



maakt
ondernemen
mogelijk



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarverslag

Jaarrekening 2022

© N.V. Bossche Investerings Maatschappij juni 2023



maakt
ondernemen
mogelijk

Bestuursverslag

In 2022 heeft de BIM haar operationele resultaat van de afgelopen jaren weten te continueren. Ondanks dat in 2022 een uitgebreid onderhoudsprogramma aan de panden werd gerealiseerd, kwam het operationeel resultaat uit op ruim € 1,3 mio. Voor het achtste boekjaar op rij werd een sterk operationeel resultaat geboekt.

2022 was het derde 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 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 2022 draaide de vernieuwde Jamfabriek haar eerste volledige boekjaar na heropening in 2021. De bezettingsgraad steeg naar 95% (2021: 88%) doordat nieuwe huurders zich vestigden, maar ook werd groei gerealiseerd bij bestaande huurders. De missie van de BIM om de economische bedrijvigheid te stimuleren en ondernemers op basis van de vier pijlers verder te helpen wordt ook hierin zichtbaar.

In 2022 werd ook Grasso geopend. Na een volledige verbouwing werden in juni 2022 de eerste huurders gehuisvest en werden de deuren geopend. Het Rijksmonument is volledig verduurzaamd tot een energie neutraal gebouw, is volledig verhuurd en neemt een centrale plaats in binnen het Innovatiekwartier dat de komende jaren wordt ontwikkeld. Het voormalige fabriekspand biedt nu onderdak aan start-ups, scale-ups en gevestigde bedrijven die onderdeel uitmaken van de Bossche IT & Data community. 24 maart 2023 werd het gebouw officieel geopend onder toezicht van onder andere Prins Constantijn, special convoy bij Techleap, burgemeester Jack Mikkers en wethouder Ralph Geers.

Het operationele resultaat kwam in 2022 boven budget uit. De opbrengsten uit verhuur en uren derden kwamen boven begroting uit en de kosten bleven binnen begroting. Het begrote onderhoudsprogramma werd uitgevoerd en in het tweede deel van het jaar waren alle vacatures ingevuld en was het team compleet. Speciale aandacht ging in 2022 uit naar de energiekosten. De huurders van de BIM profiteerden van het feit dat de BIM de gasprijs tot ultimo 2023 tegen een zeer gunstig tarief had vastgezet. De kosten van elektra waren daarentegen sinds begin 2022 variabel, waardoor de energieprijzen behoorlijk stegen. Een groot deel hiervan zal in 2023 met de huurders verrekend worden. Tot slot werd de totale energierekening gedrukt door opbrengsten uit eerdere investeringen in onder andere LED-verlichting op diverse locaties en bespaarden huurders door minder verbruik van gas.

De BIM continueerde in 2022 haar meerjarige strategie met investeringen in haar pijlers participeren, ondersteunen en verbinden onder andere via programma's als Braventure, het Bossche Investeringsfonds, Driven by Data, de Den Bosch Data Week, Data Delta en het DATA- ICT startersfonds van gemeente

's-Hertogenbosch. In 2022 werd gewerkt aan de eerste contouren van BIF 2, als opvolger van het eerste Bossche Investeringsfonds. 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 financiële 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 Gruyter Fabriek, zoals 15 jaar geleden is overeengekomen met gemeente 's-Hertogenbosch toen besloten is om de aangetroffen vervuiling op het terrein van De Gruyter Fabriek en Heijmans in te kaderen. De onderzoekskosten hebben een negatief effect op het resultaat gehad.

Voor 2023 zijn verdere investeringen in verduurzaming van de panden van belang, speelt de BIM een belangrijke rol in de ontwikkelingsplannen van het Innovatiekwartier en zal de vorming van het nieuwe Investeringsfonds een belangrijke milestone zijn. De begroting 2023 ligt in lijn met de afgelopen jaren.



Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

Ook in 2022 was er onverminderd veel vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten die door de BIM worden 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. Themativering en actief community management rondom fysieke locaties zijn daarom de primaire focus van de BIM.

Bezettingsgraden

De gemiddelde bezettingsgraden in m² voor de panden in 2022 waren als volgt:

• De Gruyter Fabriek	100 %
• BIM Center de Brand	100 %
• Jamfabriek	95 %
• BIM Centrum de Vliert	99 %
• Busremise	100 %

De bezettingsgraden waren in 2022 onverminderd hoog zoals in voorgaande jaren. Ook in Jamfabriek werden nieuwe huurders gevonden voor nog leegstaande ruimten waarmee de bezettingsgraad steeg van 88% naar 95%.

Waardering per object

Op basis van een door RSP-makelaars uitgevoerde taxatie zijn onze panden per ultimo 2022 als volgt geherwaardeerd:

• De Gruyter Fabriek	positief	€ 350.000
• BIM Center de Brand	positief	€ 120.000
• Jamfabriek	positief	€ 110.000
• BIM Centrum de Vliert	positief	€ 350.000
• Busremise	positief	€ 90.000
Totaal	positief	€ 1.020.000

Alle objecten zijn door RSP-makelaars op basis van de verhuurde staat per 31-12-2022 hoger getaxeerd dan een jaar daarvoor. De basis voor de hogere taxatie wordt gevormd door een goede bezetting binnen alle panden gecombineerd met een gestegen huuropbrengst. Negatieve impact op de waardering was een over de hele breedte kortere gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten en verhoogde exploitatielasten van de panden.

De algemene ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed, alsmede de specifieke situatie per object, met name de bezettingsgraad, de lengte van de huurcontracten en de kwaliteit van de huurders zijn in deze waardering meegenomen.

Financiële ontwikkeling in 2022

Het operationeel resultaat in 2022 ligt lager dan de voorgaande jaren met name als gevolg van forse onderhoudsuitgaven aan onze gebouwen.

	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Behaalde omzet	+/- € 6.820.381	+/- € 5.906.782
Operationeel Bedrijfsresultaat	+/- € 1.362.386	+/- € 1.643.862
Vastgoed waarderingmutaties	+/- € 404.137	+/- € 899.999
Resultaat deelnemingen	+/- € 0	+/- € 0
Totaalresultaat jaarrekening	+/- € 1.351.696	+/- € 2.089.458

In 2022 is de BIM met gemeente 's-Hertogenbosch, als financier van de BIM, een nieuw financieringsarrangement overeengekomen. In het nieuwe financieringsarrangement zijn op de bestaande leningen nieuwe aflossingsschema's overeengekomen op basis van annuïtaire aflossingen (behoudens de aangetrokken lening ten behoeve van Jamfabriek waarop reeds werd afgelost). In dit kader zijn de aflossingen op het lang vreemd vermogen weer volledig hervat. In het financieringsarrangement

is opgenomen dat de BIM de aflossing deels of volledig weer op kan nemen in de vorm van een nieuwe geldlening.

Ultimo 2022 bedroeg de solvabiliteit 43%, ultimo 2021 bedroeg deze 42%. Ook de loan-to-value is daardoor positief beïnvloed: 44% eind 2022 versus 49% eind 2021. De maximale loan-to-value die is overeengekomen in het financieringsarrangement bedraagt 60%. In de huidige marktomstandigheden verwacht de BIM nog één jaar nodig te

hebben om tot een waarde te komen van 40% die door de RvC als doel is gesteld.

Interest coverage ratio daalde in 2022 naar 2,85 (2021: 3,24). De Debt coverage ratio daalde in 2022 naar 1,12 (2021: 2,53).

De liquiditeitsratio ultimo 2022 bedraagt 66% (2021: 97%). De daling van de liquiditeitsratio wordt verklaard door hervatting van de aflossingen op de bestaande leningen.

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 2022 drie verkocht. Voor 2023 en verder is het fondsmanagement van BLSF neutraal over de verdere ontwikkelingen. BIM heeft geen hoog gespannen verwachtingen voor verdere desinvesteringen van BLSF.

In 2022 heeft de BIM via het Bossche Investeringsfonds een belang genomen in twee groeiende onderneming. Hiermee komt per ultimo boekjaar 2022 het totaal aan participaties in veelbelovende bedrijven op tien.

Daarnaast zijn twee nieuwe start-ups gefinancierd middels het Startersfonds voor Data- en ICT bedrijven die de BIM voor gemeente 's-Hertogenbosch in beheer heeft. Het fonds kende in 2021 vijf lopende financieringen die de BIM namens de gemeente beheert.

Personele bezetting

Gedurende het jaar 2022 waren bij de BIM gemiddeld 22,37 (fte) werknemers in dienst, een stijging ten opzichte van 2021 (19,18 fte).

Winstbestemming

De winst in 2022 komt hoger uit dan begroot, het operationeel resultaat bedroeg € 1.362.386. Begroot was een operationeel bedrijfsresultaat van € 1.102.185. Belangrijk aandeel hierin zijn de hogere omzet uit huur en overige opbrengsten. Voor 2023 worden duurzaamheidsinvesteringen in de panden begroot waarvoor een eigen inbreng conform financieringsarrangement gevraagd wordt. In combinatie met het vernieuwde aflossingsschema op bestaande leningen zal het aanhouden van de huidige liquide buffer, passend bij de huidige balansomvang, belangrijker dan ooit zijn. Derhalve zal de directie voorstellen voor het verslagjaar het dividend te passeren en vast te stellen op nihil.

Vooruitblik 2023

De BIM heeft de bezettingsgraden en huurprijzen in haar panden goed op peil kunnen houden, waarmee gestegen kosten als gevolg van inflatie gecompenseerd konden worden. Voor wat betreft de levering van energie en diensten heeft de BIM prijsstijgingen voor de huurders zoveel mogelijk kunnen beperken. De prijs voor gas staat tot eind 2023 vast, terwijl elektriciteit sinds januari 2022 op een variabel tarief staat. Dit heeft geleid tot een hogere energieprijs voor huurders, hetgeen deels in 2023 verrekend zal worden. Aan de andere kant ziet de BIM dat investeringen in verduurzaming zich snel terugbetalen. Onder andere investeringen in LED-verlichting en bewegingssensoren hebben geleid tot een lager energieverbruik in De Gruyter Fabriek en De Vliert. Ook blijken huurders zich bewust te zijn van de huidige situatie op de energiemarkt; ook het gasverbruik in De Gruyter Fabriek daalde in 2022. De BIM heeft in dit kader door proactieve communicatie naar huurders met energiebesparende maatregelen die huurders kunnen nemen hierin geprobeerd een steentje bij te dragen. Inmiddels zien we de energieprijzen enigszins stabiliseren en is er in het investeringsprogramma voor 2023 gekozen voor onder andere uitbreiding van het aantal zonnepanelen op de locaties De Gruyter Fabriek en De Vliert. Het beleid om oog te houden op winstgevendheid en liquiditeit zal in 2023 onverminderd voortgezet worden om tot de gewenste investeringen te kunnen komen om de panden verder te verduurzamen en daarmee aantrekkelijk te houden.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BIM is actief met maatschappelijk verantwoord ondernemen op verschillende terreinen. De car policy 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 energielabels van onze kantoren voldoen aan het minimale vereiste energielabel C. De BIM onderzoekt en streeft naar verdere verbetering van de huidige labels, onder meer door uitbreiding in zonnepanelen, maar ook door andere verduurzamingsmaatregelen.

Samen met gemeente 's-Hertogenbosch is in 2022 Grasso opgeleverd waarbij de BIM heeft laten zien een monumentaal pand om te bouwen naar een bijna energieneutraal pand. Ook hier 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 op 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 naar het personeel uitgerold, waarbij de medewerkers het handelen op deze kernwaarden binnen hun eigen team beoordelen en 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. Begin 2023 is het eerste verslag van de vertrouwenspersoon ontvangen en uitgebreid door het MT behandeld. Op basis van dit rapport was er voor het MT geen aanleiding om verdere (preventieve) maatregelen in te stellen.



mfabri

Winstverwachting 2023

Onder normale omstandigheden verwacht de directie in 2023 een operationele winst van € 1.300.000 te realiseren.

Continuïteit

De in 2022 met gemeente 's-Hertogenbosch gemaakte afspraken inzake de aflossingsverplichtingen van bestaande leningen geven de verwachting dat de continuïteit van de onderneming voldoende is gewaarborgd. Hoewel de aflossingen volledig zijn hervat en net passen binnen de reguliere kasstroom heeft de BIM tevens de afspraak kunnen maken dat gedane aflossingen opnieuw opgenomen kunnen worden middels het aantrekken van een nieuwe lening, maximaal ter grootte van de aflossing.

Risicomanagement

Risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van de besturing van de BIM. De directie is gestart met het verder ontwikkelen van een risicomanagementproces. Startpunt hiervan is het vaststellen van de risicohouding, vervolgens een inventarisatie van risico's, het vaststellen van de noodzakelijke beheersmaatregelen, implementeren en uitvoeren van de beheersmaatregelen, het toetsen en monitoren daarvan en indien nodig bijstellen van het beleid. In 2018 zijn verdere stappen gezet om het risicomanagement te verankeren in de organisatie.

De volgende risico's worden op dit moment onderkend door de directie:

- Marktrisico;
- Financieringsrisico;
- Operationeel risico;
- IT-risico;
- Uitbestedingsrisico;
- Juridisch risico.

Elk onderkend risico bevat meerdere specifieke risico's waarop beleid en beheersmaatregelen van toepassing zijn. De zwaarte van dat beleid en die beheersmaatregelen zijn afgestemd op de omvang van het risico. Niet alle risico's wegen voor de BIM even zwaar. De volgende risico's worden als grootst erkend: Marktrisico, Financieringsrisico, en Operationeel risico.

Marktrisico

De BIM beweegt zich in een marktomgeving van bedrijfsmatig onroerend goed. De waarde van het vastgoed wordt beïnvloed door een veelheid van factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, het inflatietempo en de huurstromen. Daarnaast kan de waarde van het vastgoed fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod en wijzigingen op de gebruikersmarkt. Hoe groter de fluctuaties in de ontwikkeling van deze factoren, des te groter is het marktrisico. De BIM kan zich niet weren tegen deze macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed bepalen. De BIM kan echter wel zorgen door middel van het ontwikkelen van aantrekkelijke, flexibele concepten en goed beheer van de panden dat de bezettingsgraden en de huurstromen op de gewenste niveaus uitkomen.

Financieringsrisico

Het aantrekken van vreemd vermogen brengt risico's met zich mee ten aanzien van het rendement van de organisatie. De BIM maakt gebruik van vreemd vermogen om een deel van het vastgoed mee te financieren. Wanneer er sprake is van waardedaling van het vastgoed, komt deze waardedaling ten laste van het eigen vermogen. De externe financiering blijft namelijk gelijk. In 2013 zijn alle leningen van de BIM ondergebracht bij grootaandeelhouder gemeente 's-Hertogenbosch. In 2022 heeft de BIM een nieuw financieringsarrangement met de gemeente gesloten waarbij ondanks de herinvoering van een strak aflossingsschema de mogelijkheid bestaat om gedane aflossing opnieuw in een nieuwe lening op te nemen. Hiermee wordt vermeden dat de organisatie in liquiditeitsproblemen zou kunnen komen. Tevens zorgt het ervoor dat wanneer de BIM binnen de afgesproken convenanten blijft, nieuwe financiering voor bijvoorbeeld verduurzaming van de panden sneller beschikbaar moet zijn.

Operationeel risico

Het is van belang dat de BIM in control is in haar operatie. Bij de BIM is de verantwoordelijkheid voor het beheersen en sturen op operationele risico's in de lijn belegd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van diverse beheersinstrumenten, waaronder organisatorische functiescheiding, procedurecontroles, autorisatieprofielen, afgedwongen workflows en rapportages met signaalfuncties. In 2020 zijn meerdere acties ingezet en doorgezet die ertoe moeten leiden dat informatie betrouwbaarder en sneller toegankelijk is. Daarnaast hebben wij in 2021 diverse processen verder geprofessionaliseerd, waaronder het acceptatiebeleid en screeningsbeleid van nieuwe huurders en checks & balances in reguliere afdelingsoverschrijdende processen. In 2022 zijn deze processen gevolgd en waar nodig nog een stapje verder geprofessionaliseerd.

Bestuursorganen van de vennootschap

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 jaarrekening van de BIM worden steeds door een externe accountant van een goedgekeurde verklaring voorzien voordat zij aan de AvA ter goedkeuring en vaststeking worden aangeboden. De accountant wordt benoemd door de AvA.

In het jaar 2022 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

- De heer ir. L.J.T. van der Els, president-commissaris, (president vanaf oktober 2018);
- De heer L.J. Nelis RA (vanaf 2010 en tot en met 31 december 2022).
- De heer S.T. van het Erve MSc (vanaf 2016)
- De heer drs. ing. R. Zonneveld (vanaf oktober 2018)

In het jaar 2022 was de heer drs. M.M.M. Horsten enig statutair directeur.

's-Hertogenbosch, Juni 2023

Drs. Maurice M.M. Horsten
Directeur



Verslag van RvC

Jaarrekening 2022

De RvC stelt vast dat het operationele resultaat over 2022 wederom sterk was en hoger uitgevallen dan begroot. Het operationele resultaat (exclusief ongerealiseerde herwaarderingen) over 2022 bedraagt € 1.362.386 (2021: € 1.643.862 positief) en begroot was een operationeel resultaat van € 1.102.185.

Mede door de relatief goede bezettingspercentages van de panden heeft de BIM in 2022 per saldo een positief resultaat op de herwaarderingen kunnen realiseren van € 404.137 (2021: € 899.999 positief). Evenals in voorgaande boekjaren heeft de RvC frequent overleg gevoerd met de directie van de BIM over de positionering van de BIM op de kantorenmarkt. De RvC 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 RvC 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 ervoor gezorgd dat de liquiditeitspositie van de BIM is geborgd. De Raad heeft vastgesteld dat gedurende 2022 de aflossingen op de leningen zijn hervat (2021: € 0 mln). In 2021 waren deze aangehouden vanwege de COVID-19 crisis.

In de loop van 2022 is er een nieuw financieringsarrangement met de gemeente afgesloten dat de BIM meer ruimte geeft voor investeringen in onder meer duurzaamheid, onderhoud en uitbreiding van haar activiteiten.

Als gevolg van de positieve resultaten in 2022, is de solvabiliteitsratio toegenomen van 42% ultimo 2021 naar 43% ultimo 2022. 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 2022 een loan-to-value ratio van 44%

(ultimo 2021: 49%), zodat de vennootschap nog acties moet inzetten om de streefwaarde van 40% te bereiken. Een gunstiger loan-to-value ratio kan onder meer 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 2022 een interest coverage ratio gerealiseerd van 2,85 (2021: 3,24). De RvC 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 RvC stelt vast dat de BIM adequaat heeft geacteerd na het uitbreken van de coronacrisis en goed door de crisis is gekomen.

Overleg en besluitvorming

De RvC vergaderde in 2022 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 RvC 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 RvC om bij de bespreking van de jaarrekening aanwezig te zijn. Hierbij wordt ook specifiek gesproken over de interne risicobeheersingssystemen. Door de RvC 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 2022 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.

Bezetting Raad van Commissarissen

Per 31 december 2022 is de heer L.J. Nelis RA teruggetreden uit de RvC. Sindsdien bestaat de RvC uit drie leden waarmee wordt voldaan aan het statutaire minimum. Directie en RvC zijn de heer Nelis zeer dankbaar voor zijn grote bijdrage aan de onderneming en hebben op gepaste wijze afscheid van hem genomen. Naar alle waarschijnlijkheid zal er in de loop van 2023 weer een vierde commissaris in de RvC worden benoemd.

Ten slotte

Na de COVID-19 pandemie zijn we geconfronteerd met een aantal nieuwe uitdagingen, met name de inflatie en de situatie in Oost-Europa en daarmee de onzekere ontwikkelingen van de energieprijzen. De RvC

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 2023

Ir. L.J.T. van der Els, president

S. van het Erve, MSc

Drs. ing. R. Zonneveld

Publiek belang

Als publieke investeringsmaatschappij werkt de BIM aan een economisch en maatschappelijk klimaat waarin ondernemingen kunnen groeien en bloeien, impact kunnen maken en bijdragen aan een betere toekomst voor ons allemaal.

Jaarverslag

Ecosystemen

Door het creëren en managen van gethematiseerde ecosystemen, die wij community's noemen, zorgt de BIM voor een zeer dynamische en goede voedingsbodem voor bedrijven. Er is een mix van startende, groeiende en volwassen bedrijven. Deze community's staan in verbinding met overheden en onderwijsinstellingen waardoor de samenwerking tussen deze partijen en de ondernemers toeneemt (triple-Helix) en de sociale cohesie tussen alle betrokkenen toeneemt.

De naamsbekendheid van deze community's reikt steeds verder buiten de stad en regio en draagt bij aan een positief imago voor 's-Hertogenbosch als vestigingsstad voor ondernemers. Zo zijn bijvoorbeeld in de Jamfabriek veruit de meeste start-up's in de foodsector in Brabant gevestigd.

Via haar rol in het Brabant-brede netwerk Braventure draagt BIM, samen met de

Brabantse universiteiten, hogescholen en regionale ontwikkelingsmaatschappijen, bij aan het verbeteren van het start-up ecosysteem in Brabant met de gezamenlijke ambitie om dit in de Top 5 van Europa te laten komen.

In het afgelopen jaar heeft de BIM via het publiek-private investeringsfonds BIF, investeringen gedaan in twee scale-ups. In totaal participeert BIF nu in tien ondernemingen, waarvan er negen in 's-Hertogenbosch zijn gehuisvest en één in Heusden. Met deze investeringen en coaching van de ondernemers groeien deze ondernemingen goed door en ontwikkelen zich tot bedrijven die impact maken op het gebied van onder andere gezond eten, waterbesparing, sociale woningen en emissievrij transport.

BIM is samen met gemeente 's-Hertogenbosch en ontwikkelcombinatie AM/Coebax partner in de haalbaarheidsfase van het Innovatie Kwartier Den

Bosch (IKDB). Het IKDB is in de ogen van de BIM momenteel de belangrijkste ontwikkeling op economisch gebied in 's-Hertogenbosch. Vanuit haar bijna 75-jarige expertise op het gebied van bedrijfsmatig vastgoedbeheer en -onderhoud en haar meer recente ervaring op het gebied van ecosysteem ontwikkeling draagt BIM bij aan de vorming van de plannen voor het IKBD.

Hybride leren in het Innovatiekwartier

BIM participeert in het project HYLEO. In een hybride leeromgeving (HYLEO) wordt leren in de school gecombineerd met leren in de beroepspraktijk. Hierbij worden de school en beroepspraktijk fysiek bij elkaar gebracht. Studenten, docenten én de beroepspraktijk (overheid en bedrijfsleven) werken in deze omgeving vanuit verschillende disciplines samen aan maatschappelijke vraagstukken. De Hybride Leeromgeving gaat landen in het eerdergenoemde IKDB. In de komende jaren krijgt deze vorm van leren steeds meer

inhoud door de ontwikkeling van labs, experimenteer ruimtes en verschillende ontmoetingsplekken. Deze ontwikkelingen hebben verder als doel om nieuw talent en professionals op te leiden, bij te scholen of om te scholen.

Datagedreven MKB

De BIM helpt MKB-ondernemers in de regio 's-Hertogenbosch structureel te groeien door de slimme inzet van data. Dat doen we onder andere door de organisatie van events en workshops voor onze huurders met het MKB Datalab. We geven hiermee invulling aan de positie van 's-Hertogenbosch als datastad. Met behulp van data en digitalisering kunnen we oplossingen aanjagen voor uitdagende maatschappelijke opgaven. Denk hierbij aan opgaven op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, de bouwopgave, de energietransitie, en transities in het domein van de landbouw.

Duurzaamheid

Al onze gebouwen in eigendom voldoen aan de eisen die de overheid stelt op het gebied van Energielabels. Vele overtreffen deze eisen ruimschoots. Zo hebben we De Jamfabriek bijna energie neutraal gerenoveerd. Bij De Gruyter Fabriek hebben we de afgelopen jaren sedumdaken en zonnepanelen geplaatst. Komend jaar (2023) starten we het leggen van nog meer zonnepanelen op De Gruyter Fabriek en met het leggen van zonnepanelen op Stadion De Vliert. Er loopt een programma om overal de laatste deelen niet Ledverlichting te vervangen door ledverlichting.

Bij Jamfabriek en De Gruyter Fabriek hebben we geïnvesteerd in (meer) laadpalen voor elektrische auto's en oplaadpunten voor elektrische fietsen.

Samen met de gemeente 's-Hertogenbosch hebben we de renovatie van Grasso aangegrepen om dit pand geheel energie neutraal op te leveren.

Inclusiviteit

Bij BIM is de verhouding man-vrouw nagenoeg 50-50 en werken er mensen met verschillende religieuze en culturele achtergronden.

Op de recepties van verschillende locaties van de BIM worden gasten verwelkomd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt via Weener XL. Ook de groenvoorzieningen worden beheerd door collega's van Weener XL.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

BIM ondersteunt onder meer Theaterfestival Boulevard, Jazz in Duketown, de Vestingloop, het Noordbrabants Museum, de Oeteldonkse Club, AantWerk (platform van Weener XL, IBN en WSD), Actieplan Leerbanen, Week van het Geld, De BOV-Trofee en FC Den Bosch.

Balans per 31 december 2022

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

Jaarrekening

Activa		31 december 2022		31 december 2021		Passiva		31 december 2022		31 december 2021	
	Ref.	€	€	€	€		Ref.	€	€	€	€
Vaste activa						Eigen vermogen	9.				
Materiële vaste activa	4.	58.391.672		57.537.080		Gestort en opgevraagd kapitaal		3.557.637		3.557.637	
Immateriële vaste activa	5.	39.686		6.696		Herwaarderingsreserves		13.778.402		13.417.436	
Financiële vaste activa	6.	3.948.966		3.123.060		Statutaire reserve		3.557.637		3.557.637	
			62.380.324		60.666.836	Overige reserves		6.126.736		4.398.245	
Vlottende activa						Niet verdeelde winsten		1.351.694		2.089.457	
Vorderingen	7.	1.415.234		809.457					28.372.106		27.020.412
			1.415.234		809.457	Voorzieningen	10.	3.569.899		3.202.718	
Liquide middelen	8.	1.989.573		2.297.393		Langlopende schulden	11.	28.716.482		30.361.479	
			1.989.573		2.297.393	Kortlopende schulden	12.	5.126.644		3.189.077	
			65.785.131		63.773.686				65.785.131		63.773.686

Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
	Ref.	€	€	€	€
Huuropbrengsten	14.	5.615.067		5.053.258	
Netto-omzet			5.615.067		5.053.258
Overige bedrijfsopbrengsten	15.		1.205.314		853.524
Som van de bedrijfsopbrengsten			6.820.381		5.906.782
Exploitatiekosten	16.	1.635.529		881.224	
Afschrijvingen materiële vaste activa	17.	203.549		204.154	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	18.	11.728		22.381	
Ongerealiseerde waardeveranderingen	19.	-404.137		-899.999	
Overige bedrijfskosten	20.	2.765.788		2.287.088	
Som van de bedrijfslasten			4.212.457		2.494.848
Bedrijfsresultaat			2.607.924		3.411.934
Rentebaten	21.	233		380	
Rentelasten	22.	-841.634		-868.453	
			-841.401		-868.073
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			1.766.523		2.543.861
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	23.	-19.871		75.875	
Mutatie latente belastingen		-394.956		-530.278	
Aandeel in resultaat deelnemingen	24.	0		0	
			-414.827		-454.403
Resultaat na belastingen			1.351.696		2.089.458



's-Hertogenbosch, Juni 2023

De directie,

Drs. M.M.M. Horsten

's-Hertogenbosch, juni 2023

De Raad van Commissarissen,

ir. L.J.T. van der Els, president

S.T. van het Erve Msc

Drs. ing. R. Zonneveld

N.V. Bossche Investerings-Maatschappij
Veemarktkade 8
5222 AE 's-Hertogenbosch





maakt
ondernemen
mogelijk