Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

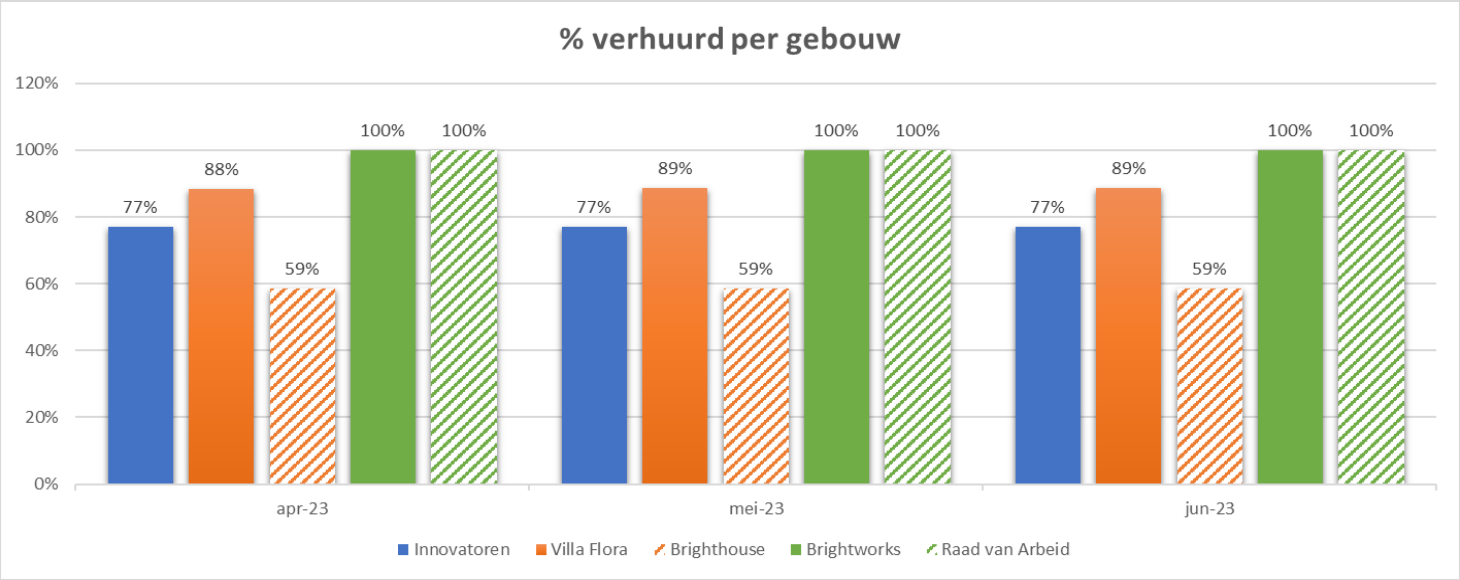
2 - 2023

Aandeelhouders:

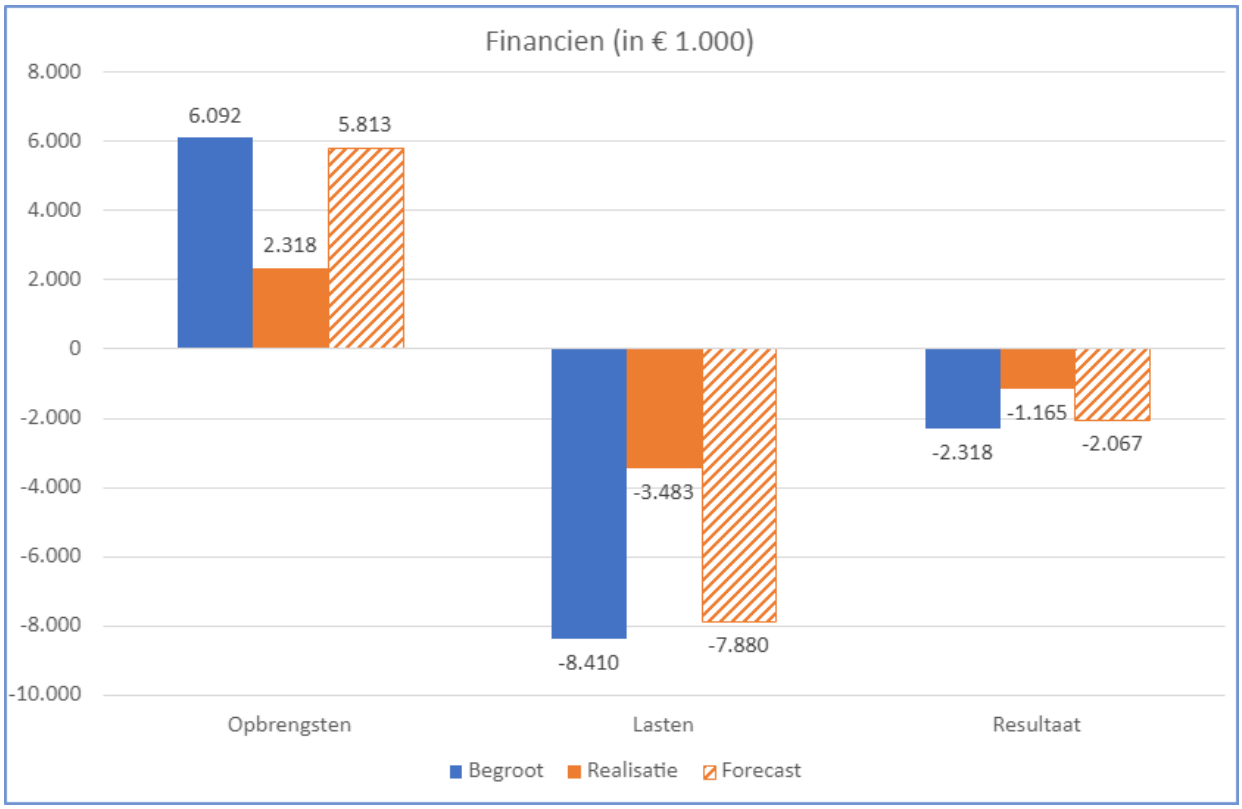
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 30-06-2023)

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	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 aantrekkingskracht voor investeerders met als gevolg minder gronduitgiften, 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

Campus Ontwikkeling

De toekenning van de provinciale middelen in het eerste kwartaal en de hiermee gepaard gaande zekerstelling van de financiering voor CVGV tot 2030 heeft de organisatie een positieve impuls gegeven.

Waar in de eerste maanden van 2023 nadrukkelijk is ingezet op kostenverlagingen, is in het tweede kwartaal ook de focus gelegd op het realiseren van een hogere omzet. De vacature van Sales Manager is ingevuld en deze start medio augustus. Om de omzet te laten toenemen zal het salesteam zich focussen op een tweetal aandachtspunten, i. het vullen van de verhuurbare ruimtes in met namen de Innovatoren en Brighthouse, ii. het ontwikkelen en in erfpacht uitgeven van de beschikbare grondvoorraad.

De bouw van de onderzoekskas van de UM vordert in hoog tempo. De contouren van het bouwwerk worden duidelijk zichtbaar, naar verwachting zal deze eind 2023 in gebruik worden genomen.

Er zijn diverse ontwikkelingen rondom mogelijke nieuwbouw op de campus, echter deze plannen zijn nog in een premature fase. Een aantal van deze plannen is afhankelijk van landelijke en regionale subsidies.

De boerderij lijkt definitief 'verkocht' aan een huidige bewoner van de campus, de ondertekening van het erfpachtcontract is gepland voor de tweede week van juli, waarna de daadwerkelijk notariële levering op 1 november zal plaatsvinden. Een mooie ontwikkeling voor de campus waarbij deze partij haar groeiambities kan realiseren. Het traject met de Gemeente Venlo inzake de overname van het parkmanagement vordert gestaag, waarbij verwacht wordt dat de overname eind 2023 afgerond is.

De werkzaamheden rondom de jaarrekening 2022 zijn afgerond. Het exploitatieresultaat van 2022 is beduidend beter als begroot (ca. € 900.000).

Financiën

Omzet

De geprognosticeerde omzet voor heel 2023 blijft € 279.000,- (5%) achter bij de begroting. De daling ten opzichte van het eerste kwartaal is een gevolg van de verwerking van de huurincentives in de administratie in het tweede kwartaal. De omzetdoelstellingen voor 2023 zijn ambitieus en het zal lastig worden om deze te realiseren. Met het aantrekken van de salesmanager wordt ingezet op een verhoging van de huuromzet. Tevens worden er voorbereidingen getroffen om de omzet van de dienstverlening te verhogen.
Per 1 november worden de boerderij en bijhorende proefvelden in erfpacht uitgegeven.

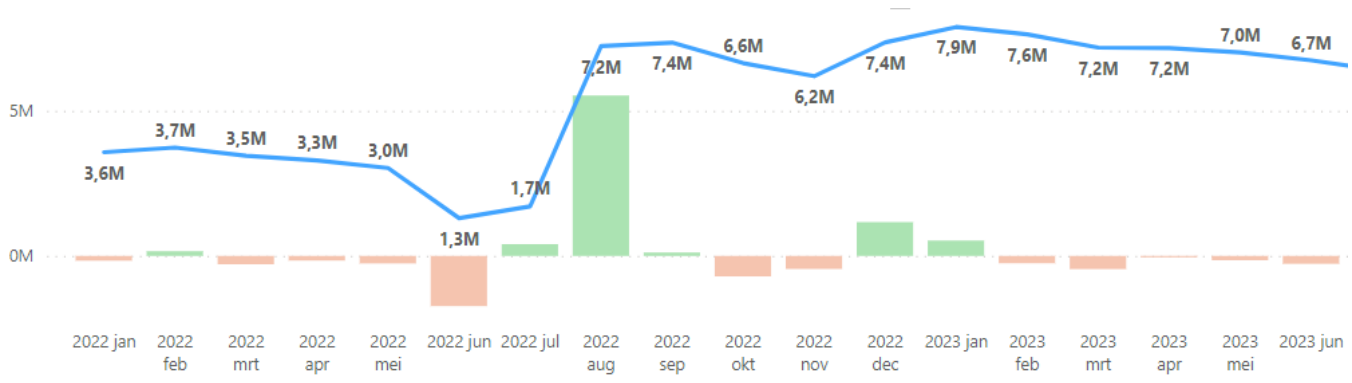
Kosten

De inspanningen om de vastgoedkosten te reduceren zijn ook in het tweede kwartaal succesvol. Dit resulteert in een verdere daling van de exploitatiekosten van het vastgoed. Naast de incidentele besparingen zijn er ook steeds meer acties gericht op structurele kostenbesparingen. Deze besparingen zullen leiden tot een structurele verlaging van de kostenstructuur bij het vastgoed. Ook is er een terugloop van de kosten dienstverlening. De organisatiekosten zijn opgelopen door toegenomen juridische en advieskosten.

De totale kosten voor 2023 zijn naar verwachting € 530.000,- (6%) lager dan de begroting. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de organisatie in navolging op Q1 ook in Q2 in staat is geweest om de kosten ruim binnen budget te realiseren, waarbij tevens de ambities en taakstellingen uit het jaarplan gerealiseerd zullen worden.

Resultaat

Het verwachte jaarresultaat 2023 laat, ondanks een lagere huuromzet, een verbetering zien van € 251.000,- 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. Zie ook onderstaande afbeelding.