



**maakt
ondernemen
mogelijk**
Jaarverslag 2020



Inhoudsopgave

1. Samenvatting resultaten 2020
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 2021





maakt
ondernemen
mogelijk

20

524

Totaal aantal
huurders.

3 nieu
door h
Dit ma
ties i

GR
AS
SO

Start verbouwing
Rijksmonument Grasso door
BINX Smartility.



Ondersteuning huurders
tijdens coronacrisis.

20

B IF

we participaties gerealiseerd
et Bossche Investeringsfonds.
akt een totaal van 7 participa-
in onze portefeuille in 2020.



Overname beheer van de
stadsbrede ICT-community van
gemeente 's-Hertogenbosch. Start
rebranding en herpositionering.

Jamfabriek

Verder ontwikkelen
agri en food community Jamfabriek.



2. Verslag van de Raad

Het jaar 2020

De coronacrisis die de wereld begin 2020 heeft getroffen, heeft de BIM en haar huurders en deelnemers voor grote uitdagingen gesteld. Uiteindelijk heeft dit voor de BIM op korte termijn relatief beperkte financiële impact gehad waarbij De Raad vaststelt dat de BIM snel en 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.

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.

Daarnaast ziet de Raad het verkrijgen van de opdracht van de Gemeente 's-Hertogenbosch om de ICT-community, onder de nieuwe naam Data Delta, verder uit te bouwen als een goed signaal en is de Raad van mening dat de BIM

hiermee een succesvol antwoord heeft gegeven op de doelstellingen van de Gemeente 's-Hertogenbosch verdedigd door de Raad als datastad.

Overleg en besluitvorming

De Raad vergaderde in 2020 met de directie van de BIM. Tijdens deze vergaderingen kwamen een aantal vaststellingen in orde, zoals de strategie voor de organisatie, de ontwikkeling van de vastgoedmarkt, het management daarvan, daarbij behorende begrotingen en over het voorgaande boekjaar.

Risico's en interne risicomanagement

De Raad bespreekt regelmatig met de directie van de BIM de risico's die voortvloeien uit de strategie en de aard van de activiteiten. Het wordt de accountant van de Raad door de Raad om bij de jaarrekening aanwezig te zijn.



d van Commissarissen

de bijdrage kan leveren
van de Gemeente om
er op de kaart te zetten

ing

2020 in totaal 6 keer met
tijdens de vergaderingen
te onderwerpen aan de
en de toekomst van de
ontwikkelingen op de
meerjarenbeleid en de
roting en de jaarrekening
boekjaar.

robeheersing systemen

elmatig met de directie
te verbonden zijn aan de
de organisatie. Jaarlijks
aan de BIM uitgenodigd
de bespreking van de
te zijn.

Tegenstrijdige belangen

Er hebben zich in 2020 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

De middellange en lange termijneffecten van
de coronacrisis, met een snelle stijging van het
percentage thuisgewerkte uren, blijven
vooral nog onzeker. In het algemeen is de
verwachting dat de situatie in de tweede helft
van 2022 normaliseert. Kantoren zullen nodig
blijven als plaatsen om te ontmoeten, innoveren,
opleiden en te werken. Een combinatie van
thuiswerken en op kantoorwerken lijkt de
komende decennia het beeld te worden. Met
name de markt voor kleinere kantoorruimtes,
waarin de BIM actief is, zal sterk blijven
onder deze toekomstverwachtingen. De
Raad zal toezien op het treffen van adequate
maatregelen binnen de onderneming zodat de
continuïteit gewaarborgd blijft.



3. Verslag van de directie terugblik 2020

In het eerste kwartaal van het jaar 2020 kreeg de N.V. Bossche Investeringsmaatschappij (BIM) te maken met de COVID-19 pandemie die wereldwijd uitbrak. Nadat het land in het eerste kwartaal in lock-down ging, werd de business van de BIM direct getroffen doordat huurders in de problemen kwamen. Gezien de rol van de BIM als stimulator van de economische regionale bedrijvigheid heeft de BIM op basis van een zorgvuldige procedure diverse huurders kunnen bijstaan door betalingsregelingen voor de huur aan te bieden. Dit heeft ertoe geleid dat de bezettingsgraden van de verschillende panden op peil bleven en dat voor het zesde boekjaar op rij een sterk operationeel resultaat geboekt kon worden.

In de maand juli werd het beleidsplan 2020-2024 "De kracht van communities" gepresenteerd. Hierin heeft de BIM haar meerjarenplan gepresenteerd dat voortborduurde 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.

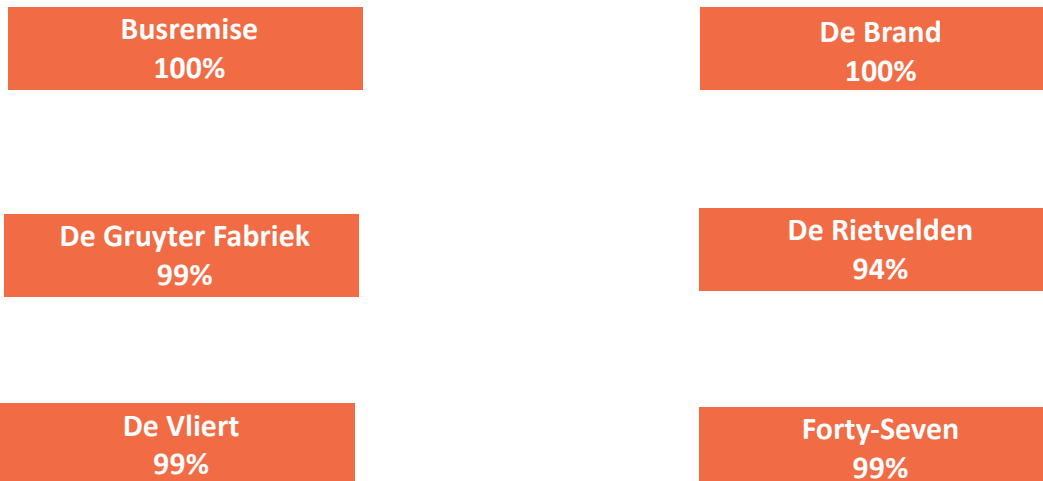
De BIM heeft meer dan voorheen geïnvesteerd in haar pijlers participeren, ondersteunen en verbinden onder andere via programma's als Braventure, Bossche Investerings Fonds, Driven by Data, de Den Bosch Data Week en het DATA- ICT startersfonds van de Gemeente 's-Hertogenbosch. Daarnaast heeft de BIM de verdere ontwikkeling en vormgeving van de ICT community van de Gemeente 's-Hertogenbosch vanaf 2020 overgenomen. Deze community is inmiddels omgedoopt tot "Data Delta" en geeft invulling aan de ambitie van de Gemeente 's-Hertogenbosch om zich nog meer te onderscheiden als dé Datastad van Nederland. Ook in het community management van De Gruyter Fabriek, Jamfabriek en Grasso is meer geïnvesteerd dan voorgaande jaren. 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. Daarnaast is er een voorziening getroffen voor vervanging van de pomp waarmee de vervuiling vlek beheersbaar blijft.

Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

De uitbraak van COVID-19 heeft impact gehad op de markt voor bedrijfs- en kantoorruimten. De leegstand van kantoorruimte in 's-Hertogenbosch liep op tot op sommige plekken 40%. Door de nagenoeg gelijkblijvende bezettingspercentages binnen de BIM panden laat de BIM zien dat zij ook in slechte tijden de markt goed te kunnen bedienen. 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 2020 waren als volgt:



De lagere bezettingsgraad van BIM Centrum De Rietvelden houdt verband met het vrijhouden van gebouwdelen A en B ten behoeve van de renovatie tot Jamfabriek 2.0.

Financiële ontwikkeling in 2020

	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Operationeel bedrijfsresultaat	+ /+ € 1.146.026	+ /+ € 1.049.356
Vastgoed waarderingsmutaties	+ /+ € 531.554	+ /+ € 1.896.376
Resultaat deelnemingen	+ /+ € 0	+ /+ € 200.000
Totaal resultaat jaarrekening	+ /+ € 1.236.234	+ /+ € 2.614.261

Eind 2020 is in overleg met de financier overeengekomen om de in begin 2020 gedane aflossing van 1.000.000,- terug op te nemen als extra buffer voor de mogelijke inkomstenderving als gevolg van de COVID-19 pandemie.

De extra aangetrokken financiering voor de verbouwing van de Jamfabriek 2.0 en het terugdraaien van de aflossing van begin 2020 heeft effect op de solvabiliteit. Ultimo 2020 bedroeg de solvabiliteit 40%, ultimo 2019 bedroeg deze 44%. Ook de Loan-to-value is daardoor negatief beïnvloed (54% eind 2020 versus 46% eind 2019). 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.

Interest coverage ratio steeg in 2020 naar 2,79 (2019: 2,32). Interest coverage ratio steeg in 2020 naar 2,79 (2019: 2,32).

De liquiditeitsratio ultimo 2020 bedraagt 170% (2019: 40%). Dit wordt veroorzaakt door de aangetrokken financiering voor de realisatie van Jamfabriek 2.0; een groot gedeelte van dat bedrag is nog niet gefactureerd en staat dus nog op de bankrekening per 31 december 2020.



BRAVENTURE
BE BRAVE, BUILD YOUR BUSINESS



's-Hertogenbosch



Bossche
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. Van de aangehouden participaties zijn er tot 2020 drie verkocht. Voor 2021 en verder is het fondsmanagement van BLSF optimistisch over de verdere ontwikkelingen. BIM heeft geen hoog gespannen verwachtingen voor verdere desinvesteringen van BLSF.

In 2020 heeft de BIM via het Bossche Investeringsfonds een belang genomen in drie groeiende ondernemingen. Hiermee komt per ultimo boekjaar 2020 het totaal aan participaties in veelbelovende bedrijven op zeven.

Daarnaast is er in 1 start-up gefinancierd middels het Startersfonds voor Data- en ICT bedrijven die de BIM voor de Gemeente 's-Hertogenbosch in beheer heeft. Het fonds kende in 2020 drie lopende financieringen die de BIM namens de Gemeente beheert.

Personele bezetting

Gedurende het jaar 2020 waren bij de BIM gemiddeld 20,10 (fte) werknemers in dienst, nagenoeg een gelijk aantal als in 2019 (20,08 fte).

Winstbestemming

Om de balans verder te versterken zal de directie voorstellen om voor 2020 het dividend te passeren.

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed blijft als gevolg van de COVID-19 pandemie onzeker. De BIM heeft de bezettingsgraden in haar panden weliswaar goed op peil kunnen houden, onzeker blijft de korte / middellange invloed op het af te nemen kantoometers door bedrijven die in een toenemende mate werknemers ook thuis laten werken. Daarnaast blijft de financiële situatie van bedrijven onzeker nu er nog steeds volop 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.

Het is evident dat voor de BIM de gevolgen van de coronacrisis nog niet voorbij zijn. Het beleid om strak te koersen op winstgevendheid en liquiditeit zal in 2021 onverminderd voortgezet worden. De BIM zal passende maatregelen treffen, op het gebied van kostenbeheersing en liquiditeitsplanning, om deze crisis te doorstaan.

De BIM draagt er zorg voor dat haar panden voldoen aan de milieuwetgeving. Voor de komende jaren staat hiervoor een investering gepland van een bedrag tot maximaal 1 miljoen gepland. Dit bedrag is onderdeel van een totale investering van 7,4 miljoen in diverse projecten in het pand aan de Rietvelden.

Corona

In de begrotingen voor 2021 zijn een tweetal scenario's opgenomen waarin de omzet als gevolg van COVID-19 met 10% respectievelijk 20% op jaarbasis terugvallen. Door het terugdraaien van de aflossing ad €1.000.000, - eind 2020 blijft de BIM in beide scenario's liquide. De financiële resultaten en de goede bezettingsgraden in 2020 geven een sterke uitgangspositie voor 2021.

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 laadpalen op het parkeerterrein van De Gruyterfabriek voor elektrische auto's zijn in 2020 verder uitgebreid.

De in 2019 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 worden op die locatie laadpalen voor elektrische auto's voorzien. Evenals bij De Gruyter Fabriek zullen hier elektrische deelauto's voor de huurders beschikbaar komen. 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 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.

Winstverwachting 2021

Onder normale omstandigheden verwacht de directie in 2021 een operationele winst van ruim € 1.000.000 te realiseren.

Continuïteit

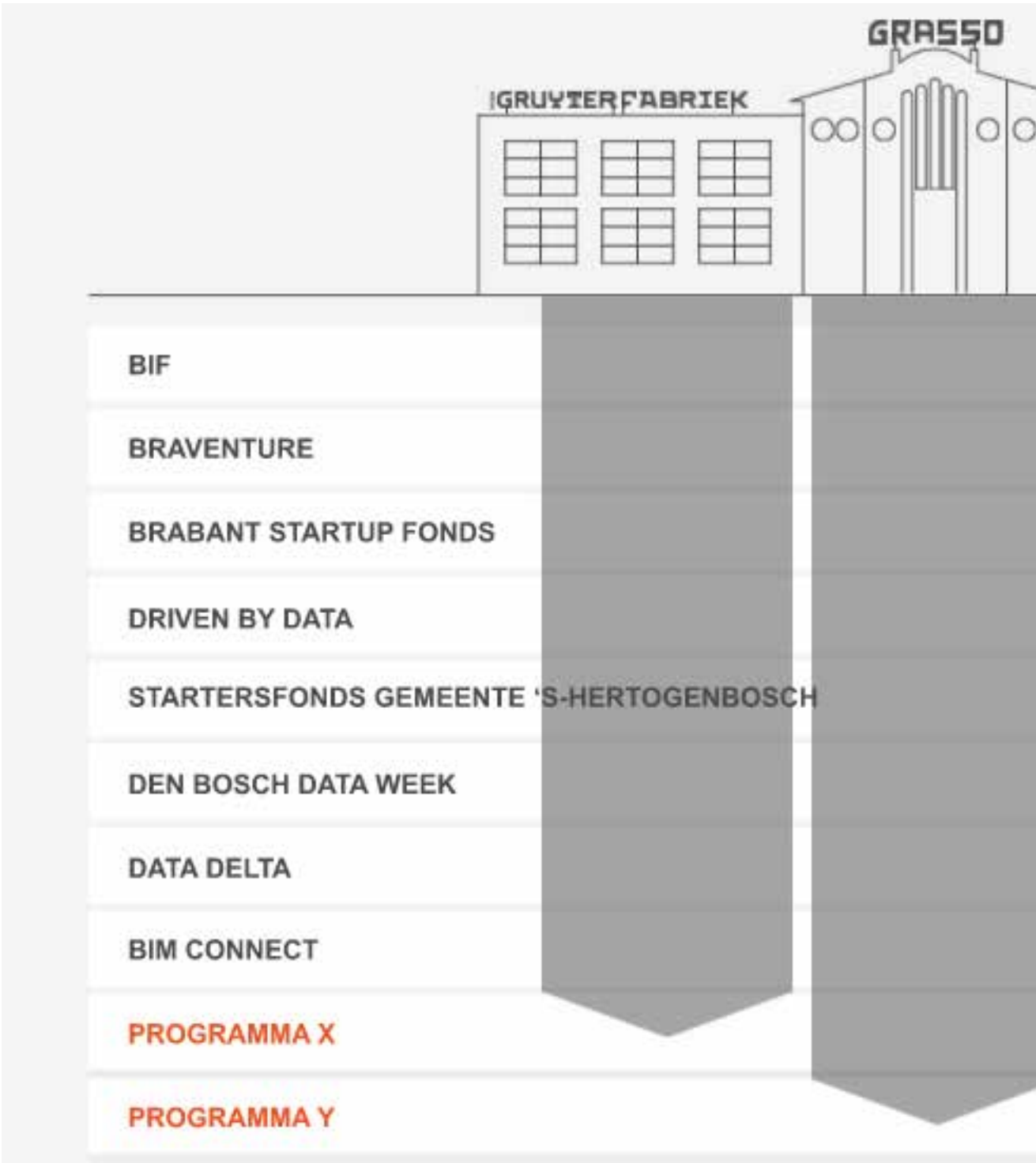
De in 2013 met de gemeente 's-Hertogenbosch gemaakte afspraken inzake de aflossingsverplichtingen van bestaande leningen geven de verwachting dat de continuïteit van de onderneming voldoende is gewaarborgd.

Bestuursorganen van de vennootschap

In het jaar 2020 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

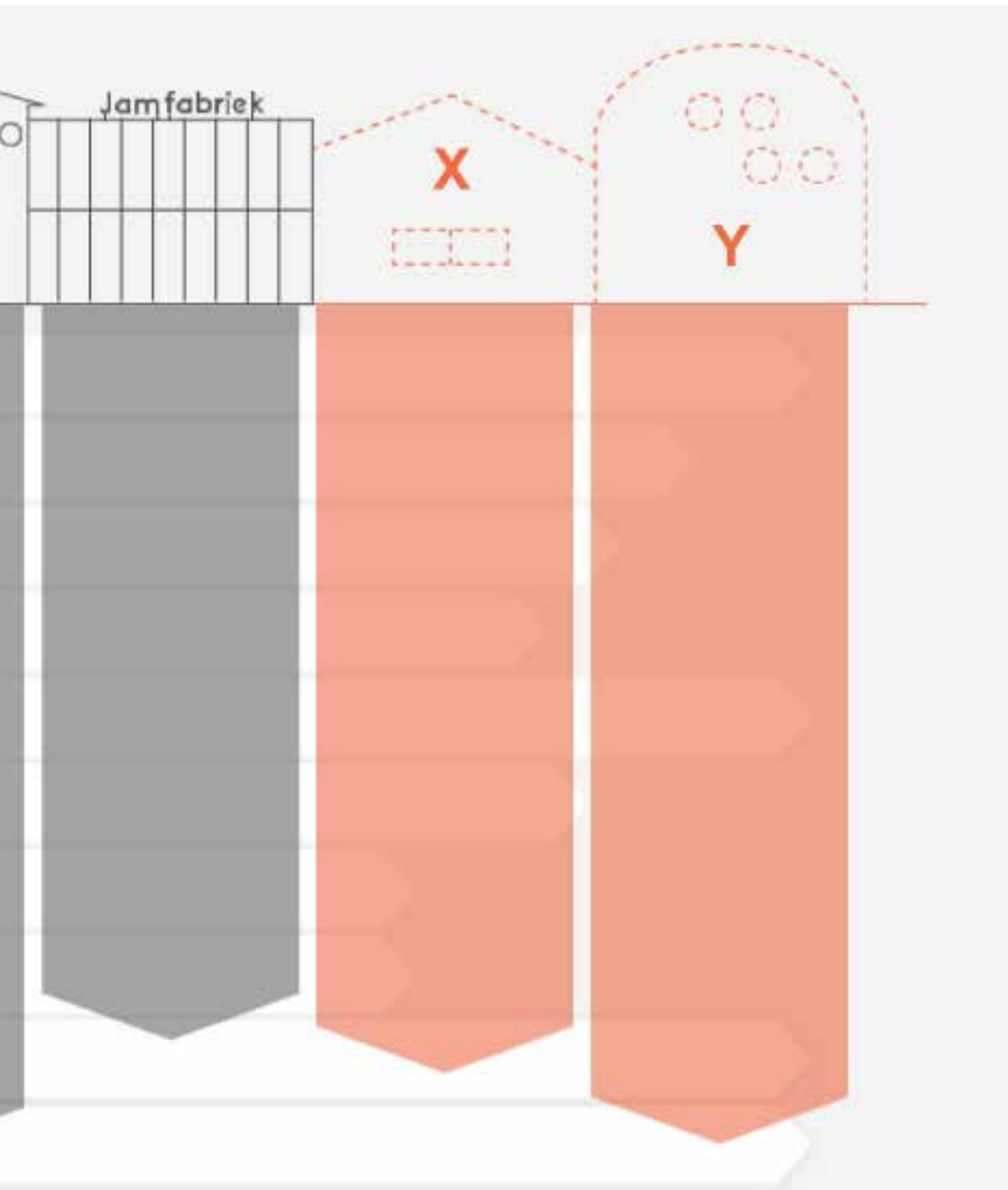
- De heer ir. B. van der Els, president-commissaris (president vanaf oktober 2018)
- De heer L.J. Nelis RA (vanaf 2010)
- De heer S.T. van het Erve, MSc (vanaf 2016)
- De heer drs. ing. R. Zonneveld (vanaf oktober 2018)

In het jaar 2020 was de heer drs. M.M.M. Horsten enig statutair directeur.



In het bovenstaande overzicht is te zien hoe de programma's die de BIM aanbiedt (verticale as) en onze gethen onze communities toegang kunnen krijgen tot al onze programma's. Onze programma's staan ook grotendeels De X en Y, te zien op zowel de horizontale als verticale as, staan voor eventuele uitbreidingen in de toekomst. M

Globaal overzicht



matiseerde communities (horizontale as) samenkomen. Dit houdt in dat ondernemers gevestigd in een van open voor ondernemers buiten onze communities, mits deze gevestigd zijn in 's-Hertogenbosch en regio. Meer informatie over dit overzicht staat in het beleidsplan, dat te vinden is op onze website.

Initiatieven 2020

Eerste steenlegging Jamfabriek

In december hebben wethouder Economische Zaken van gemeente 's-Hertogenbosch Jan Hoskam en directeur van BIM Maurice Horsten gezamenlijk de Eerste steen onthuld bij Jamfabriek. Deze symbolische handeling was het officiële startsein voor het herontwikkelen, thematiseren en verduurzamen van het gebouw tot agri en food community.

Muurschildering Grasso/Grenco

In samenwerking met kunststudenten van St.Joost, gemeente 's-Hertogenbosch en Kings of Colors is er een groot kunstwerk gerealiseerd op muur bij Grasso/Grenco. Het ontwerp is gemaakt met actuele digitale technieken. Deze nieuwe technieken zijn gecombineerd met de klassieke graffiti kunst. En staat daarmee symbool voor de toekomst van het terrein waar het ook om verbinding, samenwerking en innovatie draait.

Duurzaamheid bij De Gruyter Fabriek

Duurzaamheid staat bij de BIM hoog in het vaandel. Bij De Gruyter Fabriek zijn twee elektrische deelauto's aanwezig waar huurders gebruik van kunnen maken. Daarnaast is het afgelopen jaar het aantal laadpalen elektrische laadpalen uitgebreid met 20 stuks.

Den Bosch Data Week (online)

De Den Bosch Data Week is in oktober doorgegaan met een interactief online programma. Net als de jaren ervoor mochten de partners van het Platform Driven by Data de ondernemersdag organiseren, met het doel om ondernemers te stimuleren iets te doen met data.

Ondersteuning tijdens coronacrisis

Tijdens de coronacrisis hebben we tientallen huurders ondersteuning kunnen bieden. Daarnaast hebben we via onze website en medewerkers ondernemers actief gewezen op de relevante steunmaatregelen vanuit de overheid.



5. Balans en resultatenrekening

Balans per 31 december 2020

31 december 2020

31 december 2019

Activa

Materiële vaste activa	52.639.345		49.297.850	
Immateriële vaste activa	29.076		51.459	
Financiële vaste activa	3.126.160		3.093.455	
	<u> </u>	55.794.581	<u> </u>	52.442.764
Vlottende activa				
Vorderingen	<u>855.865</u>	855.865	<u>1.045.804</u>	1.045.804
Liquide middelen		<u>5.185.766</u>		<u>371.864</u>
Totaal activa		61.836.212		53.860.432

Passiva

Eigen vermogen		24.930.955		23.694.721
Voorzieningen		2.772.440		1.826.571
Langlopende schulden		30.576.520		23.778.436
Kortlopende schulden		<u>3.556.297</u>		<u>4.560.704</u>
		<u>61.836.212</u>		<u>53.860.432</u>

Winst-en-verliesrekening 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	4.817.972	4.641.728
Netto-omzet	4.817.972	4.641.728
Overige bedrijfsopbrengsten	770.033	942.516
Som van bedrijfsopbrengsten	5.588.005	5.584.244
Exploitatiekosten	1.162.794	1.047.141
Afschrijvingen materiële vaste activa	206.318	118.896
Afschrijvingen immateriële Vaste activa	22.383	22.383
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-531.554	-1.896.376
Overige bedrijfskosten	2.232.058	2.542.499
Som van de bedrijfslasten	3.091.999	1.834.543
Bedrijfsresultaat	2.496.006	3.749.702
Saldo rentebaten (+lasten)	-818.426	-803.970
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	1.677.580	2.945.732
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	83.624	-129.466
Mutatie latente belastingen	-524.970	-402.005
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	200.000
	-441.346	-331.471
Resultaat na belastingen	1.236.234	2.614.261

In euro's

Deze balans en resultatenrekening zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van de NV BIM over 2020.

6. Organisatie



Gedurende het jaar 2020 waren bij de BIM gemiddeld 20,10 (fte) werknemers in dienst, nagenoeg een gelijk aantal als in 2019 (20,08 fte).

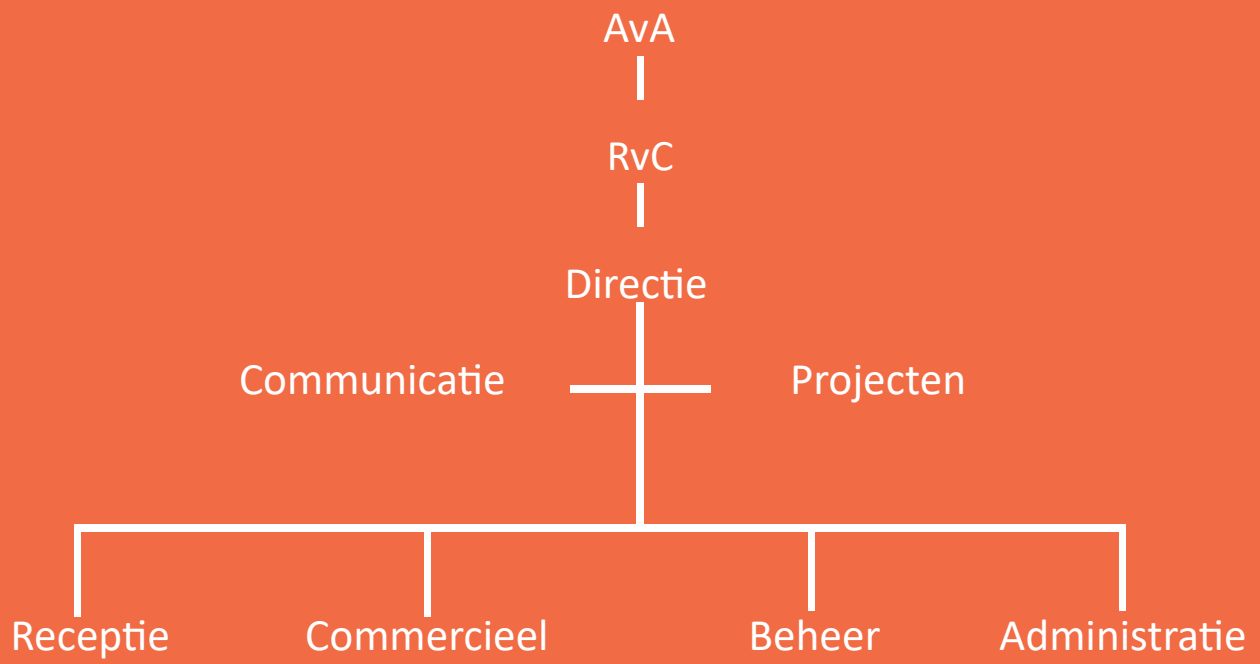
De BIM huurt via Weener XL doorlopend verschillende mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in die receptiewerk verrichten. Deze arbeidsplaatsen zijn niet meegenomen in het hierboven vermelde aantal van 20,10 fte.

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 toezichthoudende 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