# Kwartaalrapportage

## B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

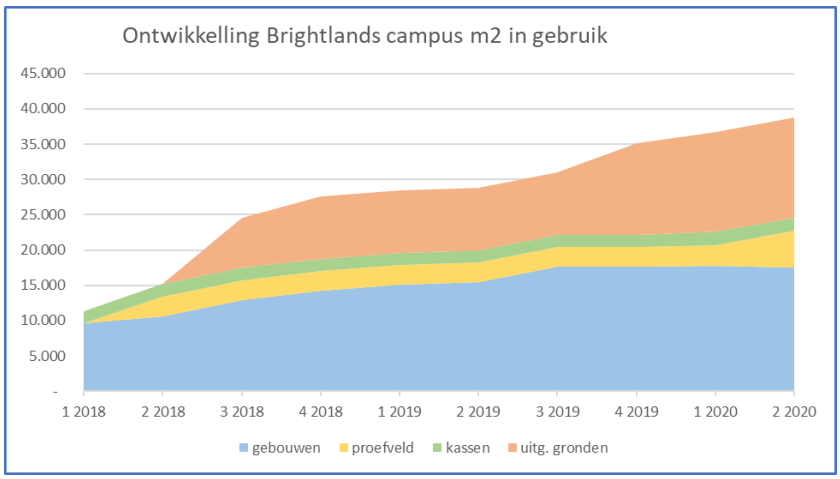
## 2 - 2020

**Aandeelhouders:**

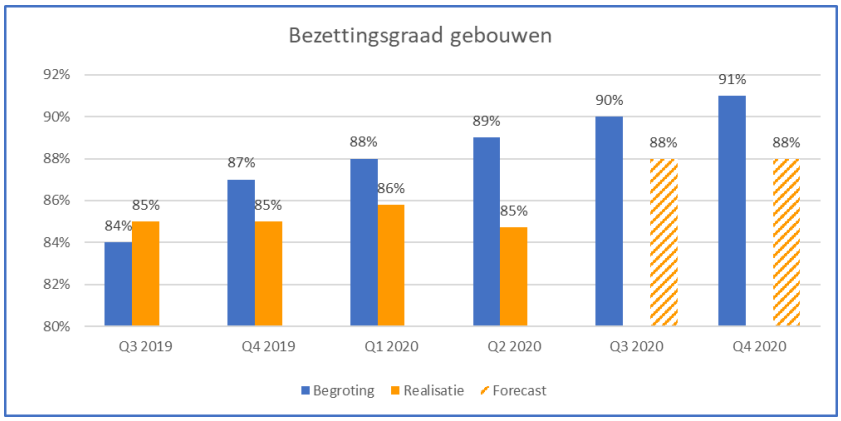
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

# Dashboard

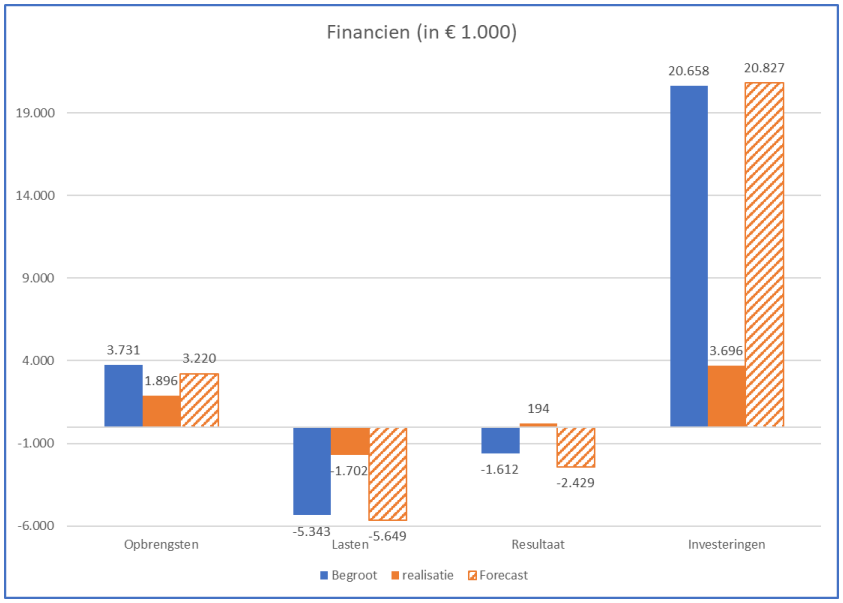
## 1. Ontwikkeling Brightlands Campus




(Aangepast ivm aanpassing definities)




## 2. Financiën



## 3. Risicomanagement

| Risico's | Kans | Effect | Mitigerende maatregel |
|---|---|---|---|
| **Vastgoedexploitatie** | | | |
| Aanvangsleegstand duurt langer dan gepland (minder huuropbrengsten en beheerskosten kunnen niet worden doorberekend) | G | G | Overleg met Brightlands inzake inzet 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 beperkingen van Covid-19 maatregelen hebben effect op zowel de exploitatie als de ontwikkeling van de campus. | H | H | Trachten de gevolgen te beperken door enerzijds aandacht voor kosten, anderzijds aandacht voor klanten. Tevens vasthouden aan lange termijn strategie. |
| De visie/ambitie van aandeelhouders en campus entiteiten op de campus ontwikkeling loopt niet synchroon | G | H | Een lange termijn strategie voor beide entiteiten opstellen en in 2020 laten vaststellen. |
| **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 | Meer acquisitie, zelf investeren (op risico) in instapklaar vastgoed. |
| Onvoorziene kosten of vertraging i.v.m. procedures (bestemmingsplan, vergunningen) | G | G | Tijdig opstarten, zorgvuldig werken |
| L = Laag; G = gemiddeld; H = Hoog | | | |

## 4. Toelichting

**Corona-virus**

In verband met de versoepeling van de lock-down maatregelen nemen de activiteiten op de campus ook voorzichtig toe. Inmiddels heeft weer een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden, is de horeca weer geopend en het aantal mensen dat naar hun werkplek op de campus komt neemt stelselmatig toe.

Dat de corona pandemie effect heeft op de verwachte omzet en resultaat over 2020 behoeft geen betoog. In welke mate dit ook effect heeft op de ontwikkeling van de campus valt nu nog niet te overzien. Eén huurder heeft zijn huurcontract versneld afgebouwd om een faillissement te voorkomen en met een aantal huurders zijn betaalafspraken gemaakt om de huren later te betalen. Is afstemming met de aandeelhouders is besloten geen huurkortingen te verstrekken maar huurders te verwijzen naar de kabinetsmaatregelen voor steun aan het bedrijfsleven.

De Campus Vastgoed BV is nog niet winstgevend en is voor haar liquiditeit afhankelijk van agiostortingen van haar aandeelhouders. Afgesproken is dat aanvullend agio wordt verstrekt zodra dat nodig mocht blijken.

**Gebouwexploitatie en gronduitgifte**

De cijfers t.a.v. gronduitgifte en $m^2$ in gebruik op de campus zijn in verband met een aanpassing van de definities met terugwerkende kracht aangepast. In Q1 is de grond voor de realisatie van Brighthouse in gebruik genomen. Het gebruik van proefvelden is in Q2 toegenomen en verklaart de stijging van het aantal $m^2$ in gebruik op de campus.

De bezetting van de gebouwen is in het eerste kwartaal met 173 $m^2$ afgenomen door het vertrek van een huurder. Daarmee komt de bezettingsgraad op 85% (was 86%). Voor het derde kwartaal zijn voor 433 $m^2$ contracten afgesloten. De beschikbare voorraad is ultimo Q2 als volgt:

| | m2 | leads | Voorraad |
|---|---|---|---|
| kantoor | 547 | 219 | 328 |
| Box in box | 370 | 214 | 156 |
| werkplaats/open ruimte | 1.380 | - | 1.380 |
| | 2.297 | 433 | 1.864 |

In januari 2020 is gestart met de nieuwbouw van het kantoren/laboratorium complex Brighthouse in de nabijheid van de Innovatoren. In juli is gestart met de nieuwbouw van het werkplaatsencomplex Brightworks in de nabijheid van de Villa Flora.

**Financiën**
Het geprognosticeerd financieel resultaat over 2020 valt met een prognose van min € 2,4 miljoen beduidend lager uit dan begroot (min € 1,6 miljoen). Oorzaak is een lagere omzet van naar verwachting ruim € 511.000 waarvan ca. € 452.000 veroorzaakt wordt door corona en € 59.000 door overige achterblijvende omzet. De lasten stijgen netto met € 306.000 bestaande uit € 112.000 minder kosten in verband lager inkoop door corona en € 418.000 door onvoorziene tegenvallers op de exploitatie in verband met onderhoud gebouwen en noodzakelijke aanpassingen in het kader van brandveiligheid in de Villa Flora. Daarnaast blijkt de bestaande glasvezelring op de campus uit de Floriade periode niet bruikbaar omdat de bestaande leidingen gebroken blijken te zijn.

**Operationeel**
Geen mutaties in het tweede kwartaal.