Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

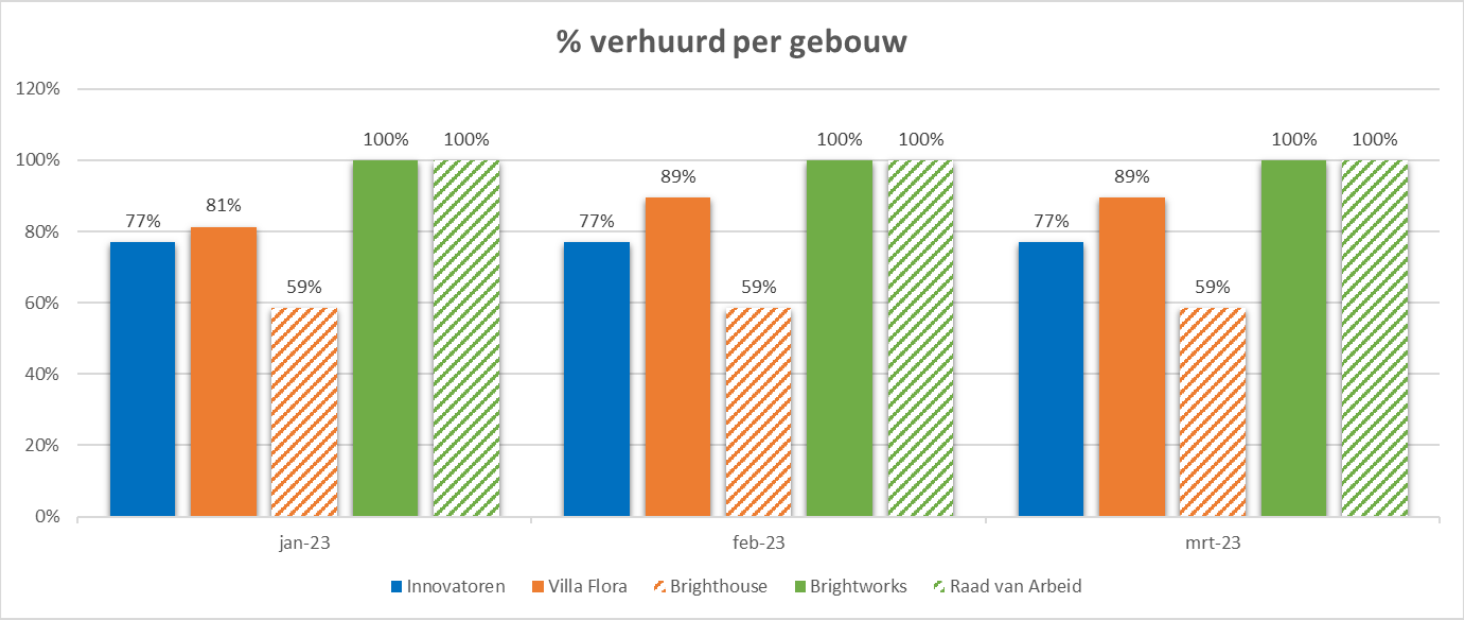
1 - 2023

Aandeelhouders:

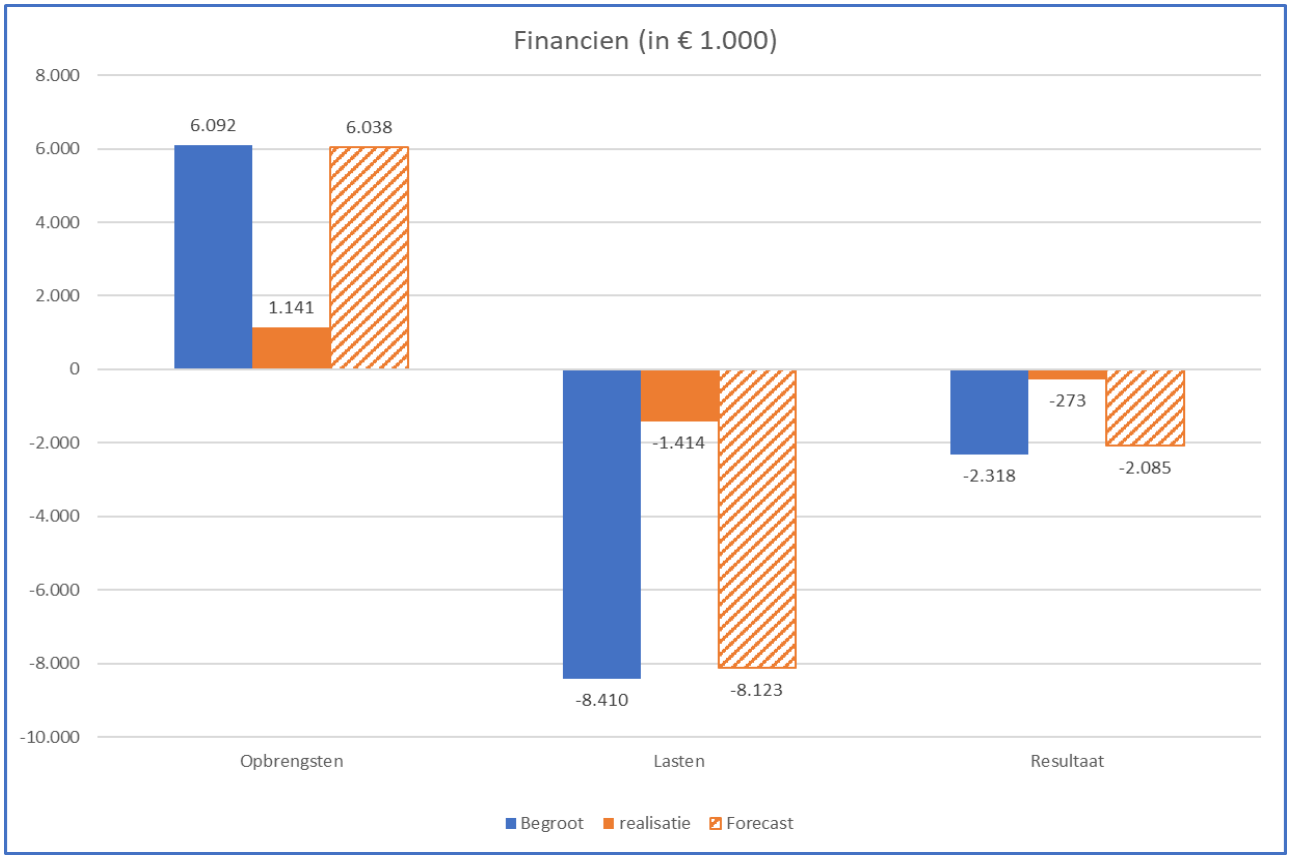
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 31-03-2023)

Tabel 1



Tabel 2



Tabel 3

Tabel 4

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 februari en de zekerstelling van de financiering voor CVGV tot 2030 was een mijlpaal voor de gehele campusorganisatie en heeft een positieve impact gehad. Doordat zowel de campusorganisatie alsook de vastgoedorganisatie nu zijn zeker gesteld van financiering zien we de ontwikkeling van de campus met vertrouwen tegemoet. We kunnen nu werken aan het robuust inrichten van de organisatie en de optimalisatie van bedrijfsprocessen.

Het wervingstraject voor de invulling van de vacature Sales Manager is direct na het positieve besluit van de Provincie ingezet. De focus van het salesteam ligt op het vullen van de Innovatoren i.v.m. het vertrek van een tweetal grote huurders medio dit jaar en uiteraard het verder vullen van Brighthouse.

Het afsluiten van het boekjaar van CVGV is in overleg met de aandeelhouders verplaatst naar oktober 2023. Het traject om de administratie robuuster en minder foutgevoelig in te richten is inmiddels ingezet.

De viering van ons 5-jarige bestaan hebben we samen laten vallen met het event *'Kom in de kas'* dat op 2 april heeft plaatsgevonden. Deze dag was voor iedereen zeer geslaagd met als absolute hoogtepunt de vele duizenden bezoekers. Het was een gevarieerd programma waarbij vele medewerkers aan mee hebben gewerkt om dit evenement tot een succes te maken.

De UM is begonnen met de voorbereidingen voor de bouw van haar onderzoekskas, de grondwerkzaamheden hiertoe zijn inmiddels voltooid. Hiernaast is een van de huidige huurders bezig met nieuwbouwplannen om op de campus een nieuw onderkomen in eigen beheer te ontwikkelen. De boerderij is in de verkoop, er zijn twee serieus geïnteresseerde partijen. De overname van het parkmanagement door de gemeente Venlo is nog steeds lopende. We verwachten e.e.a. in voor het einde van het jaar te formaliseren.

Financiën

Het eerste kwartaal van 2023 sluit met een positieve ontwikkeling van het verwachte jaarresultaat van € 233.000. Dit is met name een gevolg van lagere exploitatiekosten van het vastgoed.

Omzet

De huuromzet is in Q1 conform begroting. Vanaf Q3 zal de huuromzet terugvallen als gevolg van het vertrek van een tweetal grote huurders in de Innovatoren. De geprognosticeerde huuromzet voor heel 2023 blijft licht achter € 54.000,- (1%) bij de begroting. De terugval in huuromzet wordt grotendeels gecompenseerd door de additionele inkomsten uit het in erfpacht geven van de boerderij en bijhorende proefvelden in Q4. Het aantrekken van een ervan salesmanager zal voor een impuls zorgen bij de inspanningen om de leegstand te minimaliseren.

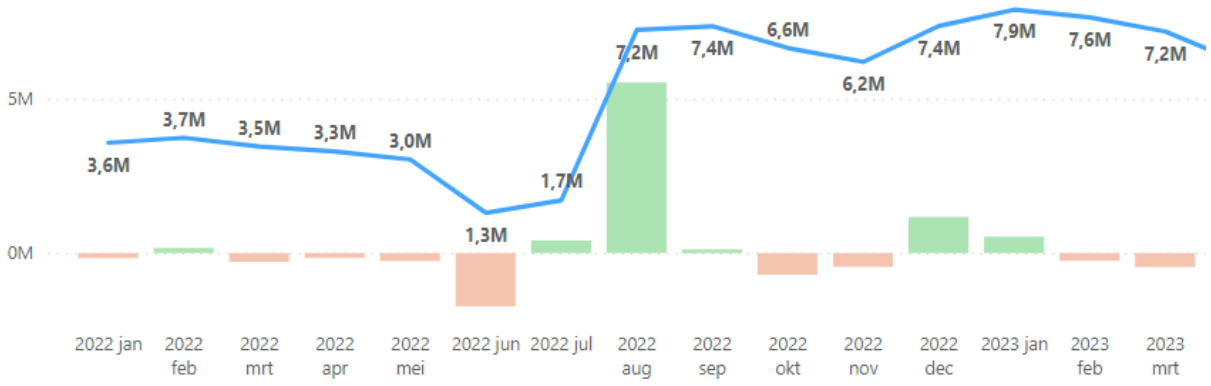
Kosten

In het eerste kwartaal is een flinke inspanning gedaan om de operationele kosten terug te brengen. Dit heeft geresulteerd in een daling van de exploitatiekosten van het vastgoed. Naast deze verbetering zien we ook een terugloop van de organisatiekosten en de kosten dienstverlening.

De totale kosten voor 2023 zijn naar verwachting € 287.000,- (3,5%) lager dan de begroting. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de organisatie in Q1 in staat is geweest om de kostenbesparingen ruim binnen budget te realiseren, waarbij tevens de ambities en opgaves uit het jaarplan gerealiseerd zullen worden.

Resultaat

Het verwachte jaarresultaat 2023 laat vooralsnog een verbetering zien van €233.000,- ten opzichte van de begroting. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de met de aandeelhouders gemaakte afspraken tot besparingen. Voor 2023 is er in de begroting een besparingsdoelstelling opgenomen van ca. € 150.000,-.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie is met de besluiten van beide aandeelhouders voor 2023 geborgd. Zie ook onderstaande afbeelding.