



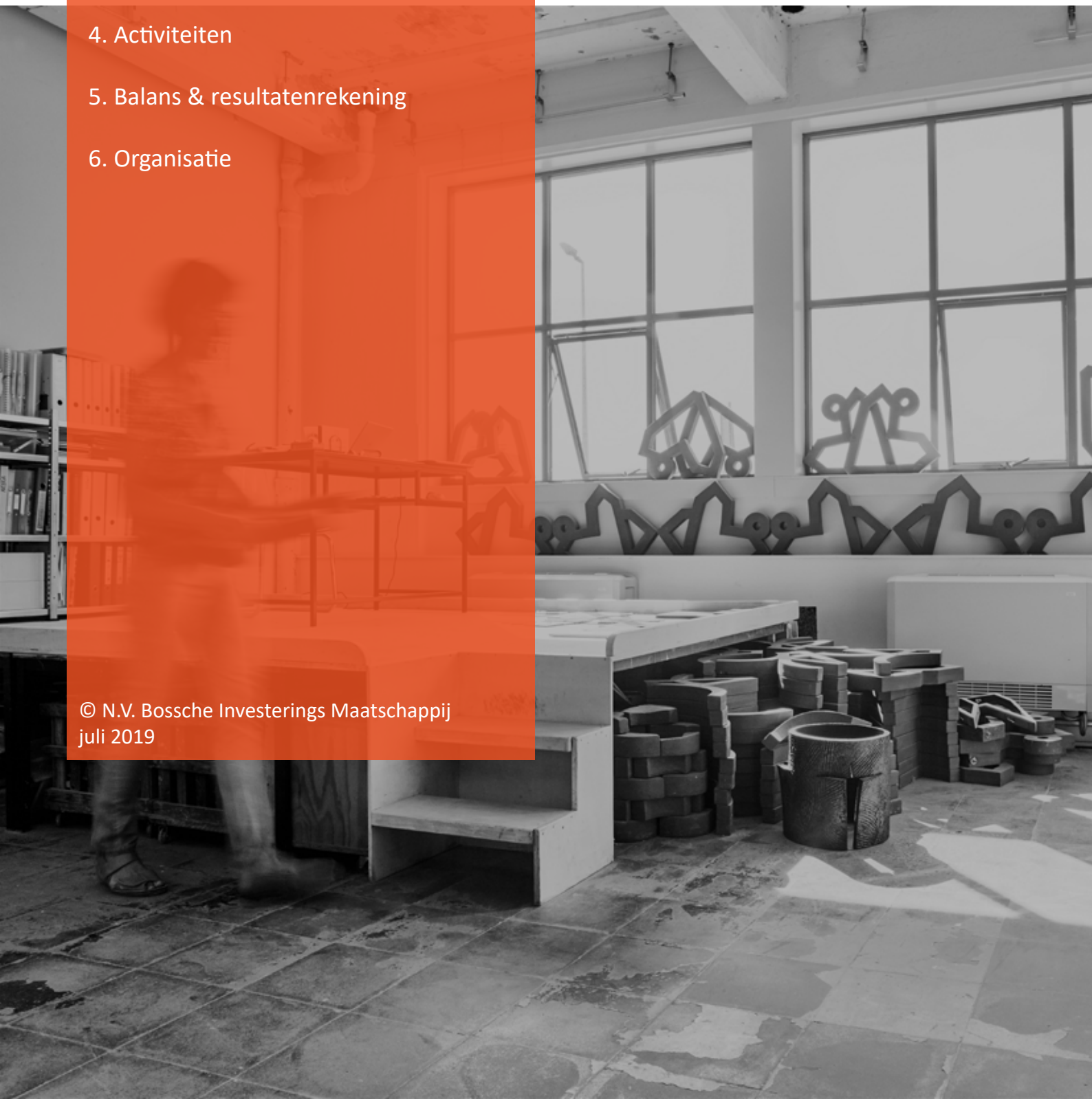
maakt ondernemen mogelijk



Inhoudsopgave

1. Samenvatting resultaten 2018
2. Verslag van de Raad van Commissarissen
3. Verslag van de directie
4. Activiteiten
5. Balans & resultatenrekening
6. Organisatie

© N.V. Bossche Investerings Maatschappij
juli 2019





BIM

maakt ondernemen mogelijk

20

Totaal aantal
huurders

547

DBD

DEN BOSCH DATA

Eerste editie Datafood S
tijdens de Den Bosch



70 nieuwe
huurders

Toeget
Brabant-b
ondersteun
Brav



Symposium 200 jaar
P. de Gruyter & Zn. + heruitgave
boek "De fabriek in de etalage"

18



MKB DATA WEEK

**Startupfestival
Data Week**

**Reden tot
rede starters
Opleidings-initiatief
Entrepreneur**



**Aftrap platform
Driven by Data.
41 MKB'ers geholpen
via MKB Datalab**



**Uitbreiding portefeuille
Schoolgebouwen: Jan Olieslagers-
straat + Adriaen Willaertstraat**



2. Verslag van de Raad

Jaarrekening 2018

De Raad stelt vast dat het operationele resultaat over 2018 wederom sterk was en aanmerkelijk gunstiger is uitgevallen dan begroot. Het operationele resultaat (exclusief ongerealiseerde herwaarderingen) over 2018 bedraagt € 1.426.387 (2017: € 1.476.797 positief) en begroot was een operationeel resultaat van € 1.009.886.

Mede door de relatief goede bezettingspercentages van de panden van de BIM, door investeringen in nieuwe ruimten in de Gruyter Fabriek en het complex in de Rietvelden en een verder aantrekkelijke huurdersmarkt heeft de BIM in 2018 per saldo een positief resultaat op de herwaarderingen kunnen realiseren van ruim € 1,4 mln (2017: € 1,1 mln positief).

Evenals in voorgaande boekjaren heeft de Raad frequent overleg gevoerd met de directie van de BIM over de positionering van de BIM op de kantorenmarkt. De Raad heeft vastgesteld dat de projecten Jamfabriek en Grasso succesvolle toevoegingen zijn aan de stad 's-Hertogenbosch en juicht de deelname van de BIM in Driven By Data en Braventure toe.

Financiering

De herfinanciering door de Gemeente 's-Hertogenbosch is er voor gezorgd dat de solvabiliteitsratio van de BIM is geborgd. De Raad stelt vast dat gedurende 2018 de aflossingen op leningen plaatsgevonden (2017: € 1,0 mln) zijn lager dan de onderliggende aan de leningen gerelateerde rentelasten gedurende 2018. De liquiditeitsratio heeft zich verbeterd van 0,52 ultimo 2017 naar 0,57 ultimo 2018.

Als gevolg van de positieve resultaten is de solvabiliteitsratio van de BIM ultimo 2017 naar 42% verbeterd. Het is gesproken worden van de aflossing van het eigen vermogen, maar de Raad heeft in overleg met de directie van de BIM over mogelijkheden die de solvabiliteit te verbeteren. De Loan to Value (LTV) (roofoog/vaste activa) laat zien dat de BIM bezit met externe middelen.



Advies van Commissarissen

De voormalige grootaandeelhouder van de BIM, de heer J. van der Bosch, heeft in 2013 de liquiditeitspositie van de BIM aan de Raad van Commissarissen vastgesteld. De Raad heeft vastgesteld dat de BIM in totaal € 1,0 mln aan leningen heeft afgesloten (€ 1 mln). Dit is meer dan de leningen die de BIM in 2017 (€ 1 mln) hebben geleid tot lagere rentelasten in het boekjaar 2018. De BIM heeft zich positief ontwikkeld in het boekjaar 2018, met een rendement van 0,63 ultimo 2018.

De Raad heeft goede resultaten in 2018, met een rendement van 40% tegenover 30% ultimo 2018. Er kan worden verwacht dat de BIM een redelijk solide resultaat zal behalen. De Raad voert frequent overleg met de vennootschap om de solvabiliteit van de BIM te verbeteren. De Loan to Value ratio (leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed) is gefinancierd.

In de huidige vastgoed beleggersmarkt wordt als gezonde vermogensverhouding 40% gehanteerd, waarbij sprake is van een risicobuffer. De BIM heeft ultimo 2018 een Loan to Value ratio van 49% (ultimo 2017: 52%), zodat de vennootschap nog acties moet inzetten om de streefwaarde van 40% te bereiken. Een gunstiger Loan to Value ratio zal ook leiden tot lagere rentelasten, wat direct een positief effect heeft op de exploitatie van de BIM.

De interest coverage ratio (ICR) geeft aan in hoeverre de vennootschap in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Hierbij wordt afgezien van eenmalige effecten, waaronder ongerealiseerde waardeveranderingen. Als gezonde norm voor vastgoedmaatschappijen wordt hierbij een ratio gehanteerd van 1,25 tot 1,5. De BIM heeft in 2018 een ratio gerealiseerd van 2,6 (2017: 2,7). De Raad stelt vast dat de BIM aan haar renteverplichtingen kan voldoen.

Overige ontwikkelingen

Per oktober 2018 is op voordracht van de Raad van Commissarissen en de Directie de heer ir. Bert van der Els benoemd als president commissaris in de plaats van de heer ing. Peter van der Steen die zijn maximale termijn van twaalf jaren in de Raad bereikt had en uit de Raad is terug getreden. De heer drs. ing. Robertjan Zonneveld is per oktober 2018 togetreden tot de Raad. Directie en Raad van Commissarissen zijn de heer Van der Steen zeer dankbaar voor zijn tomeloze inzet voor de NV BIM gedurende die twaalf jaren.

Overleg en besluitvorming

De Raad vergaderde in 2018 in totaal 5 keer met de directie van de BIM. Tijdens de vergaderingen kwamen een aantal vaste onderwerpen aan de orde, zoals de strategie en de toekomst van de organisatie, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, het meerjarenbeleid en de daarbij behorende begroting en de jaarrekening over het voorgaande boekjaar.

Risico's en interne risicobeheersing systemen

De Raad bespreekt regelmatig met de directie van de BIM de risico's die verbonden zijn aan de strategie en de aard van de organisatie. Jaarlijks wordt de accountant van de BIM uitgenodigd door de Raad om bij de bespreking van de jaarrekening aanwezig te zijn. Hierbij wordt ook specifiek gesproken over de interne risicobeheersingssystemen. Door de Raad is vastgesteld dat de directie in het verslagjaar verder is gegaan met de ingezette procesoptimalisatie en dat er gestart is met de implementatie van een nieuw geïntegreerd informatie verschaffend systeem.

Tegenstrijdige belangen

Er hebben zich in 2018 geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen van directie, commissarissen, aandeelhouders en/of externe accountant speelden of spelen die van materiële betekenis zijn voor de vennootschap en/of de directie, commissarissen, aandeelhouders en/of externe accountant.



Ten slotte

Ook het jaar 2018 laat zich nog kenmerken door betere economische en marktomstandigheden. De kantorenmarkt in 's-Hertogenbosch laat vooralsnog een herstel zien. De organisatie heeft ondanks forse aanloop investeringen ten behoeve van het Grasso project, kunnen laten zien dat de financiële operationele resultaten aanmerkelijk beter dan de begroting 2018 zijn gehaald en heeft er voor gezorgd dat de liquiditeitspositie van de organisatie voor de korte termijn is geborgd. Op basis van de resultaten van 2018, de inmiddels ingezette acties en de voorlopige resultaten van 2019 is een positieve verwachting van de ontwikkeling van de BIM gerechtvaardigd. De gemeente 's-Hertogenbosch beschikt hiermede over een uniek economisch stimuleringsinstrument met voldoende waarborgen ten aanzien van de beschikbare middelen.

Wij danken de directie en de medewerkers van de BIM voor hun inspanningen in het afgelopen jaar.

's-Hertogenbosch, 22 juni 2019

Ir. L.J.T. van der Els, president
L.J. Nelis RA
S. van het Erve, MSc
Drs. ing. R. Zonneveld





3. Verslag van de directie terugblik 2018

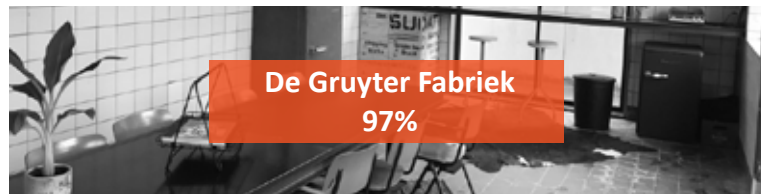
In het jaar 2018 heeft de N.V. Bossche Investerings Maatschappij (BIM) de in 2015 ingeslagen weg voortgezet. Dit heeft voor het vierde boekjaar op rij geleid tot een zeer sterk operationeel resultaat en versterking van de balans.

In 2018 heeft de BIM met het overnemen van het beheer van de voormalige schoolgebouwen aan de Adriaen Willaertstraat en de Jan Olieslagersstraat twee nieuwe locaties aan haar portfolio toegevoegd terwijl tegen het einde van het jaar het beheer van de Tramkade terug werd gegeven aan de gemeente. Daarnaast is de BIM in 2018 toegetreden tot het Brabantbrede starters ondersteunings-initiatief Braventure en werden met het mede door de BIM geïnitieerde Driven-By-Data project grote stappen gezet. De BIM continueerde de opbouw van het merk en community Grasso t.b.v. het gebouw dat zij in opdracht van de gemeente gaat beheren als bedrijfsverzamelgebouw voor ICT ondernemingen en bereidde plannen voor de grootschalige verbouwing van haar gebouw BCR tot Jamfabriek 2.0 voor.

Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

De markt voor bedrijfs- en kantoorruimten verbeterde in 2018. De BIM is van mening dat naast de fysieke omgeving van een gebouw, de bereikbaarheid, sfeer, beleving, netwerk en imago steeds belangrijker worden. Thematisering en actief community-management rondom fysieke locaties zullen daarom een grotere rol krijgen bij de BIM.

De gemiddelde bezettingsgraden in m2 voor de panden in 2018 waren als volgt:



Financiële ontwikkeling in 2018

	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Operationeel bedrijfsresultaat	+/+ €1.426.387	+/+ €1.476.797
Vastgoed waarderingsmutaties	+/+ €1.423.726	+/+ €1.072.310
Resultaat deelnemingen	+/+ €150.000	-/- €250.000
Totaal resultaat jaarrekening	+/+ €2.078.913	+/+ €2.220.694

Dankzij een continuering van de gestroomlijnde organisatie, scherpe focus en een geweldige inzet van haar medewerkers heeft de BIM in 2018 wederom een sterk operationele resultaat behaald.

De solvabiliteit heeft zich in 2018 in positieve zin ontwikkeld als gevolg van aflossingen op leningen ter hoogte van € 1.000.000 en de herwaardering op het vastgoed van de BIM. Ultimo 2018 bedroeg de solvabiliteit 42%, ultimo 2017 bedroeg deze 40%. De Loan-to-value (0,49) is verbeterd ten opzichte van 2017 (0,52).

In de huidige marktomstandigheden verwacht de BIM nog een kleine 4 jaar nodig te hebben om tot een waarde te komen van 0,4 die door de RvC als doel is gesteld.

De liquiditeitsratio ultimo 2018 bedraagt 0,63 (2017: 0,52).



BRAVENTURE
BE BRAVE, BUILD YOUR BUSINESS



Bosch
Investerings
fonds

Brabant
Life Sciences
Seed Fonds



Initiatief van,
voor en door
ondernemers

Stimuleringsactiviteiten

De BIM is aandeelhouder in het Brabant Life Sciences Seed Fonds BV (BLSF), een participatiefonds dat bestemd is voor kansrijke ondernemingen in de Life Sciences sector. In de loop van 2018 is één van de zeven deelnemingen succesvol verkocht (de tweede exit in dit fonds) Voor 2019 en verder is het fondsmanagement van BLSF en de directie van de BIM optimistisch over de verdere ontwikkelingen.

Vanuit het Bosch Investerings-fonds (BIF) is in 2017 een eerste participatie gerealiseerd. Voor 2019 verwacht het BIF verdere investeringen te kunnen doen.

De BIM is een van de initiatiefnemers van het platform Driven by Data. Met dit platform helpen we midden- en kleinbedrijf in 's-Hertogenbosch met het benutten van de kansen van data. Een onderdeel hiervan is het MKB Data Lab waar data expertise toegankelijk wordt gemaakt. Jads professionals en studenten gaan hier aan de slag met vraagstukken van de ondernemers.

De BIM is één van de partners van Braventure. Bij dit programma vinden start-ups begeleiding, kennis, faciliteiten en de weg naar startkapitaal via het Brabant Startup Fonds. Dit fonds verstrekt leningen voor de eerste fase waar een start-up zich in bevindt.

Personele bezetting

Gedurende het jaar 2018 waren bij de BIM gemiddeld 18,83 (fte) werknemers in dienst tegenover 14,9 (fte) in 2017. Er zijn nieuwe medewerkers aangetrokken voor het project Jam 2.0 en voor de afdeling beheer, afdeling marketing en communicatie en afdeling financiële administratie. Daarnaast is er een nieuwe financieel manager aangetrokken per 21 augustus 2018 en een nieuwe manager vastgoed per 1 januari 2018.

Winstbestemming

Gezien de nog zwakke balans zal de directie voorstellen voor het verslagjaar het dividend te passeren en vast te stellen op nihil.

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed zal in 2019 sterk blijven. Maar alleen objecten van hoge kwaliteiten op toplocaties zullen hoge bezettingsgraden tegen aantrekkelijke tarieven kunnen realiseren. De vele conversies van met name kantoorobjecten naar woningen maakt het aanbod in het centrum van de stad en direct daarbuiten beperkter dan voorheen. Met name in de beschikbaarheid van goedkopere opslagruimten, atelierruimten en bedrijfsruimten dient de komende jaren aandacht te worden besteed. Voor kantoorruimtes blijft de trend richting kleinere ruimtes doorzetten. De BIM verwacht over 2019 wederom een sterk operationeel resultaat te kunnen behalen, al zal dit lager liggen dan in 2018 in verband met investeringen in nieuwe projecten.

De NV BIM draagt er zorg voor de haar panden voldoen aan de milieuwetgeving. Een geplande investering van een bedrag tot maximaal € 1 miljoen in ons pand aan de Rietvelden weg staat hiermee in verband. Dit bedrag is onderdeel van een totale investering van € 7,4 miljoen in diverse projecten in dit pand. Ook de aankoop van het belendende kantoorgebouw aan de Helftheuvelweg 47 houdt verband met dit project.

Winstverwachting 2019

De directie verwacht in 2019, onder normale omstandigheden, een operationele winst van € 900.000 te realiseren.

Continuïteit

De in 2013 met de gemeente 's-Hertogenbosch gemaakte afspraken inzake de aflossingsverplichtingen van bestaande leningen geven de verwachting dat de continuïteit van de onderneming voldoende is gewaarborgd.

2019

Bestuursorganen van de vennootschap

In het jaar 2018 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

- De heer ir. B. van der Els, president-commissaris, (president vanaf oktober 2018);
- De heer L.J. Nelis RA (vanaf 2010).
- De heer S.T. van het Erve, MSc (vanaf 2016)
- De heer ing. P.W.C.T. van der Steen (tot oktober 2018)
- De heer drs. ing. R. Zonneveld (vanaf oktober 2018)

In het jaar 2018 was de heer drs. M.M.M. Horsten enig statutair directeur.

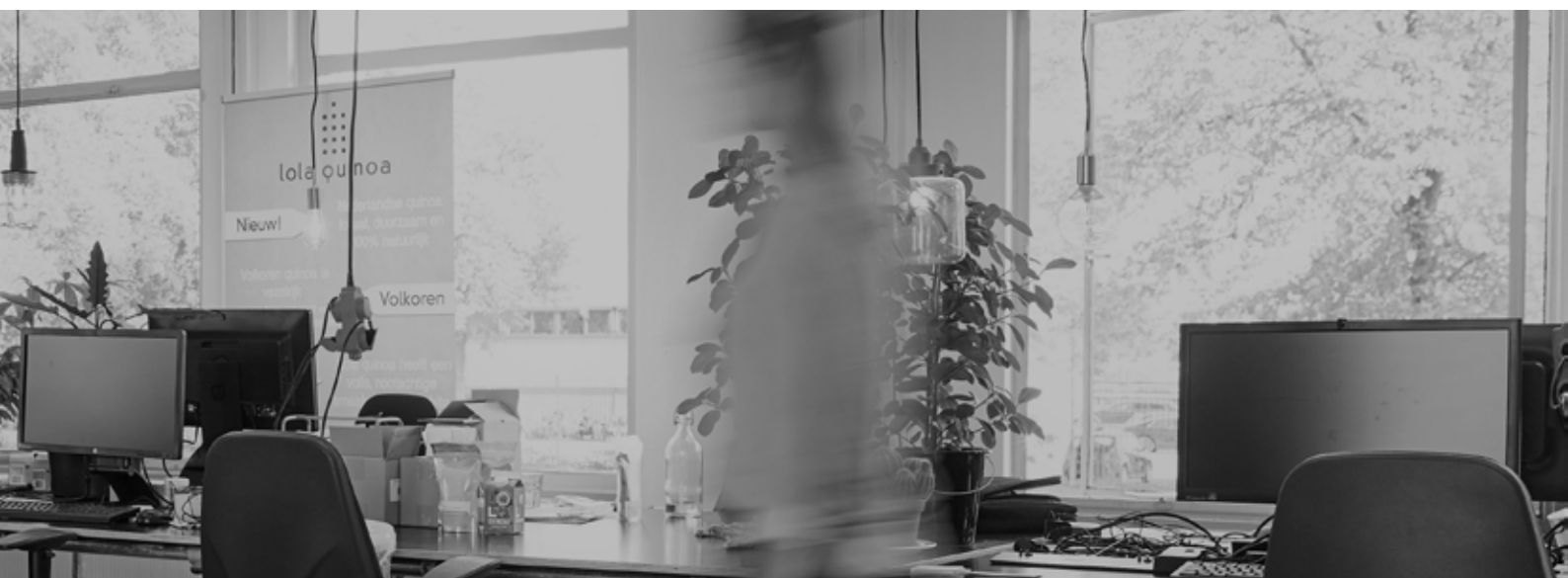
4. Activiteiten g

Locatie	Huisvesten	Participeren
De Gruyter Fabriek	✓	
De Jamfabriek	✓	
De Jamfabriek NXT	✓	
Grasso	✓	
Busremise	✓	
Poeldonk	✓	
Boschveld	✓	
Jan Olieslagersstraat	✓	
De Vliert	✓	
De Brand	✓	
Adriaen Willaert-straat	✓	
De Rietvelden	✓	
NV MEI		
VVE de Brand		
Bosch Investeringsfonds		✓
BLSF		✓
Braventure		✓



globaal overzicht

en	Verbinden	Ondersteunen
	✓	✓
	✓	✓
	✓	✓
	✓	✓
		✓
		✓
✓	✓	✓
✓		
✓	✓	✓



Initiatieven 2018

BIM Borrel & Bites 2018

Wat ooit begon als separate BBQ's op elke locatie van de BIM is nu een groot gezamenlijk evenement geworden. Onder de naam BIM Borrel & Bites zijn we in 2018 gestart met een grootschalig event waar alle huurders, relaties en partners samenkomen. Onder het genot van hapjes en drankjes kon iedereen elkaar beter leren kennen op de kade van De Gruyter Fabriek.

Onderschrijving manifest Bossche Energiecoalitie (BEC)

De BIM heeft in 2018 een manifest onderschreven van de Bossche Energiecoalitie (BEC). Wij vinden het, net als BEC, belangrijk dat 's-Hertogenbosch een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige stad blijft om in te wonen, werken en ondernemen.

Datafood Startupfestival tijdens de DBDW

op 30 oktober 2018 stond de industriële hal naast het monumentale Grasso vol met 300 bezoekers; corporates, investeerders en ondernemers. Samen met Ondernemerslift + en de Jads organiseerde wij het Datafood Startupfestival tijdens de Den Bosch Data Week. Ondernemers konden hier ontdekken welke mogelijkheden data kan bieden voor hun bedrijf.



5. Balans en resultatenrekening

Balans per 31 december 2018

	31 december 2018		31 december 2017	
Activa				
Materiële vaste activa	44.376.916		42.863.671	
Immateriële vaste activa	73.842		63.992	
Financiële vaste activa	<u>3.048.137</u>		<u>3.052.790</u>	
		47.498.895		45.980.453
Vlottende activa				
Vorderingen	<u>858.980</u>		<u>909.948</u>	
		858.980		909.948
Liquide middelen		<u>1.969.494</u>		<u>1.147.698</u>
Totaal activa		<u>50.327.369</u>		<u>48.038.099</u>
<hr/>				
Passiva				
Eigen vermogen		21.080.460		19.001.546
Voorzieningen		1.424.566		764.037
Langlopende schulden		23.277.959		24.277.959
Kortlopende schulden		<u>4.544.384</u>		<u>3.994.557</u>
		<u>50.327.369</u>		<u>48.038.099</u>

Winst-en-verliesrekening 2018

	2018	2017
Huuropbrengsten	4.561.545	4.457.567
Bruto verkoopopbrengsten	0	0
Netto-omzet	4.561.545	4.457.567
Overige bedrijfsopbrengsten	724.910	524.485
Som van bedrijfsopbrengsten	<u>5.286.455</u>	<u>4.982.052</u>
Exploitatiekosten	492.374	711.791
Afschrijvingen materiële vaste activa	90.111	84.279
Afschrijvingen immateriële Vaste activa	22.075	15.998
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-1.423.726	-1.072.310
Overige bedrijfskosten	<u>2.433.835</u>	<u>1.835.318</u>
Som van de bedrijfslasten	<u>1.614.669</u>	<u>1.575.076</u>
Bedrijfsresultaat	3.671.786	3.406.976
Saldo rentebaten (+lasten)	-821673	-857869
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	2.850.113	2.549.107
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-260.671	0
Mutatie latente belastingen	-660.529	-578.413
Aandeel in resultaat deelneminge	<u>150.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>-771.200</u>	<u>-328.413</u>
Resultaat na belastingen	<u>2.078.913</u>	<u>2.220.694</u>

In euro's

Deze balans en resultatenrekening zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van de NV BIM over 2018.

6. Organisatie



Bij de BIM werken momenteel 23 medewerkers verdeeld over zes afdelingen te weten communicatie, projecten, commercieel, beheer, receptie en administratie en de directie.

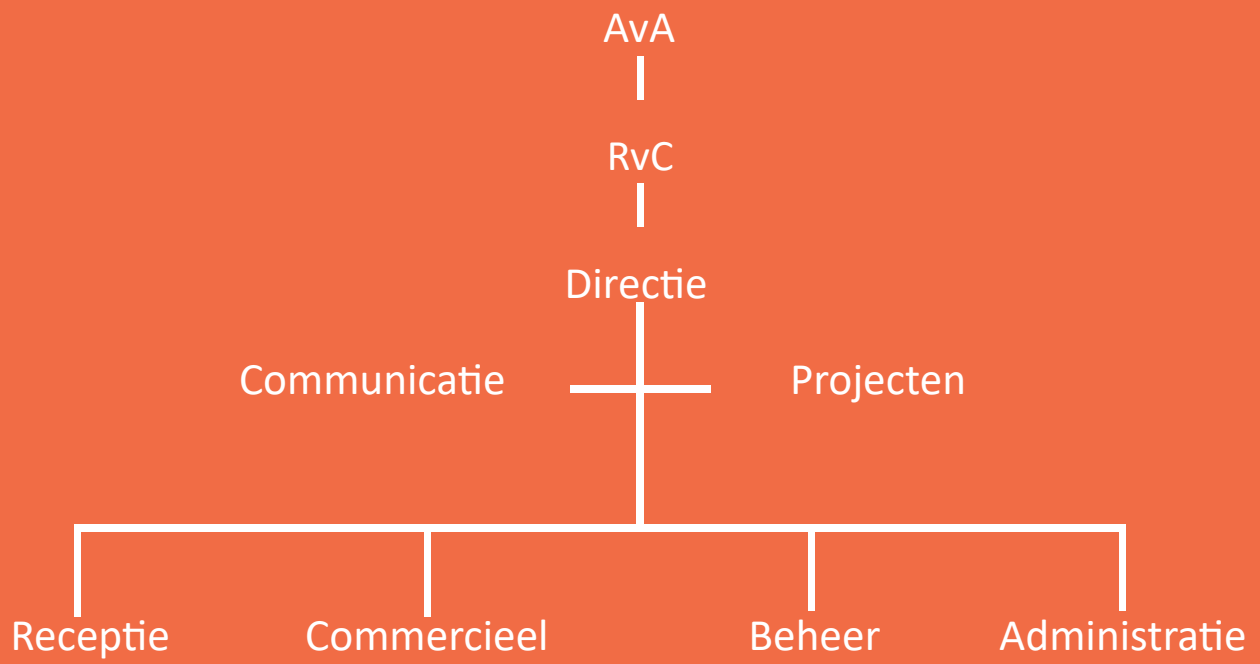
De BIM huurt via Weener XL doorlopend verschillende mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in die receptiewerk verrichten. Deze arbeidsplaatsen zijn niet meegenomen in het hierboven vermelde aantal van 23.

Het geplaatste aandelen kapitaal van de BIM is momenteel voor 99% in handen van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het 1% aandeel dat voorheen door de Kamer van Koophandel werd aangehouden is door de BIM teruggekocht bij de samensmelting van alle Kamers van Koophandel tot één landelijke kamer.

De Raad van Commissarissen (RvC) voert de toezichhoudende functie uit. De directie van de BIM wordt door de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) benoemd en legt verantwoording af aan de RvC.

De RvC wordt benoemd door, en legt verantwoording af aan, AvA. De enige aandeelhouder van de BIM namelijk de gemeente 's-Hertogenbosch, wordt in de AvA vertegenwoordigd door de wethouder van economische zaken.

De jaarrekeningen van de BIM worden steeds door een externe accountant van een goedkeurende verklaring voorzien voordat zij aan de AvA ter goedkeuring en vaststelling worden aangeboden. De accountant wordt benoemd door de AvA.





BIM

maakt ondernemen mogelijk