Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

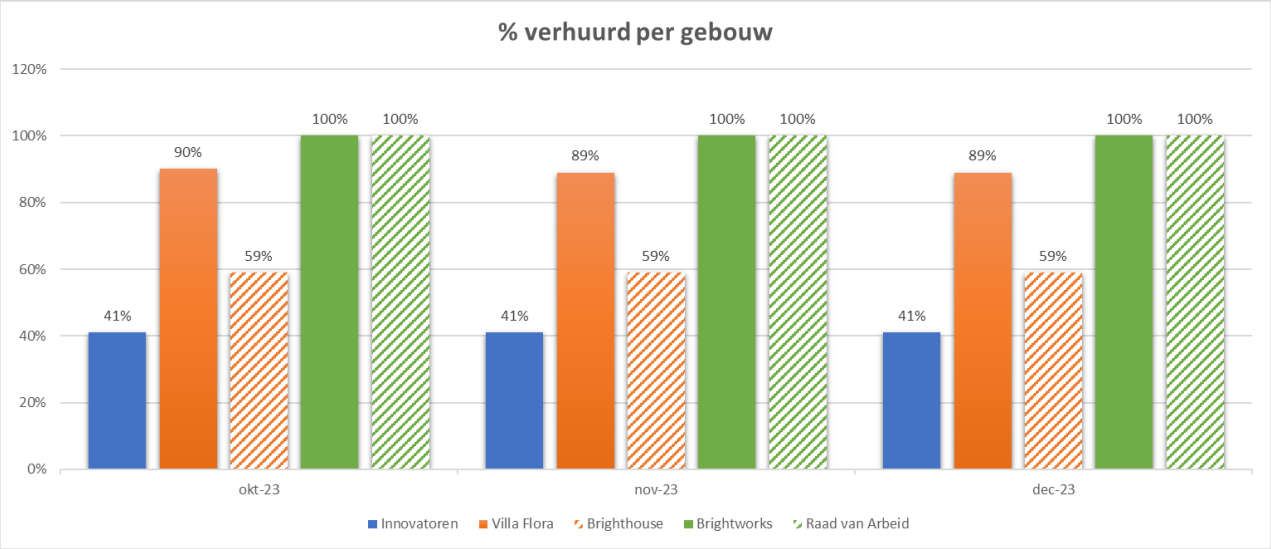
4 - 2023

Aandeelhouders:

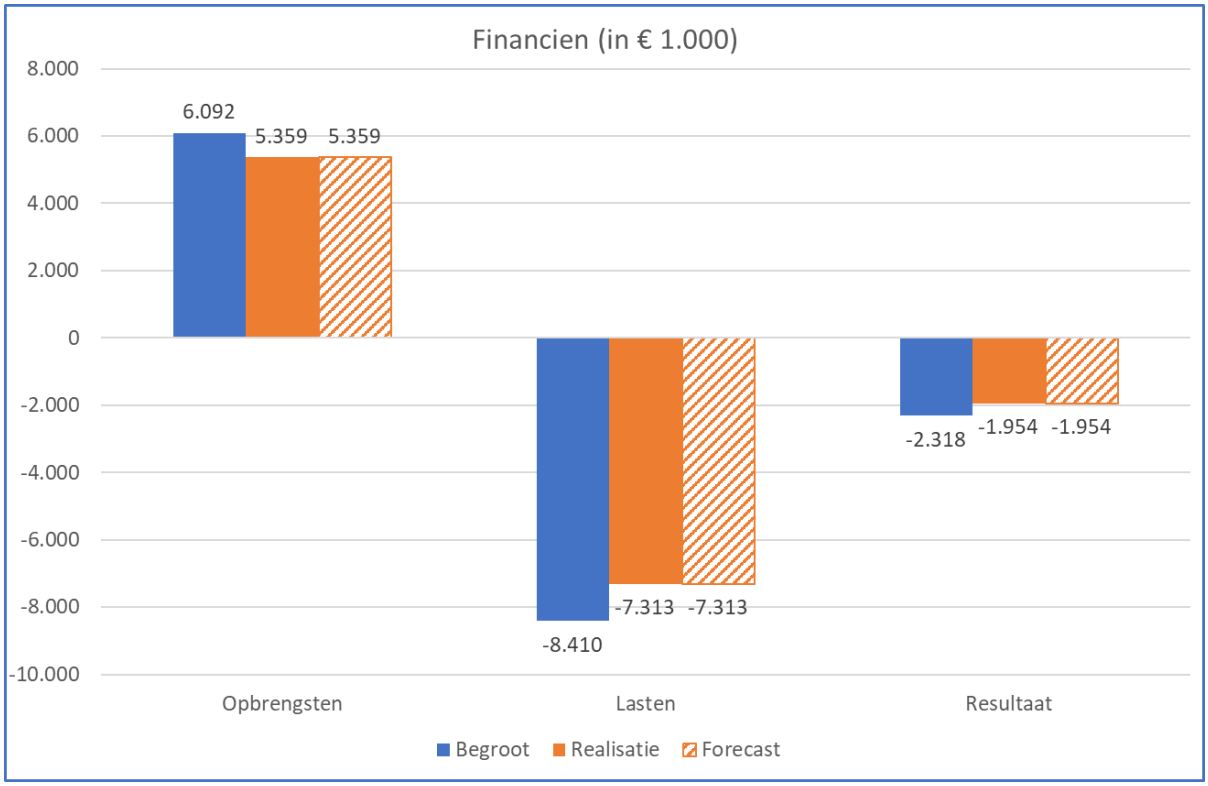
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard (stand per 31-12-2023)

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	Verhoogde 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 de aantrekkingskracht voor investeerders met als gevolg minder gronduitgiften en 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 Q4-2023

In deze vierde kwartaalrapportage zal uitgebreider worden stil gestaan bij de resultaten over het hele jaar 2023 en de stand van zaken bij aanvang 2024.

Exploitatie

Bezettingsgraad gebouwen

- Uit de staat van de bezettingsgraden trekken we de conclusie dat met name de Innovatoren en Brighthouse achterblijven. Dit heeft effect op de rendementen van de gebouwen en daarmee op de uitstraling campus. Voor 2024 ligt de nadrukkelijke focus om de bezettingsgraden van beide gebouwen (met prioriteit de Innovatoren) te verhogen. Dit is nodig om verdere leegloop in de Innovatoren te voorkomen.

Brighthouse

- Per 1 juli 2021 is Brighthouse in gebruik genomen en zijn de eerste huurcontracten gesloten.
- De verdeling op basis van oppervlakte is circa 75% lab en circa 25% kantoor.
- De bezetting is gedurende 2023 ongewijzigd (verhuurde lab-ruimten circa 10% en kantoorruimten bijna 100%) en is vooralsnog in totaal 59%.
- De leads hebben in 2023 niet tot nieuwe huurcontracten geleid.

Brightworks

- De situatie in Brightworks is onveranderd. Het gebouw is voor 100% gevuld en naar verwachting blijft dit ook zo. Het verloop in Brightworks is laag.

- Er is vraag naar meer ruimten zoals opgenomen in Brightworks (werkplaatsen voor start-ups, ondernemers, kennisinstellingen en onderzoeksinstituten die zich op de campus willen vestigen of daar al gevestigd zijn en willen uitbreiden). Deze vraag kunnen we vooralsnog niet invullen.

Innovatoren

- Eind 2023 is de bezettingsgraad van de Innovatoren 41%, een afname ten opzichte van 2022 (76%). Dit komt omdat enkele huurders hebben opgezegd en de toren hebben verlaten, zoals eind 2022 reeds aangekondigd.
- In 2023 zijn plannen ontwikkeld om het atrium met de regiodeal middelen aan te passen en in te vullen. Dit traject (Next Generation Farming) is eind 2023 nog in voorbereiding en krijgt mogelijk in 2024 vervolg.
- In 2023 is de laagbouw aan de Innovatoren, de zogenaamde Innovavleugel, verhuurd aan Brightlands Novabite (Test, Taste & Concept Center). Dit concept opent in 2024 haar deuren, waardoor er meer levendigheid komt op de begane grond rondom de Innovatoren.
- In 2024 wordt volledige focus gelegd op het verhuren van de ruimten in de Innovatoren om verdere leegstand te voorkomen en de bezettingsgraad te laten groeien. Hiertoe worden externe makelaars gevraagd om concrete marketingplannen te maken. Aan de hand van die plannen worden makelaars ingezet om nieuwe huurders te vinden.

Villa Flora

- Ook in 2023 is de bezetting van Villa Flora licht gegroeid (naar 89%). Leegstand zit met name in de 3e etage van het kantoren deel (628m2 verhuurbaar oppervlakte). In 2024 volgen acties om de 3e verdieping verhuurd te krijgen.
- De renovatie van de WKO is in 2023 in opdracht gegeven. Daarmee zijn eind 2023 de voorbereidingen gestart. De fysieke werkzaamheden starten in 2024. Deze worden naar verwachting in 3e kwartaal 2024 afgerond.
- Het dak van de Villa Flora is een project dat in 2024 verder opgepakt wordt. De onderzoeken zijn in 2023 grotendeels afgerond en het plan van aanpak wordt in 2024 vastgesteld. Vanuit daar zal het dak worden aangepast. De kosten en investeringen voor een oplossing zijn in de meerjarenbegroting opgenomen.
- In 2024 wordt tevens de MJOP van de Villa Flora kritisch bekeken in relatie tot de inkoop van onderhoud. We sturen hierbij op het minimaal gewenste kwaliteitsniveau van het vastgoed.

Boerderij en paviljoens

- In 2023 is de Sint-Janshoeve verkocht en zijn de gronden in erfpacht uitgegeven.

Proefvelden

- In 2022 zijn de in de Boskamer gesitueerde proefvelden voor 100% in gebruik genomen t.b.v. teeltproeven. Met de verkoop van de Sint Janshoeve in 2023 gaan ook alle proefvelden over naar een nog nieuw te ontwikkelen locatie op de campus. Dit zal naar verwachting in 2025 / 2026 plaatsvinden.

Terreininrichting

- Het campusterrein is een openbaar toegankelijk gebied. In het afgelopen jaar hebben meerdere carmeetings op de parkeerplaats van de Innovatoren plaatsgevonden. Voor de campus en de gemeente is dit een onwenselijke ontwikkeling, waardoor we nauw samenwerken met de gemeente om de carmeetings tegen te gaan. In 2024 zorgen we daarom voor een toegangssysteem voor de parkeerplaats.
- In 2023 zijn nadere afspraken gemaakt met de gemeente op het parkbeheer. Dit gaat per 1-1-2024 over naar de gemeente.

University College (gebouw Raad van Arbeid aan de Nassaustraat)

- In de 28 studentenstudio's is de bezetting ook in 2023 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.

Financiën

De cijfers van de exploitatie voor de Q4 rapportage zullen als basis dienen voor de jaarrekening 2023. De verwachting is dat de taxatiewaarde van de gebouwen zal leiden tot een boekhoudkundige aanpassing van het resultaat.

Het jaarresultaat 2023 is minder negatief ten opzichte van de begroting 2023. Het resultaat 2023 sluit met een negatief saldo van ca. € 2 miljoen. Begroot was een resultaat van € 2,3 miljoen negatief.

Opbrengsten

De opbrengsten vallen in 2023 ca. € 700k lager uit dan begroot. De oorzaak is gelegen in een tweetal factoren. De eerste is een fors lagere huuropbrengst als gevolg van een aantal vertrekkende huurders in de Innovatoren. Tevens is de begrote omzetgroei bij het gebouw Brighthouse vertraagd, wat resulteert in een lagere bezettingsgraad en hierdoor nemen de huuropbrengsten minder snel toe als begroot.

De omzet dienstverlening is ongeveer gelijk aan de begroting 2023. Onder deze post zijn opgenomen i. omzet servicekosten, ii. parkeren, iii. evenementen, iv. modifications, v. overige dienstverlening en vi. parkmanagement.

Lasten

Naast een lagere opbrengst zien we aan de lastenzijde een forse daling van de kosten. Met name de onderhoudskosten zijn lager ten opzichte van de begroting doordat er minder kosten zijn gemaakt in 2023. Dit is enerzijds een gevolg van het feit dat er onderhoudswerkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2024. Anderzijds heeft de organisatie in 2023 scherp aan de wind gevaren qua kosten. Tezamen heeft dit ervoor gezorgd dat de kosten in 2023 ruim € 1 miljoen lager uitvallen.

De organisatiekosten (personele- en advieskosten) vallen € 159k hoger uit dan begroot in verband met niet voorziene kosten met betrekking advies en tijdelijke inhuur in verband met personele wisselingen bij verschillende afdelingen.

Kosten dienstverlening en de financiële lasten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. De afschrijvingen vallen ca. € 125k lager uit. Dit is een gevolg van een vernieuwde afschrijvingsmethodiek waarbij de activastaat in 2023 opnieuw is ingericht bij het opstellen van de begroting voor 2024.

Per saldo dalen de lasten met € 1,1 miljoen.

Resultaat

Als gevolg van de lagere opbrengsten en een grotere daling van de lasten, is er op het moment van samenstellen van de vierde kwartaalrapportage een verbetering van het resultaat ten opzichte van de begroting 2023 met € 364k. Zoals reeds hiervoor is opgemerkt is de verwachting dat de taxatiewaarde van de gebouwen zal leiden tot een (boekhoudkundige) aanpassing van het resultaat.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie is voor de komende jaren met de besluiten van beide aandeelhouders geborgd. De lagere onderhoudsgaven hebben voor 2023 een positief effect op de liquiditeitspositie.

Middels de vastgestelde begroting 2023 is er in totaal een bedrag van € 4 miljoen beschikbaar gesteld door de aandeelhouders. In het vierde kwartaal is in afstemming met aandeelhouders € 1 miljoen agio opgevraagd. Hiermee resteert een beschikbare budget van € 3 miljoen. De organisatie blijft hierdoor binnen het financieringsarrangement van de aandeelhouders.