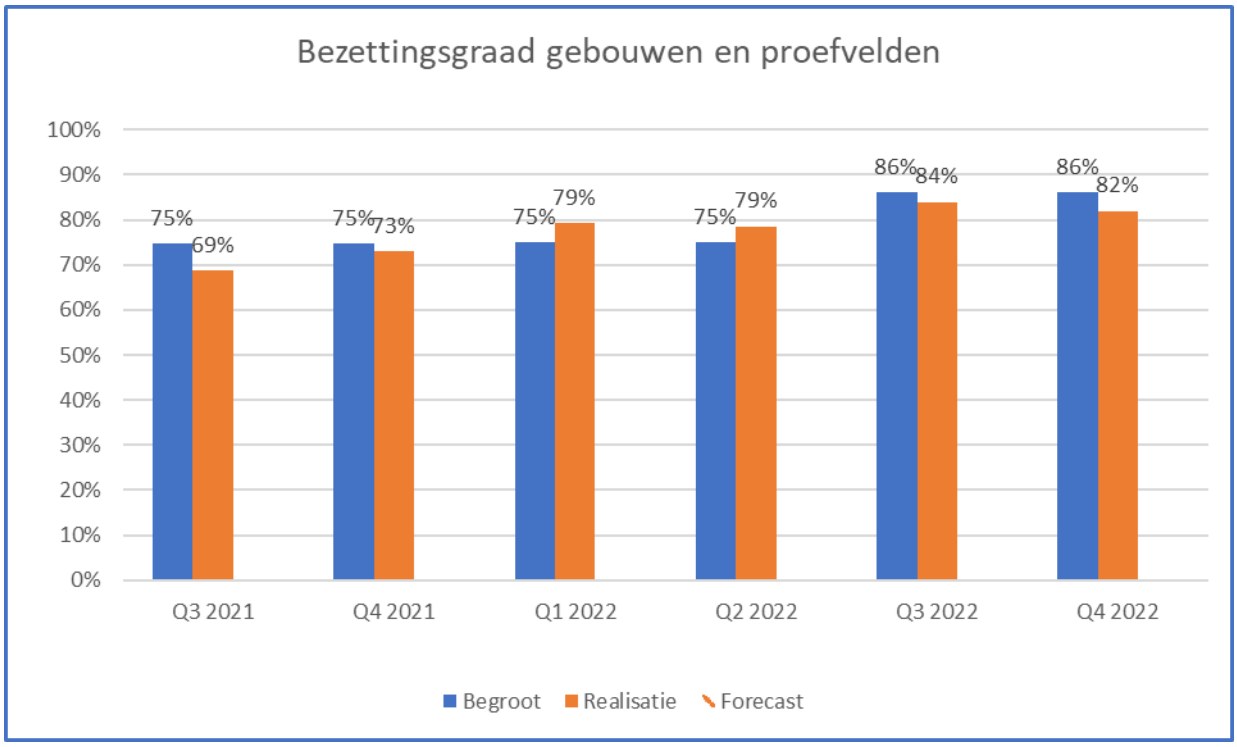
Kwartaalrapportage
B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo
4 - 2022

Aandeelhouders:

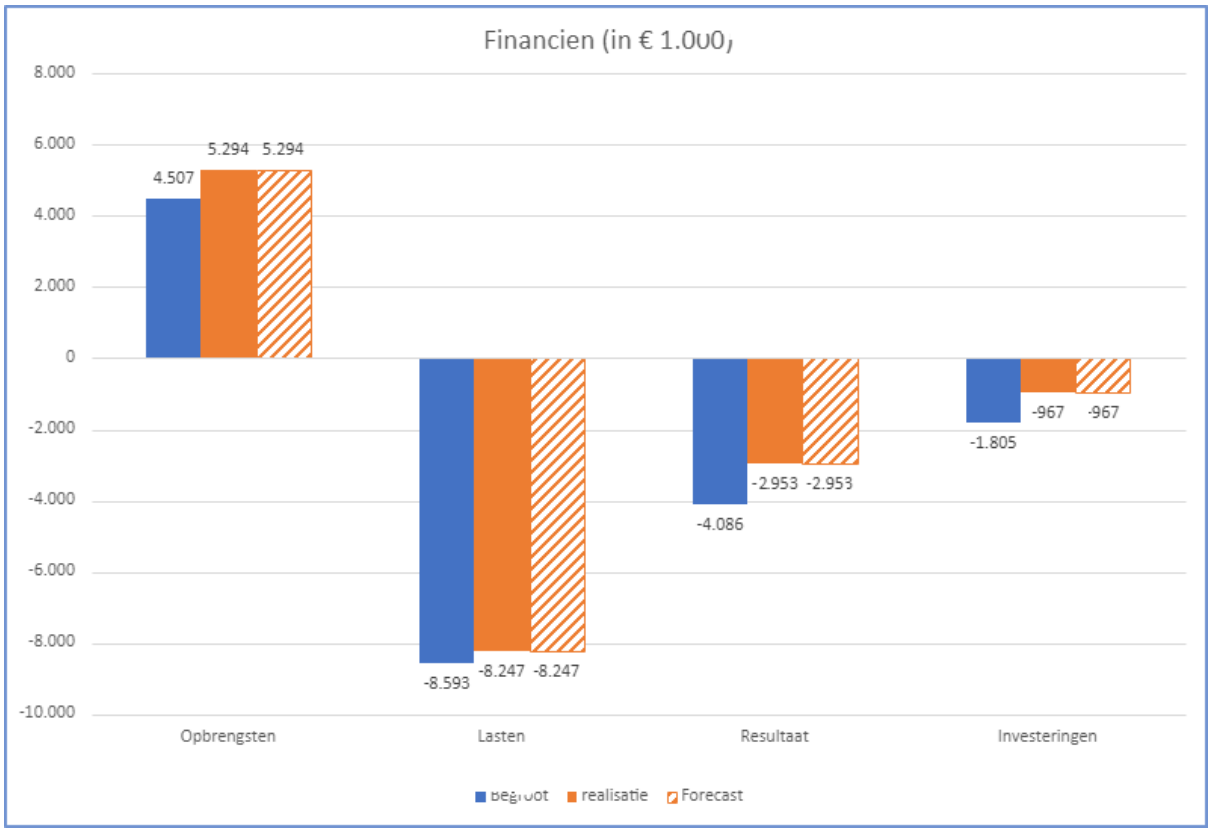
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 31-12-2022)

Tabel 1



Tabel 2



Tabel 3

in m2 vvo	Beschikbaar	Voorraad einde Q4	Nieuwe contracten	Nieuw Leeg	leads	Toekomstige opzegging	Toekomstige voorraad
Kantoren	17.176	1.242	-	-	825	1.891	2.308
Laboratoria	2.834	2.612	-	-	253	-	2.359
Box in box	2.343	256	-	-	222	-	34
Werkplaats Brightworks	1.116	-	-	-	-	-	-
Werkplaats/open ruimte	4.281	2.934	-	-	779	-	2.155
studentenstudio's	560	-	-	-	-	-	-
	28.310	7.044	-	-	2.079	1.891	6.856

Tabel 4

Gebouwexploitatie	Q1 2022		Q2 2022		Q3 20222		Q4 2022	
m2 VVO in gebouwen begin	28.310	100%	28.310	100%	28.310	100%	28.310	100%
Bij/Af	0		0		0		0	
m2 VVO in gebouwen einde	28.310		28.310		28.310		28.310	
Verhuurd per begin kwartaal	20.320	72%	20.211	71%	19.935	70%	21.969	78%
Nieuw verhuur in kwartaal	672	2%	224	1%	2.569	9%	0	0%
Leeggekomen in kwartaal	781	3%	500	2%	535	2%	703	2%
Verhuurd per einde kwartaal	20.211	71%	19.935	70%	21.969	78%	21.266	75%
Voorraad per einde kwartaal	8.099	29%	8.375	30%	6.341	22%	7.044	25%

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

In deze vierde kwartaalrapportage zal uitgebreider worden stil gestaan bij de resultaten over het hele jaar 2022 en de stand van zaken bij aanvang 2023.

Exploitatie

Bezettingsgraad gebouwen

- De Brightlands Campus Greenport Venlo is in 2022 verder gegroeid. Waar eind 2021 een bezettingsgraad van de gebouwen en proefvelden van 73% gerealiseerd was, is deze ultimo 2022 toegenomen naar 82%. Deze groei heeft te maken met nieuwe huurders in de relatief nieuwe gebouwen Brighthouse en Brightworks. Voor 2023 zien we een aantal mooie initiatieven rondom de ontwikkeling van de grondexploitatie. Hiernaast heeft een tweetal grotere huurders van kantoren in de Innovatoren de huur opgezegd medio 2023.

Brighthouse

- Per 1 juli 2021 is Brighthouse in gebruik genomen en zijn de eerste huurcontracten gesloten.
- Eind 2022 is het gebouw voor 61% bezet. De kantoorruimtes zijn nagenoeg compleet verhuurd (98%), bij de labs en de opslag is nog ruime voorraad beschikbaar voor de verhuur (bezetting ca. 10%).
- Voor 2023 lopen er enkele leads, welke deels afhankelijk zijn van de nog toe te wijzen regiodeal middelen. Ook zijn er plannen tot het realiseren van shared facility labs, waarvan meerdere partijen gebruik kunnen maken. Met deze ontwikkelingen zou de bezettingsgraad kunnen oplopen tot ca. 70%-75% ultimo 2023.

Brightworks

- In het eerste kwartaal 2021 is het gebouw Brightworks opgeleverd en door de eerste huurder in gebruik genomen. Eind 2022 worden er in totaal 10 van de 10 units verhuurd en is Brightworks dus voor 100% bezet.
- Het verloop in Brightworks is laag en er zijn meerdere nieuwe leads voor dit type ruimtes (werkplaatsen voor start-ups, ondernemers, kennisinstellingen en onderzoeksinstituten die zich op de campus willen vestigen of daar al gevestigd zijn en willen uitbreiden).

Innovatoren

- Eind 2022 is de bezettingsgraad van de Innovatoren 76%.
- Om de herkenbaarheid van de Brightlands campus en de aldaar gevestigde bedrijven te vergroten zijn de namen Brightlands en die van verschillende huurders van de Innovatoren aangebracht en vanaf de A73 zichtbaar.
- Voor 2023 worden er plannen ontwikkeld om het atrium, dat is de glazen aanbouw van de Innovatoren met het golvende dak, met behulp van regiodeal middelen aan te passen ter volledige verhuur aan een reeds op campus gevestigde onderneming.
- Aan de laagbouw aan de Innovatoren, de zogenaamde Innovavleugel, zijn in 2022 nog enkele aanpassingen gedaan om deze beter verhuurbaar te maken. Er zijn oriënterende gesprekken met mogelijke huurders van deze ruimte.

- Eind 2022 is er een tweetal opzeggingen ontvangen van grote huurders welke in juni en november 2023 zullen vertrekken. Dit betreft ca. 2.700 m2. Jet is de bedoeling om nieuwe huurders aan te trekken die iets toevoegen aan het Campus ecosysteem.

Villa Flora

- Ondanks diverse mutaties is de gemiddelde bezetting van de Villa Flora gedurende 2022 licht gegroeid naar 85% eind 2022. Door de verhuizing van huurders Brightlands Campus en LIOF naar de tweede etage is de gehele derde etage verhuurbaar (628m2).
- In 2022 is aangevangen met de start van een omvangrijke renovatie van de WKO-installatie (Warmte Koude Opslag) welke in het najaar van 2023 in zijn geheel afgerond zal worden. Na onderzoek bleek er een omvangrijke investering noodzakelijk was in de WKO-installatie, mede om de installatie weer terug in balans te brengen en binnen de vergunningsvoorwaarden te blijven. De financiering hiervan is goedgekeurd door de aandeelhouders.
- Het dak van de Villa Flora blijft een terugkerend onderwerp bij het onderhoud. Er is in 2022 nader onderzoek gedaan naar oplossingen voor de al jaren optredende lekkages aan het dak, die voortkomen uit de samenstelling van gebruikte materialen. Tevens zijn technische installaties moeilijk bereikbaar zowel aan de onderzijde als de bovenzijde van het dak waardoor wettelijk onderhoud moeilijk uitvoerbaar is. De kosten voor een oplossing zijn in de meerjarenbegroting opgenomen.
- In 2022 is er een extern onderzoek geweest naar bouwtechnische staat van met name de Villa Flora. Naar aanleiding hiervan zal een herzien onderhoudsplan worden opgesteld waarin de huidig begrote reparaties en onderhoudsplannen nog eens kritisch tegen het licht worden gehouden. Er zal worden bekeken of deze gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en of er onderscheid kan worden wordt gemaakt tussen urgent onderhoud, noodzakelijk onderhoud op langere termijn en verbeteringen. De lange termijn investeringen en verbeteringen zullen ook betrekking op toekomstige duurzaamheidseisen, bijvoorbeeld dat vanaf 2030 kantoren energielabel A dienen te hebben. De hierop betrekking hebbende kosten zijn in de meerjarenbegroting opgenomen.

Boerderij en paviljoens

- De Sint-Janshoeve was tot 31-12-2021 verhuurd. In 2022 is het dak van de Sint Janshoeve en de Kapschuur vervangen en na-geïsoleerd. Momenteel zijn er serieus geïnteresseerde partijen die de hoeve en schuur willen kopen. Dit betreft de opstallen, de ondergrond zal hierbij in erfpacht worden uitgegeven.
- In 2022 zijn alle paviljoens en kassen gesloopt als gevolg van de aflopende tijdelijke gebruiksvergunningen. Het aanpassen van de paviljoens aan het huidige bouwbesluit is economisch niet haalbaar.

Proefvelden

- In 2022 zijn de in de Boskamer gesitueerde proefvelden voor 100% in gebruik genomen t.b.v. teeltproeven.

Terreininrichting

- Het campusterrein is een openbaar toegankelijk gebied. Dit betekent dat de veiligheid op de campus een thema is dat continue aandacht verdient. In toenemende mate wordt overlast ervaren van illegaal verblijvende personen m.n. in de nachtelijke uren. In 2022 is volgens een opgesteld veiligheidsplan geïnvesteerd in permanente voorzieningen. Dit behelst onder meer in de beveiliging van de entreewegen Sint Jansweg en Floriadelaan middels camera's. Tevens zijn de entreedeuren van de gebouwen voorzien van camera's.
- In 2022 zijn onder andere diverse bomen verwijderd i.v.m. onderhoud groen, zijn diverse wegen hersteld, afzetpalen en openbare verlichting aangebracht. Hiernaast is in 2022 de nulmeting van het MJOP Groen en Infra opgesteld. Tevens is over terrein van de campus het transport van de windmolens georganiseerd.
- In 2023 zullen met de gemeente Venlo nadere afspraken worden gemaakt over het terreinbeheer.

University College (gebouw Raad van Arbeid aan de Nassaustraat)

- In de 28 studentenstudio's is de bezetting in 2022 nagenoeg maximaal geweest. Als gevolg van de jaarlijkse in- en uitschrijvingen van studenten is een 100% bezetting niet mogelijk. Deze studio's zijn populair zijn bij studenten van over de hele wereld.
- In 2022 zijn de vochtproblemen in de kelder onderzocht en hersteld, waarna er een uitbreiding van gehuurde ruimte heeft plaatsvinden door UM en ook deze bezetting 100% is.
- Inmiddels zijn er meerdere kleinere gebreken geconstateerd, waarvan de oorzaak ligt in de gebrekkige kwaliteit van de grootscheepse verbouwing in 2018. Deze casuïstieken worden doorgaans direct aangepakt, zowel bouwkundig als juridisch.

Financiën

De cijfers van de exploitatie voor de Q4 rapportage zijn voor een groot deel gelijk aan de jaarrekening 2022, tenzij tijdens het afsluitingsproces van de administratie nog afwijkingen mochten blijken.

De begrote kosten, resultaat en investeringen zijn afwijkend van de vorige kwartaalrapportages, maar nu wel in lijn met de door de aandeelhouders vastgestelde Begroting 2022.

Het jaarresultaat 2022 laat vooralsnog een forse verbetering zien ten opzichte van de begroting 2022. Het resultaat 2022 sluit met een negatief saldo van ca. € 3 miljoen. Begroot was € 4,1 miljoen negatief. Hierbij is een belangrijke kanttekening te plaatsen: Een deel van de kosten zijn overgeheveld naar 2023 en zal worden toegevoegd aan de budgetten en jaarresultaat 2023.

De overloopposten zijn dit jaar aanzienlijk en kennen meerdere redenen. Zo zijn de doorlooptijden van onderhoudswerkzaamheden door de beperkte capaciteit bij onderhoudsbedrijven beduidend langer en schiet een aantal werkzaamheden over einde jaar heen. Hiernaast heeft het uitstel van de diverse investeringen in bijvoorbeeld Led verlichting en entree Innovatoren, Parkmanagement en Infrastructuur (Grex) een behoorlijke financiële impact op het resultaat.

Opbrengsten

De opbrengsten vallen in 2022 € 787k hoger uit dan begroot. De omzet dienstverlening laat een forse stijging zien als gevolg van de zogenaamde modification agreements. Dit betreft klantwensen die onder regie van Campus Vastgoed worden uitgevoerd en waar overeenkomsten met o.a. betaalafspraken aan ten grondslag liggen. In 2022 betreft dit aanpassingen aan de gehuurde ruimtes van 3 huurders in Brighthouse en Brightworks.

De opbrengsten dienstverlening zijn ook gestegen door een verbetering van het resultaat van ca. € 40k bij Evenementen en € 25k bij Parkmanagement.

De huuropbrengsten zijn ca. € 200k lager dan verwacht. Dit is voornamelijk het gevolg van een vertraging in de ingroei van de huuropbrengsten en de verleende incentives welke niet begroot waren voor 2022. De vertraging heeft vooral te maken met de complexe aanpassingen die de huurders wensen aan te brengen aan hun gehuurde ruimtes.

Lasten

Ook aan de lastenzijde zien we stijging van de kosten door de modification agreements.
Hiertegenover staat een verlaging van de lasten ten opzichte van de begroting door de verschuiving van onderhouds- en exploitatiekosten van 2022 naar 2023. Dit betreft voornamelijk kosten aan de WKO-installatie (onderhoud installaties), uitgestelde voorbereidingskosten vervanging dak en uitgestelde onderhoudskosten Villa Flora en Innovatoren (onderhoud gebouwen). In totaal een daling van de lasten met € 346k.

Resultaat

Als gevolg van de hogere opbrengsten en lagere lasten is er op het moment van samenstellen van de vierde kwartaalrapportage een verbetering van het resultaat met € 1,1 miljoen.