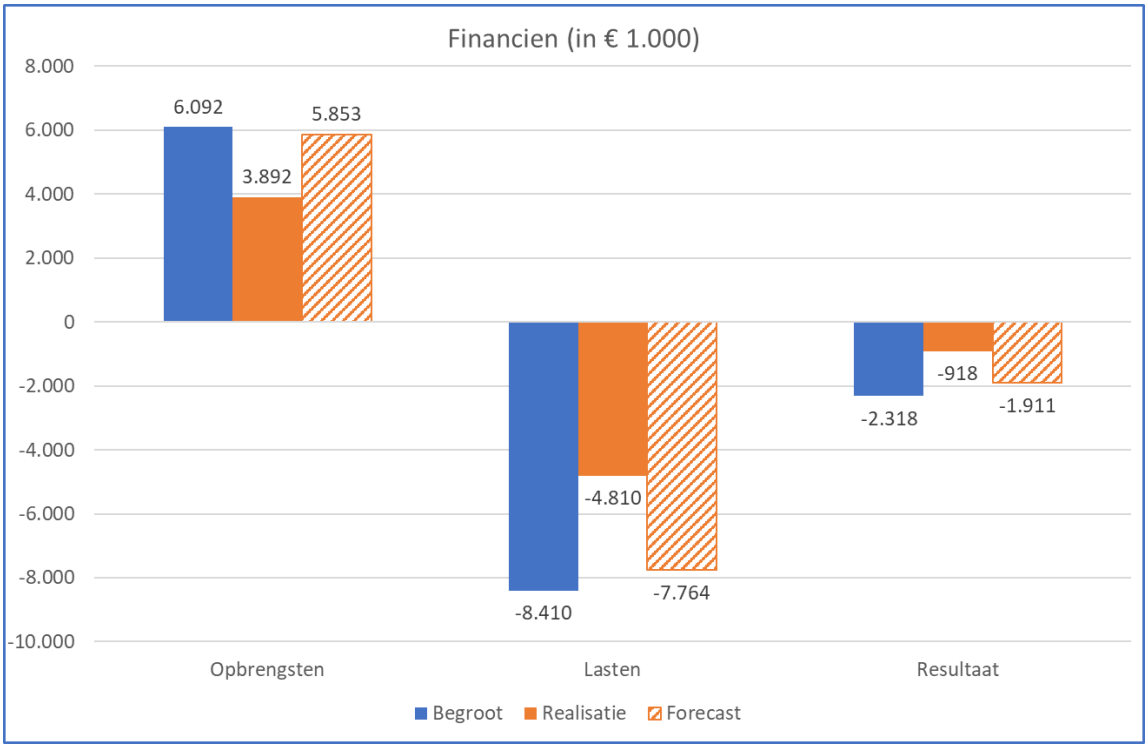
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 30-09-2023)

Tabel 1



Tabel 2



Tabel 3

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
Vastgoedexploitatie			
(Aanvangs)Leegstand duurt langer dan gepland (minder huuropbrengsten en beheerskosten kunnen niet worden doorberekend)	H	H	Verhoogde inzet Brightlands op acquisitie en aandacht voor kostenbeheersing
Exploitatie dienstverlening			
Kosten exploitatie diensten/faciliteiten zijn niet volledig verrekenbaar door beperkte omvang campus (hoogte exploitatiekosten i.r.t. mogelijke opbrengsten)	G	G	Kostenbeheersing en sturen op groter volume gebruikers op campus.
Ontwikkeling Campus			
De economische ontwikkelingen leiden er toe dat kosten buiten de in de begroting opgenomen kosten uitstijgen.	H	H	Trachten de gevolgen te beperken door afschalen kosten waar dat kan.
De visie/ambitie van aandeelhouders en campus entiteiten op de campus ontwikkeling loopt niet synchroon.	L	H	Vasthouden aan lange termijn visie/strategie door alle stakeholders.
Grondexploitatie			
De campus heeft nog niet die de aantrekkingskracht voor investeerders met als gevolg minder gronduitgiften en lagere prijzen. Starters hebben weinig financieringscapaciteit voor eigen nieuwbouwplannen.	G	G	Acquisitie inspanningen verhogen en op termijn, in samenwerking met de aandeelhouders, vervolginvesteringen in nieuw vastgoed, gebaseerd op de daadwerkelijke vraag uit de markt. Hierbij ligt de focus op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bouwgronden.
L = Laag; G = gemiddeld; H = Hoog			

Toelichting

Organisatie
In het derde kwartaal is gewerkt aan het invullen van een aantal relevante functies in de organisatie. Aan het begin van Q3 is er een ad-interim CEO begonnen. Medio augustus is de manager acquisitie gestart die -na een inwerkperiode- samen met het team aan de slag gaat met het vullen van de verhuurbare ruimtes in de Innovatoren en Brighthouse en met het ontwikkelen en in erfpacht uitgeven van de beschikbare voorraad. Tot slot is in Q3 de vastgoed-directeur aangenomen. Hij zal starten op 1 oktober d.w.z. bij aanvang van Q4. De vastgoed-directeur is een zzp-er die voor 2,5 dag werkzaam zal zijn voor CVGV.

Vastgoedontwikkelingen
De bouw van de onderzoekskas van de UM vordert in hoog tempo. De contouren van het bouwwerk worden duidelijk zichtbaar, naar verwachting zal deze begin 2024 in gebruik worden genomen.
Tegelijkertijd is de UM aan het verbouwen in de Brighthouse. Kantoren, praktijkruimten en collegezaal worden in Q4 afgerond. Hiermee worden door de UM grote stappen gezet om naast onderzoek, ook universitair onderwijs op de campus te realiseren.

Begin juli heeft Compas Agro getekend voor de aankoop van de Sint Janshoeve -de boerderij-. De daadwerkelijk notariële levering zal op 1 november 2023 plaatsvinden.

Eventuele ontwikkelingen rondom mogelijke nieuwbouw op de campus vanuit het project Next Generation Farming laten op zich wachten. Het project kan (nog) niet gehonoreerd worden. Er wordt verkend op welke wijze voortgang in het project geboekt kan worden.

Overname onderhoud en beheer
De overname van het parkmanagement door de Gemeente Venlo vordert. De verwachting is dat dit eind 2023 geregeld is.

Community-raad
In Q3 is de communityraad in het leven geroepen. Deze bestaat uit circa 10 vertegenwoordigers van campusbewoners. Het doel van de communityraad is het versterken van de interne én externe campus community.

Financiën

Omzet
Zoals aangekondigd in de Q2 rapportage is de huuromzet teruggevallen als gevolg van het vertrek van een tweetal grote huurders in de Innovatoren. De geprognosticeerde omzet voor heel 2023 blijft € 239.000,- (4%) achter bij de begroting.

Kosten
De inspanningen om de vastgoedkosten te reduceren zijn ook in het derde kwartaal succesvol. Dit resulteert in een verdere daling van de exploitatiekosten van het vastgoed. Naast deze verbetering zien we ook een terugloop van de kosten dienstverlening. De organisatiekosten vallen hoger uit, onder andere door toegenomen juridische en advieskosten en inhuur externen.

De totale kosten voor 2023 zijn naar verwachting € 646.000,- (8%) lager dan de begroting. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de organisatie in navolging op de eerste twee kwartaal in staat is geweest om de kosten binnen budget te realiseren.

Resultaat
Het verwachte jaarresultaat 2023 laat een verbetering zien van €407.000,- ten opzichte van de begroting. Hiermee wordt invulling gegeven aan de met de aandeelhouders gemaakte afspraken tot besparingen.

Liquiditeitspositie
De liquiditeitspositie is met de besluiten van beide aandeelhouders voor 2023 geborgd. De lagere onderhoudsgaven hebben voor 2023 een positief effect op de liquiditeitspositie. Ook de nog te betalen rente en aflossingen (ca. € 2,6 miljoen) zorgen voor een hogere liquiditeitspositie. Momenteel worden er afspraken gemaakt wanneer deze betalingen met betrekking tot de aandeelhoudersleningen betaald zullen worden.

Middels de vastgestelde begroting 2023 is er in totaal een bedrag van € 4 miljoen beschikbaar gesteld door de aandeelhouders. Omdat er eind Q3 nog geen agio is opgevraagd, resteert vooralsnog het volledig beschikbare budget. De verwachting is dat er in 2023 geen aanvullende liquiditeitsbehoefte is, waarmee de organisatie binnen het financieringsarrangement van de aandeelhouders blijft. Overigens geldt dit ook in geval dat de rente en aflossingsverplichtingen in Q4 betaald zullen worden.