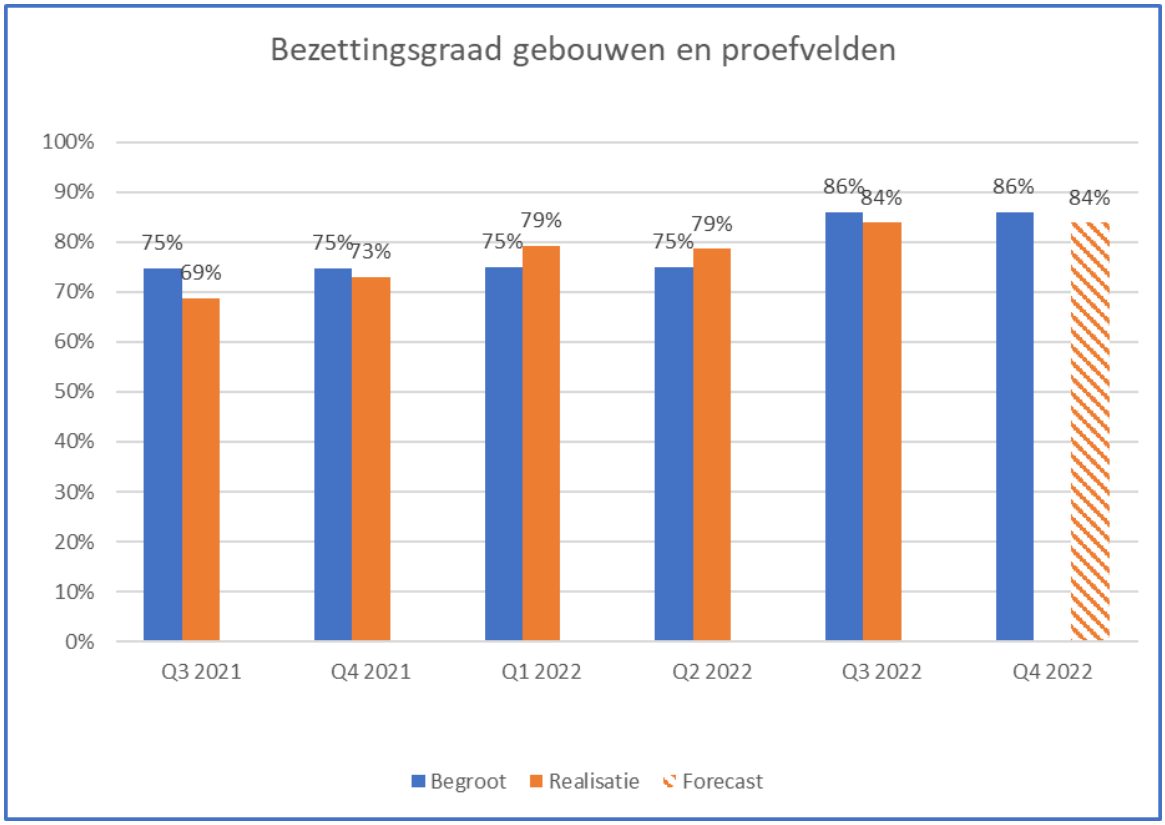
Kwartaalrapportage
B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo
3 - 2022

Aandeelhouders:

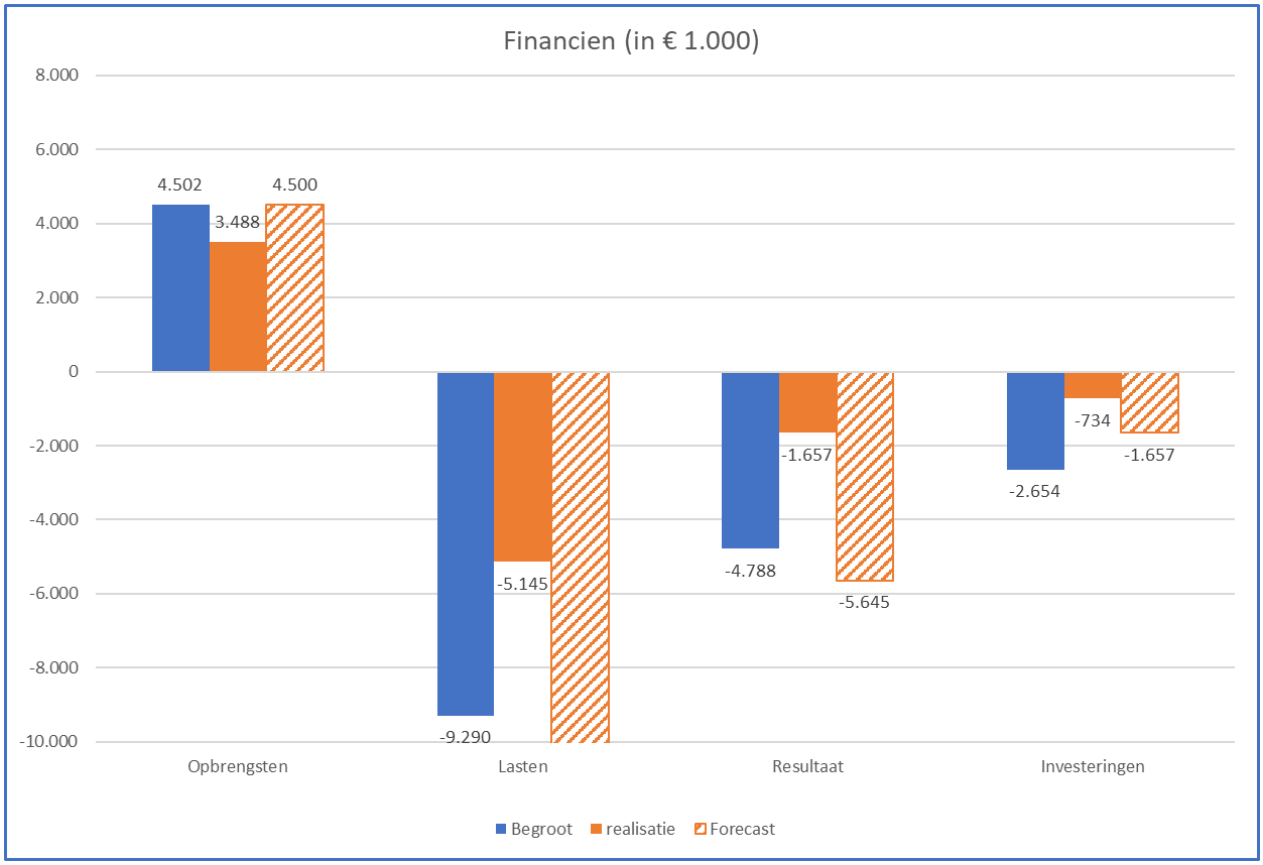
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 30-09-2022)

Tabel 1



Tabel 2



De in bovenstaande Tabel 2 weergegeven Forecast is bij 'Lasten' en 'Resultaat' door een technisch issue niet helemaal correct opgenomen. In de Q4 rapportage zal dit technisch defect opgelost zijn.

Tabel 3

in m2 vvo	Beschikbaar	Voorraad einde Q3	Nieuwe contracten	Nieuw Leeg	leads	Toekomstige opzegging	Toekomstige voorraad
Kantoren	17.176	1.332	-	-	63	633	1.902
Laboratoria	2.834	2.612	-	-	-	-	2.612
Box in box	2.343	224	96	-	-	32	160
Werkplaats Brightworks	1.116	-	-	-	-	-	-
Werkplaats/open ruimte	4.281	2.173	-	-	200	-	1.973
studentenstudio's	560	-	-	-	-	-	-
	28.310	6.341	96	-	263	665	6.647

Tabel 4

Gebouwexploitatie	Q4 2021		Q1 2022		Q2 2022		Q3 20222	
m2 VVO in gebouwen begin	29.171	100%	28.310	100%	28.310	100%	28.310	100%
Bij/Af	-861 [3]		0		0		0	
m2 VVO in gebouwen einde	28.310		28.310		28.310		28.310	
Verhuurd per begin kwartaal	20.138	69%	20.320	72%	20.211	71%	19.935	70%
Nieuw verhuur in kwartaal	1441	5%	672	2%	224	1%	2.569	9%
Leeggekomen in kwartaal	398	1%	781	3%	500	2%	535	2%
Verhuurd per einde kwartaal	20.320	70%	20.211	71%	19.935	70%	21.969	78%
Voorraad per einde kwartaal	7.990	27%	8.099	29%	8.375	30%	6.341	22%

[3] Per 31 december zijn de paviljoens uit exploitatie gegaan

Tabel 5

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
Vastgoedexploitatie			
Aanvangsleegstand duurt langer dan gepland (minder huuropbrengsten en beheerskosten kunnen niet worden doorberekend)	G	G	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)	H	H	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.	G	H	Vasthouden aan lange termijn visie/strategie door alle stakeholders.
Grondexploitatie			
De campus heeft nog niet die aantrekkingskracht voor investeerders met als gevolg minder gronduitgiften, lagere prijzen, starters hebben weinig financieringscapaciteit voor eigen nieuwbouwplannen	G	H	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

Campus Ontwikkeling
Met de komst van de nieuwe financieel directeur (september 2022) is in het derde kwartaal wederom een belangrijke stap gezet om tot een volledige eenheid van toezicht, bestuur en organisatie te komen voor de beide entiteiten BCGV en CVGV. In het derde kwartaal zien we een verdere integratie van de verschillende teams: Vastgoed, Financiën en Projecten. De integratie is momenteel in volle gang en zal ook in de komende maanden nog aandacht vragen.

Op het personele vlak liggen er diverse uitdagingen. Er is toegewerkt naar uniforme arbeidsovereenkomsten met een geharmoniseerd bedrijfsreglement geschoold op het Brightlands-model. Verloning en diverse andere HRM-gerelateerde werkzaamheden zoals verlofuren-registratie en onkostenvergoedingen worden geautomatiseerd. Bij gebrek aan interne expertise is tijdelijk externe ondersteuning ingehuurd om dit proces te begeleiden. Daarnaast zijn er een aantal vacatures. Dit betreft zowel nieuwe functies (sales manager, community-developer) alsook een aantal vervangingen zoals executive assistant, financial controller en administratieve ondersteuning. Door de uitgestelde besluitvorming omtrent de campusontwikkeling zijn er tijdelijke vervangingen door externen noodzakelijk om de organisatie draaiende te houden. De extra kosten hiervoor waren niet gebudgetteerd en zullen naar verwachting eind februari eindigen.

Vanuit een aantal strategische sessies heeft het management team het strategisch Groeiplan (Roland Berger) vertaald naar een geïntegreerd tactisch plan voor Campus en Vastgoed voor de komende vier jaar (2023 t/m 2026).

Financiën
Omzet
De geprognosticeerde omzet over 2022 is aan het einde van het derde kwartaal ongeveer gelijk aan de begroting, ca. € 4,5 miljoen. De verwachting is dat het omzetbegroting gehaald zal worden ondanks de opgelopen vertraging bij de ingroei van huurders en de verleende incentives. Om de groeiambitie van campus mogelijk te maken is het soms noodzakelijk om bij het binnenhalen van nieuwe langdurige huurcontracten incentives te verlenen. In het derde kwartaal heeft een grote huurder een langjarig huurcontract getekend voor Brighthouse. De hiermee gepaarde gaande incentives waren niet gebudgetteerd in 2022, voor 2023 is in de begroting rekening gehouden met het verlenen van incentives bij nieuwe huurders.

Kosten
De kosten zijn in het derde kwartaal in verhouding iets lager uitgevallen dan verwacht was voor Q3. Dit komt doordat een aantal opdrachten voor het onderhoud van de gebouwen en installaties (met name bij de Villa Flora en Innovatoren) met vertraging zijn uitgezet. Een deel van deze kosten zullen naar verwachting in Q4 zichtbaar worden. Een ander deel van de kosten waren voorzien voor 2022, maar zullen om diverse redenen pas in 2023 vallen. Dit zijn bijvoorbeeld kosten in verband met de reparatie/vervanging van het dak en de WKO. Als gevolg hiervan zullen niet alle begrote kosten in Q4 vallen, maar doorschuiven naar 2023. Het effect van de verschuiving van de kosten betekent dat de forecast daardoor lager zal uitvallen (blijkt niet uit Tabel 2, dit wordt correct verwerkt in de Q4 rapportage).

Stijgende kosten zijn een dagelijks terugkomend onderwerp. Voor 2022 zijn de meeste opdrachten verstrekt en zal de impact van de prijsstijgingen in Q4 op het verwachte resultaat 2022 beperkt zijn.

De organisatiekosten vallen ca. € 200k hoger uit dan begroot in verband met niet voorziene kosten met betrekking tot werving, advies en tijdelijke inhuur in verband met personele wisselingen.

Resultaat
Aan het einde van het derde kwartaal is het resultaat als gevolg van de hierboven toegelichte vertraging pas voor 35% van het begrote resultaat gerealiseerd. In Q4 zal een inhaaleffect zichtbaar worden. Als gevolg van de doorgeschoven kosten naar 2023 zal het geprognosticeerde bedrijfsresultaat ten opzichte van de begroting verbeteren, dit is echter niet zichtbaar in Tabel 2 (dit wordt correct verwerkt in de Q4 rapportage).

De **liquiditeitspositie** is met de besluiten van beide aandeelhouders voor 2022 geborgd.