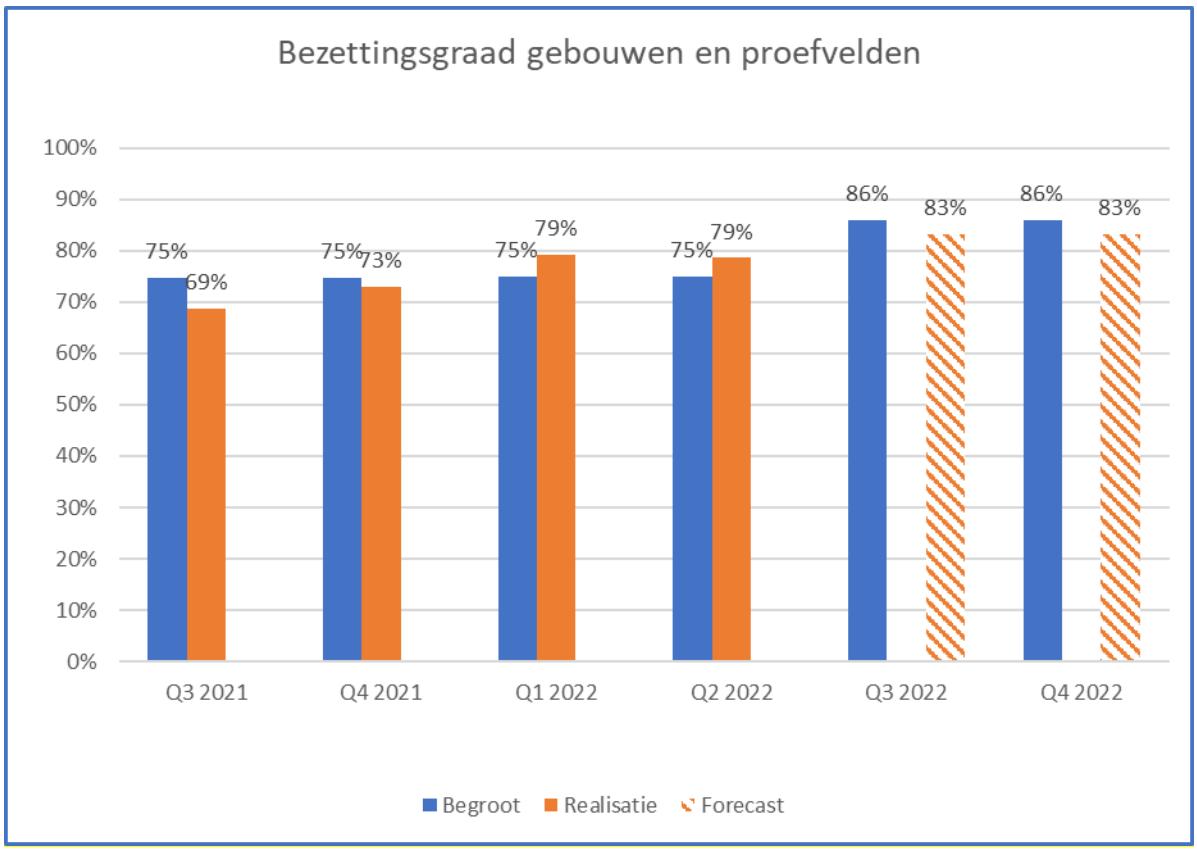
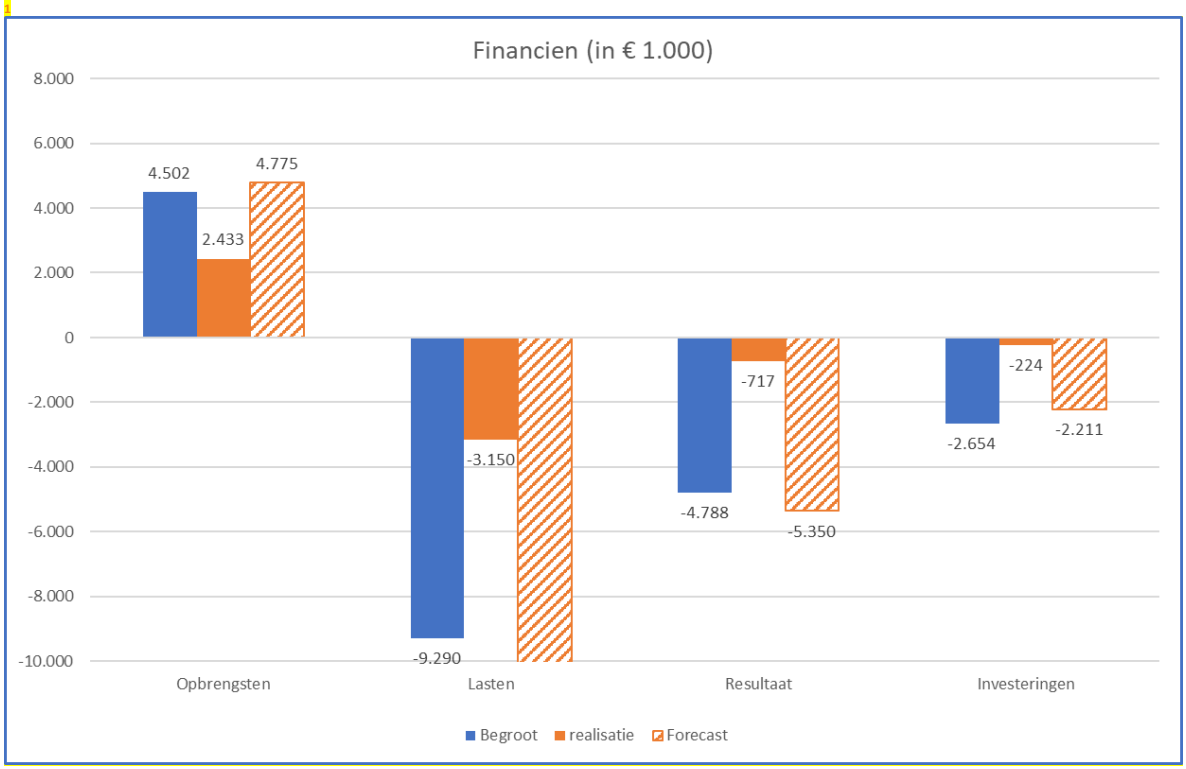
Kwartaalrapportage
B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo
2 - 2022

Aandeelhouders:

Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 30-06-2022)





in m2 vvo	Totaal beschikbaar VVO	Voorraad einde Q1	Nieuwe verhuringen Q2	Verwachte toekomstige Leegstand	Leads + nieuwe contracten	Toekomst. opzegging	Verwachte toekomstige voorraad
Kantoren	17.176	2.468	-	-	1.488	1.057	2.037
Laboratoria	2.834	2.834	-	-	736	-	2.098
Box in box	2.343	288	-	-	158	96	226
Werkplaats Brightworks	1.116	336	224	-	112	-	-
Werkplaats/open ruimte	4.281	2.173	-	-	-	-	2.173
studentenstudio's	560	-	-	-	-	-	-
	28.310	8.099	224	-	2.494	1.153	6.534

Gebouwexploitatie	Q3 2021		Q4 2021		Q1 2022		Q2 2022	
m2 VVO in gebouwen begin	23.941	100%	29.171	100%	28.310	100%	28.310	100%
Bij/Af	5.230 [2]		-861 [3]		0		0	
m2 VVO in gebouwen einde	29.171		28.310		28.310		28.310	
Verhuurd per begin kwartaal	19.421	81%	20.138	69%	20.320	72%	20.211	71%
Nieuw verhuur in kwartaal	3.197	13%	1441	5%	672	2%	224	1%
Leeggekomen in kwartaal	2.480	10%	398	1%	781	3%	500	2%
Verhuurd per einde kwartaal	20.138	69%	20.320	70%	20.211	71%	19.935	70%
Voorraad per einde kwartaal	9.033	38%	7.990	27%	8.099	29%	8.375	30%

[2] Per 1-7-2021 is Brighthouse in exploitatie (7.230 m2) en kassen per 1-8-2021 uit exploitatie (2.000 m2) genomen

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

Let op: 'Voorraad einde Q1' in de bovenstaande tabellen is niet gelijk aan de vorige rapportage Q1 2022 CVGV. De getallen uit de Q1`-rapportage zijn destijds per abuis niet helemaal correct opgenomen.

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	H	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

De beoogde eenheid van toezicht, bestuur en organisatie heeft met de komst van de nieuwe CEO voor de Campus een volgende stap betekend. In het tweede kwartaal is verder invulling gegeven aan 'de eenheid van organisatie'. Er is bijvoorbeeld één managementteam gevormd dat voor een integrale aansturing gaat zorgen. De medewerkers van Ontwikkelbedrijf zijn wel nog in dienst van Ontwikkelbedrijf en de SLA tussen Campus Vastgoed en Ontwikkelbedrijf is dan ook nog altijd van kracht. Mensen zullen zodra zekerheid vanuit de provincie ten aanzien van de toekomst van de campus is gegeven de overstap maken, naar verwachting per 1 januari 2023.

Financiën

Omzet

De geprognosticeerde opbrengsten over 2022 vallen eind Q2 € 273k hoger uit dan begroot.
De opbrengsten zijn verdeeld over a. de huuromzet en b. de omzet dienstverlening.

a. Huuromzet: De eerste verhuur van Brightworks en Brighthouse valt later dan aanvankelijk aangenomen, maar ook is er sprake van een aantal huuropzeggingen van grote ruimtes van niet campus gerelateerde partijen. Hierdoor vallen de totale huurgerelateerde opbrengsten € 266k lager uit dan begroot.
b. Van de geprognosticeerde omzet dienstverlening vallen 'vergaderen en events' € 85k hoger uit dan geraamd, waarbij met name de omzet events is beduidend hoger dan begroot. De omzet dienstverlening valt in totaal € 539k hoger uit dan begroot door de met huurders overeengekomen aanpassingen van gebouwen de zgn modifications. Hiertegenover staan dan ook hogere kosten voor ongeveer een gelijk bedrag.

Kosten

De verwachte exploitatiekosten van de gebouwen liggen nog op het niveau van de begroting voor 2022, dit ondanks de grote prijsstijgingen onder invloed van de inflatie en energie- en grondstoffencrisis. Zoals bekend is de onzekerheid rondom de kostenontwikkeling fors toegenomen. Zowel energiekosten en onderhoudskosten stijgen snel en fors. Maar ook andere sectoren kampen met afgeleide prijsstijgingen waardoor de forecast van onze kostenontwikkeling lastig blijkt. De begroting bestaat uit € 4,4 miljoen aan diverse onderhoudskosten en investeringen. Hiervan is inmiddels € 2,1 miljoen opgedragen zodat er nog over € 2,3 miljoen grote onzekerheid bestaat of opdrachten nog binnen de budgetten kunnen plaatsvinden. Van deze € 2,3 miljoen is de grootste post de vervanging van de WKO-installatie van €1,9 miljoen die echter pas in het derde kwartaal in opdracht kan worden gegeven.

Het project onderhoud WKO-installatie van de Villa Flora/Innovatoren is de onderzoeks- en ontwerpfase voorbij en zitten inmiddels in de voorbereiding voor het eerste deel van uitvoeringsfase. (2e deel vindt in 2023 plaats) Naar verwachting is de installatie voor de winter gereed om weer warmte te leveren. De tijdelijke installatie is twee weken eerder dan gepland weggehaald.

Het dak van de expohal van de Villa Flora is aan vervanging toe omdat er sprake is van structurele lekkages en dat het dak vanuit veiligheidsvoorschriften niet mag worden betreden. Het project zit nog in de fase van voorlopig ontwerp.

De **inkoop van energie** is voor de komende jaren deels prijs vast ingekocht. Het volume in MWh is voor de jaren 2022 en 2023 voor 100% gefixeerd. 25% van het geschat volume in 2024 is ingekocht. Het restant voor 2024 en verder is nog onderhevig aan marktontwikkelingen en dient nog te worden ingekocht. Dit doen we met behulp van een adviseur die begeleiding biedt in alle energie inkoop aspecten. Van strategiebepaling tot inkoop en onderhandeling. De kosten van energie komen voor een groot deel via de servicekosten voor rekening van de huurders.

De **organisatiekosten** vallen € 168k hoger uit dan begroot in verband met

- de niet voorziende kosten voor de werving van een nieuwe CEO en leden van de raad van commissarissen (€ 20k)
- Advieskosten inzake de toekomst van de Villa Flora (€ 47k)
- Doorbelasting van de kosten van de CEO Brightlands plus de extra kosten voor tijdelijke inhuur in verband met personele wisselingen (€ 101k)

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