



maakt
ondernemen
mogelijk



Inhoudsopgave

1. Samenvatting resultaten 2021
2. Verslag van de Raad van Commissarissen
3. Verslag van de directie
4. Activiteiten
5. Balans & resultatenrekening
6. Organisatie

© N.V. Bossche Investerings Maatschappij
Juni 2022



maakt
ondernemen
mogelijk

2021

664

Totaal aantal
huurders.

B
IF

Achtste participatie gerealiseerd door
het Bossche Investeringsfonds.

2^e

Tweede plek ranglijst
economische prestaties totale
bedrijvigheid van Bureau Louter.



Nieuwe lening verstrekt
Data en ICT Startersfonds
gemeente 's-Hertogenbosch.



Start verbouwing Grasso tot ICT en
data hotspot.

Jamfabriek

Opening Jamfabriek: Home
to the future of food.



Ontwikkeling
Innovatie Kwartier
Den Bosch.



2. Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2021

De Raad stelt vast dat het operationele resultaat over 2021 wederom sterk was, deze is hoger uitgevallen dan begroot. Het operationele resultaat (exclusief onrealiseerde herwaarderingen) over 2021 bedraagt € 1.643.862 (2020: € 1.146.026 positief) en begroot was een operationeel resultaat van € 1.115.652.

Mede door de relatief goede bezettingspercentages van de panden heeft de BIM in 2021 per saldo een positief resultaat op de herwaarderingen kunnen realiseren van € 899.999 (2020: € 531.554 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, Data Delta en Braventure toe. De Raad is van mening dat de BIM hiermee een succesvolle bijdrage kan leveren aan de doelstellingen van de Gemeente om 's-Hertogenbosch verder op de kaart te zetten als datastad.

Financiering

De herfinanciering door grootaandeelhouder Gemeente 's-Hertogenbosch in 2013 heeft er voor gezorgd dat de liquiditeitspositie van de BIM is geborgd. De Raad heeft vastgesteld dat gedurende 2021 geen aflossingen op de leningen hebben plaatsgevonden (2020: € 0 mln) als gevolg van een beslissing tot het aanhouden van meer liquide middelen in verband met de COVID-19 crisis en in aanloop naar het nieuwe financieringsarrangement te sluiten in 2022.

Als gevolg van de positieve resultaten in 2021, is de solvabiliteitsratio toegenomen van 40% ultimo 2020 naar 42% ultimo 2021. Er kan gesproken worden van een redelijk solide eigen vermogen.

De Loan to Value ratio (leningen og/vaste activa) laat zien welke waarde van het bezit met externe middelen is gefinancierd. In de huidige vastgoed beleggersmarkt wordt als gezonde vermogensverhouding 40% gehanteerd, waarbij sprake is van een risicobuffer.

De BIM heeft ultimo 2021 een Loan to Value ratio van 49% (ultimo 2020: 54%), 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 onrealiseerde waardeveranderingen. Als gezonde norm voor vastgoedmaatschappijen wordt hierbij een ratio gehanteerd van 1,25 tot 1,5.

De BIM heeft in 2021 een ratio gerealiseerd van 3,24 (2020: 2,79). De Raad stelt vast dat de gezonde norm hiermee is gehaald, zodat de BIM aan haar renteverplichtingen kan voldoen.

Overige ontwikkelingen

De coronacrisis die de wereld begin 2020 heeft getroffen, heeft voor de BIM op de korte termijn beperkte impact gehad. De Raad stelt vast dat de BIM adequaat heeft geacteerd na het uitbreken van de coronacrisis. Inmiddels is de economische groei weer aangetrokken al blijven de effecten op middellange termijn nog moeilijk in te schatten.

Overleg en besluitvorming

De Raad vergaderde in 2021 in totaal 6 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 verschaftend systeem.

Tegenstrijdige belangen

Er hebben zich in 2021 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

Naast de COVID-19 pandemie komen er een aantal nieuwe uitdagingen aan, met name de inflatie en de situatie in Oost-Europa en daarmee de ontwikkeling van de gasprijs. De Raad zal toezien op het treffen van adequate maatregelen binnen de onderneming zodat de continuïteit gewaarborgd blijft.

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



's-Hertogenbosch, juni 2022

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 2021

In 2021 heeft de BIM haar sterke operationele resultaat van de afgelopen jaren weten te continueren. Ondanks dat ook 2021 werd beïnvloed door COVID-19 bleven de bezettingsgraden van de verschillende panden op peil. Voor het zevende boekjaar op rij werd een sterk operationeel resultaat geboekt.

2021 was het tweede jaar binnen het beleidsplan 2020-2024 "De kracht van communities". Dit plan borduurt voort op de in 2015 ingeslagen weg als het gaat om het stimuleren van de economische bedrijvigheid en actief meebouwen aan de versterking van de economische structuur in de regio 's-Hertogenbosch op basis van haar vier pijlers: huisvesten, participeren, verbinden en ondersteunen. In het nieuwe beleidsplan zijn diverse doelen geformuleerd die in 2024 behaald moeten zijn. Belangrijke doelstellingen zijn het aantal ondernemers dat de BIM in 2024 nastreeft te huisvesten, het aantal jaarlijkse participaties via het Bossche Investeringsfonds en banengroei binnen die participaties, begeleiding en financiering van start-ups en het aantal netwerkactiviteiten.

In 2021 opende de BIM het pand Jamfabriek. Een pand én community gericht op AgriFood ondernemers, van start-ups tot scale-ups en corporate bedrijven. De totale bouwkosten van dit pand bleven binnen budget door strak kostenbeheer. Na de oplevering in juni 2021 vond de grote opening plaats in oktober door directeur Maurice Horsten en wethouder Jan Hoskam. Hoewel de bezettingsgraad achter op het budget bleef, weet de BIM steeds meer bedrijven te interesseren in een plek binnen Jamfabriek.

Het sterke operationele resultaat dankte de BIM met name aan lagere kosten op een stijgende omzet. Door personeelsverloop op de afdeling beheer vielen de personeelskosten lager uit, maar bleven ook de onderhoudskosten en investeringen in de panden ruim onder budget. Noodzakelijk onderhoud werd uitgevoerd waarmee de kwaliteit van de panden op peil bleef. Voor 2022 worden hogere onderhoudsuitgaven begroot.

De BIM continueerde in 2021 haar meerjarige strategie met investeringen in haar pijlers participeren, ondersteunen en verbinden onder andere via programma's als Braventure, het Bossche Investerings Fonds, Driven by Data, de Den Bosch Data Week, Data Delta en het DATA- ICT startersfonds van de Gemeente 's-Hertogenbosch. Naast het community management binnen De Gruyter Fabriek, werd een belangrijk deel van de capaciteit ingezet voor verdere groei van de community's Jamfabriek en Grasso. Dit heeft een drukkend effect op het operationeel resultaat, maar draagt in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van 's-Hertogenbosch voor ondernemers. De raison d'être van de BIM.

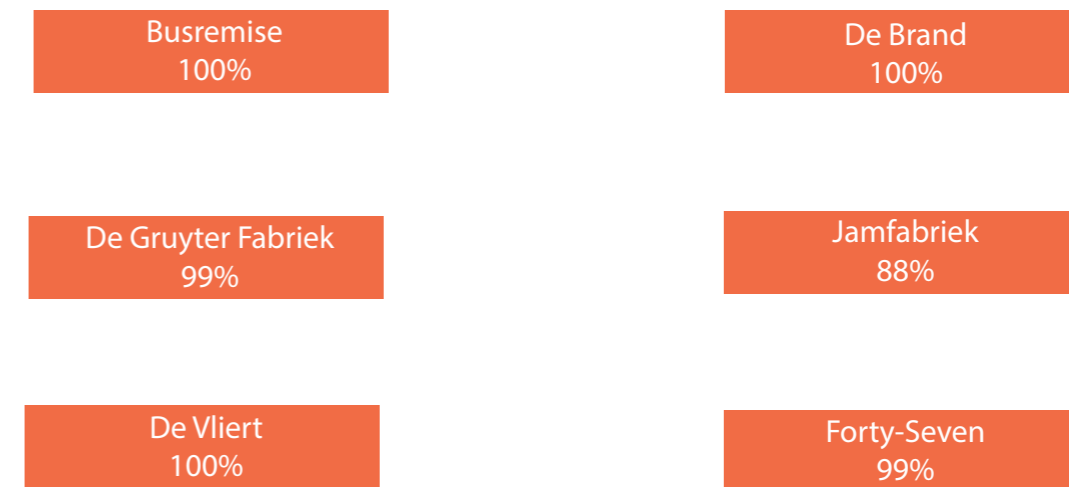
In 2020 is samen met Heijmans een onderzoek gestart naar de grondsanering op de locatie de Gruyterfabriek, zoals 15 jaar geleden is overeengekomen met de Gemeente 's-Hertogenbosch toen besloten is om de aangetroffen vervuiling op het terrein van de Gruyterfabriek en Heijmans in te kaderen. De onderzoekskosten hebben een negatief effect op het resultaat gehad.

Voor 2022 zijn de ontwikkelingen in Oost-Europa van belang. Per 1-1-2022 heeft de BIM een nieuwe energiecontract gesloten met Vattenfall. Het gascontract loopt tot eind 2023 en de prijzen zijn eveneens tot 2023 vastgezet waardoor de BIM op korte termijn geen financiële risico's loopt bij stijgende gasprijzen.

Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

Ook in 2021 was er veel vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten die door de BIM wordt aangeboden. Dit resulteerde opnieuw in hoge bezettingsgraden van de panden. 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 zijn daarom de primaire focus van de BIM.

De gemiddelde bezettingsgraden in m2 voor de panden in 2021 waren als volgt:



De lagere bezettingsgraad van Jamfabriek houdt verband met het feit dat na de verbouwing het aantrekken van nieuwe huurders langzamer gaat dan vooraf ingeschat. Door de volledige modernisering van de gebouw delen A en B is het aantal kwalitatief uitstekend verhuurbare meters fors toegenomen. De BIM kiest bewust om deze meters tegen een marktconforme prijs in de markt te zetten en beschikbaar te houden voor bedrijven die actief zijn in de agrifood sector.



BRAVENTURE
BE BRAVE, BUILD YOUR BUSINESS

**B
I
F**

**Bossche
Investerings
fonds**



's-Hertogenbosch



**DRIVEN BY
D
T**
Connecting
Business

Brabant
Life Sciences
Seed Fonds



Initiatief van,
voor en door
ondernemers

Financiële ontwikkeling in 2021

	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Behaalde omzet	+/+ € 5.906.782	+/+ € 5.588.005
Operationeel bedrijfsresultaat	+/+ € 1.643.862	+/+ € 1.146.026
Vastgoed waarderingsmutaties	+/+ € 899.999	+/+ € 531.554
Resultaat deelnemingen	+/+ € 0,-	+ /+ € 0,-
Totaal resultaat jaarrekening	+/+ € 2.089.458	+/+ € 1.236.234

Het operationeel resultaat in 2021 ligt hoger dan de voorgaande jaren lagere kosten bij een licht stijgende omzet.

In 2021 is de BIM met de Gemeente 's-Hertogenbosch, als financier van de BIM, een traject gestart om het bestaande financieringsarrangement te herzien. Enerzijds met het doel om op de lopende financieringen tot een acceptabel aflossingsschema te komen, en anderzijds kaders vast te leggen waarbinnen nieuwe financieringen aangetrokken zouden kunnen worden.

Ultimo 2021 bedroeg de solvabiliteit 42%, ultimo 2020 bedroeg deze 40%. Ook de Loan-to-value is daardoor positief beïnvloed (49% eind 2021 versus 54% eind 2020). In de huidige marktomstandigheden verwacht de BIM nog 3 jaar nodig te hebben om tot een waarde te komen van 40% die door de RvC als doel is gesteld.

De interest coverage ratio steeg in 2021 naar 3,24 (2020: 2,79).

De liquiditeitsratio ultimo 2021 bedraagt 97% (2020: 170%).

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. Van de aangehouden participaties zijn er tot en met 2021 drie verkocht. Voor 2022 en verder is het fondsmanagement van BLSF optimistisch over de verdere ontwikkelingen. BIM heeft geen hoog gespannen verwachtingen voor verdere desinvesteringen van BLSF.

In 2021 heeft de BIM via het Bossche Investeringsfonds een belang genomen in één groeiende onderneming. Hiermee komt per ultimo boekjaar 2021 het totaal aan participaties in veelbelovende bedrijven op acht. In 2021 is met de investeerders, zowel de Gemeente 's-Hertogenbosch als de private investeerders, besloten om het evaluatiemoment van het fonds met twee jaar uit te stellen naar 2024.

Daarnaast is één nieuwe start-up, behorend tot de Grasso community, gefinancierd middels het Startersfonds voor Data- en ICT bedrijven die de BIM voor de Gemeente 's-Hertogenbosch in beheer heeft. In 2021 heeft één door het Data en ICT fonds gefinancierde start-up het niet gered, wat heeft geleid tot voortijdige beëindiging van de financiering middels het bereiken van een crediteurenakkoord met alle financiers. Het fonds kende in 2021 drie lopende financieringen die de BIM namens de gemeente beheert.

Personele bezetting

Gedurende het jaar 2021 waren bij de BIM gemiddeld 19,18 (fte) werknemers in dienst, een daling ten opzichte van 2020 (20,10 fte).

Winstbestemming

De winst in 2021 komt voor een belangrijk deel uit lagere kosten dan begroot. Voor 2022 worden hogere onderhoudskosten en investeringen in de panden begroot. In combinatie met de gesprekken over een nieuw financieringsarrangement, dat uitgaat van een flinke liquide buffer en eigen inbreng bij nieuwe investeringen zal de directie voorstellen voor het verslagjaar het dividend te passeren en vast te stellen op nihil.

Vooruitblik 2022

Hoewel de grootste risico's als gevolg van COVID-19 achter de rug lijken, blijft de ontwikkeling van de COVID-19 pandemie en haar impact op de vastgoedmarkt onzeker. De BIM heeft de bezettingsgraden in haar panden weliswaar goed op peil kunnen houden, de financiële situatie van bedrijven zijn nog onzeker nu er nog steeds overheidsmaatregelen van kracht zijn om bedrijven overeind te houden. Wanneer dit stopt en terugbetaling van genoten stimuleringsmaatregelen aan de orde komt, is de vraag in hoeverre sommige bedrijven kunnen blijven voortbestaan.

Naast COVID-19 zagen wij de tarieven van onze leveranciers door inflatie soms stevig oplopen. Het inkoopbeleid zal hierdoor in 2022 extra aandacht krijgen. Aan de andere kant levert het huidige inflatie niveau ook een sterkere jaarlijkse stijging in de bestaande huurinkomsten op. Doordat huurcontracten jaarlijks (automatisch) indexeren op basis van de consumentenprijsindex, worden hogere kosten (gedeeltelijk) en door het jaar heen gecompenseerd door hogere opbrengsten.

De (financiële) situatie van huurder FC Den Bosch blijft zorgwekkend, hetgeen tot een derving van huurinkomsten zou kunnen leiden.

Het beleid om oog te houden op winstgevendheid en liquiditeit zal in 2022 onverminderd voortgezet worden binnen de ruimere onderhouds- en investeringsbegroting van 2022.

Corona

In de begrotingen voor 2022 zijn een tweetal scenario's opgenomen waarin de omzet als gevolg van COVID-19 met 10% respectievelijk 20% op jaarbasis terugvallen. In beide scenario's blijft de BIM liquiditeitstechnisch overeind, waarbij in het 20% scenario enkele kostenbesparingen getroffen zullen worden. De financiële resultaten en de goede bezettingsgraden in 2021 alsmede de huurprolongatie over de eerste drie maanden van 2022 geven een sterke uitgangspositie voor 2022.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BIM is actief met maatschappelijk verantwoord ondernemen op verschillende terreinen. De carpolicy van de BIM staat uitsluitend elektrische of waterstof motoren toe. Op onze locaties De Gruyter Fabriek en Jamfabriek liggen zonnepanelen en onze huurders kunnen beschikken over elektrische deelauto's.

De in 2020 ingezette verbouwing van ons pand aan de Helftheuvelweg (Jamfabriek) heeft onder meer ten doel het energielabel van de gebouwdelen A en B van G naar A te verbeteren. Ook zijn op die locatie laadpalen voor elektrische auto's gerealiseerd.

Samen met de gemeente 's-Hertogenbosch werken we aan energielabel A voor Grasso en ook daar zullen laadpalen en elektrische deelauto's beschikbaar komen voor de huurders.

De bemensing van sommige van onze recepties laten wij in samenwerking met Weener XL doen door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De BIM is ook ondersteuner van het regionale samenwerkingsverband Aan 't Werk dat gericht is mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Lokaal ondersteunt de BIM diverse maatschappelijke, culturele en sportieve initiatieven.

In haar investeringsbeleid hanteert de BIM voorwaarden die voorkomen dat er investeringen worden gedaan in bedrijven die actief zijn in zaken als wapenhandel, sterk milieuvervuilende activiteiten, etc.

Op kantoor heeft de BIM de laatste jaren grote stappen gezet in het digitaliseren van archieven, processen en procedures waardoor het gebruik van papier aanzienlijk is teruggedrongen. Abonnementen op gedrukte media zijn grotendeels opgezegd en commerciële post wordt naar de afzender geretourneerd met het verzoek de BIM geen gedrukte post meer te sturen.

Gedragcode

Op basis van de uitkomsten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2020 heeft het managementteam een viertal kernwaarden benoemd waarnaar iedere medewerker van de BIM zou moeten handelen en functioneren: respect, professionaliteit, leiderschap en samenwerking. Deze kernwaarden geven handvatten voor een goede samenwerking en wordt regelmatig onder de aandacht van de medewerkers gebracht. Goed voorbeeld doet goed volgen. Daarom is het naleven van de kernwaarden door het management belangrijk. In 2021 is het MT begonnen om periodiek het handelen in lijn met de kernwaarden anoniem te beoordelen en te bespreken binnen het MT. In 2022 is deze wijze bewustworden naar het personeel uitgerold, waarbij de medewerkers het handelen op deze kernwaarden binnen hun eigen team beoordelen maar ook BIM breed.

De kernwaarden komen terug in diverse processen, onder andere in het wervings- en selectieproces waarbij in de werving van nieuw personeel op deze waarden wordt getoetst.

Tot slot is in 2021 besloten om in de strijd tegen mogelijk ongewenst gedrag op de werkvloer om naast de interne vertrouwenspersoon een externe vertrouwenspersoon aan te stellen, waardoor de drempel om eventuele misstanden te melden verder verlaagd wordt. De externe vertrouwenspersoon is in april 2022 aangesteld en zal jaarlijks op anonieme basis eventuele bevindingen rapporteren.

Winstverwachting 2022

Onder normale omstandigheden verwacht de directie in 2022 een operationele winst ruim € 1.100.000 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. Voor 2022 is de verwachting dat de BIM een nieuw financieringsarrangement met de Gemeente 's-Hertogenbosch kan sluiten.

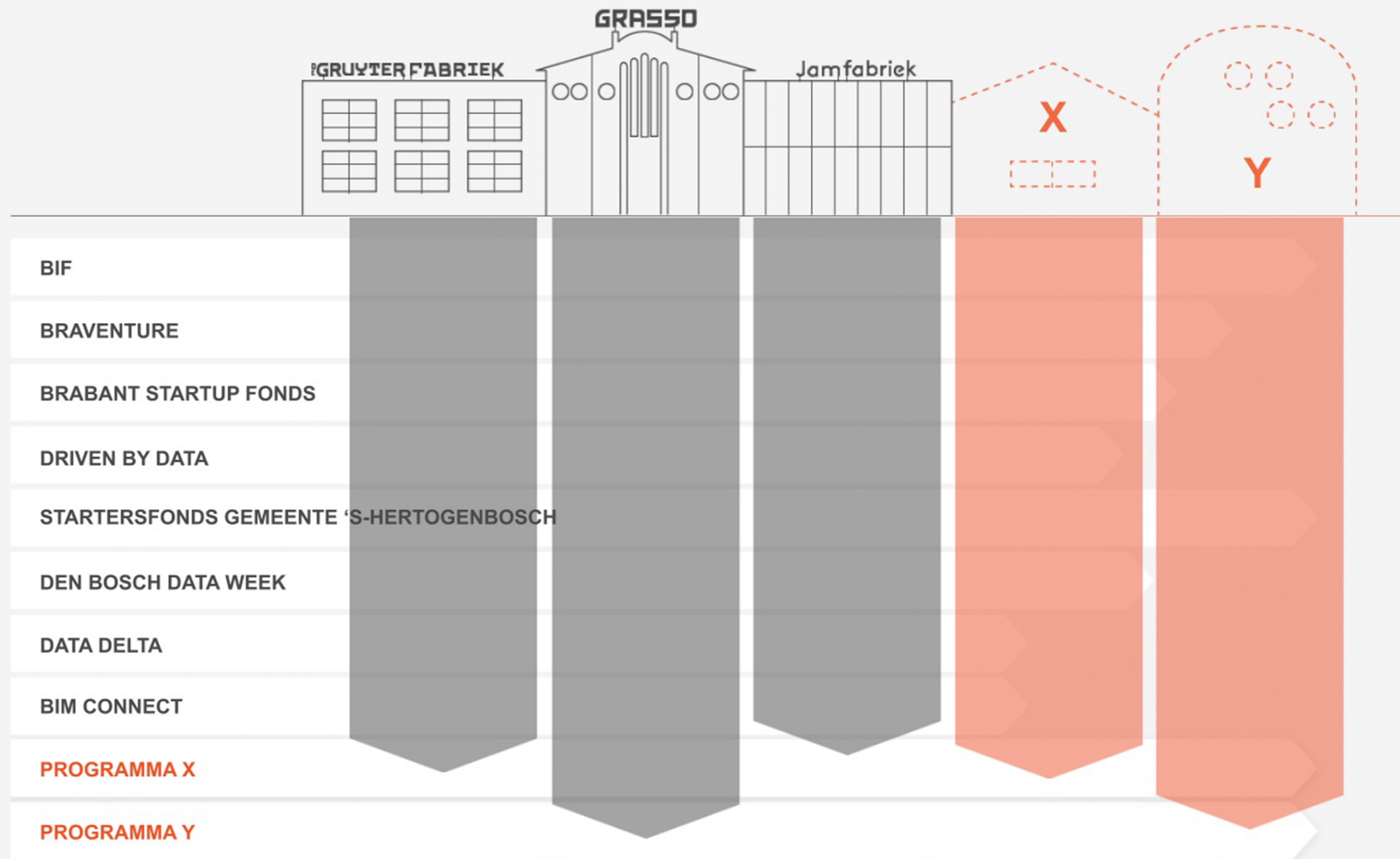
Bestuursorganen van de vennootschap

In het jaar 2021 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

- De heer ir. B. van der Els, president-commissaris
- De heer L.J. Nelis RA
- De heer S.T. van het Erve, MSc
- De heer drs. ing. R. Zonneveld

In het jaar 2021 was de heer drs. M.M.M. Horsten enig statutair directeur.

4. Activiteiten globaal overzicht



DE GRUYTER
FABRIEK

GRASSO

Jamfabriek®

Initiatieven 2021

Innovatie Kwartier Den Bosch (IKDB)

Het Innovatie Kwartier Den Bosch: hier komt wonen, werken en beleven bij elkaar. Samen met gemeente 's-Hertogenbosch investeren wij in de Bossche Spoorzone waar de komende jaren veel gaat gebeuren. Het start met de renovatie van Grasso tot bestemming voor bedrijven en ondernemers op het gebied van Data en ICT. Namens de gemeente exploiteert de BIM in dit gebied al verschillende bedrijfsgebouwen als hotspots voor de stad.

Ondernemersdag Dataweek NL

Net als voorgaande jaren werd er vanuit Platform Driven by Data en Data Delta de ondernemersdag georganiseerd tijdens Dataweek NL. Spreker Jim Stolze stond op het podium om te praten over digitalisering en de impact daarvan op businessmodellen, organisaties en de maatschappij. Vanuit Data Delta is er een Data Playground opgezet, deze stond vol met apparaten waarmee spelenderwijs data werd verzameld. Het programma speelde zich af bij Grasso.

Super Bowlr

De eerste editie van Super Bowlr heeft plaatsgevonden in samenwerking met Ondernemerslift+, HAS Hogeschool, AVANS, Jheronimus Academy of Data Science (JADS), Braventure en gemeente 's-Hertogenbosch. Deelnemers konden elkaar op een sportieve manier leren kennen en er stond een inspiratiesessie op het programma.



6. Organisatie



Gedurende het jaar 2021 waren bij de BIM gemiddeld 19,18 (fte) werknemers in dienst, een daling ten opzichte van 2020 (20,10 fte). De werknemers zijn te verdelen over zes afdelingen te weten communicatie, projecten, commercieel, beheer, receptie en administratie en de directie.

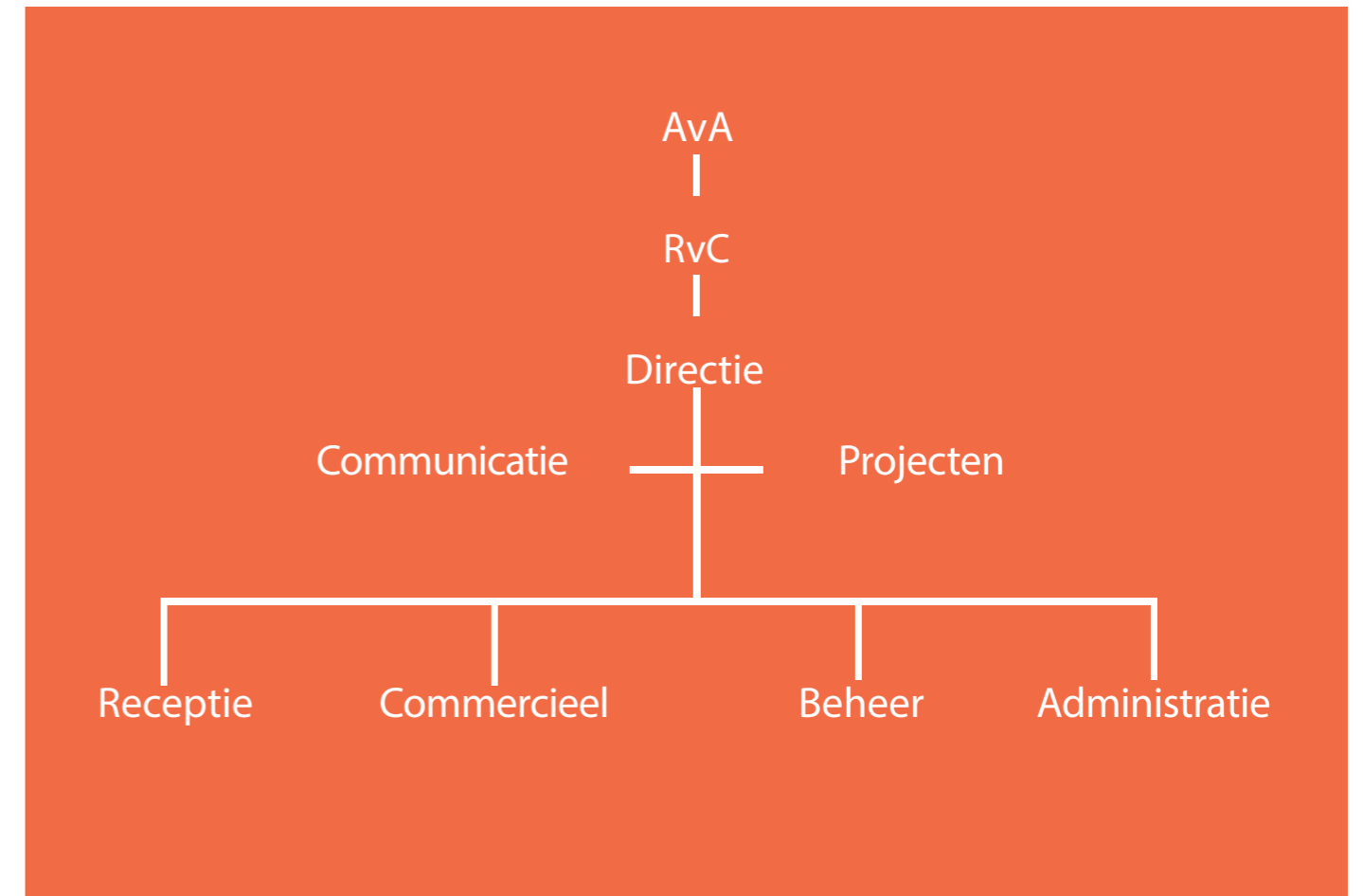
De BIM huurt via Weener XL doorlopend verschillende mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in die receptiewerk verrichten. Deze arbeidsplaatsen zijn niet meegenomen in het hierboven vermelde aantal van 20,08 fte.

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 de 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.





maakt
ondernemen
mogelijk