

LRM JAARVERSLAG 2021

TRANSFORMATIE



VOORWOORD

“Transformatie is wat LRM het meest typeert.”

EEN HALF MILJARD EURO EIGEN VERMOGEN

LRM werd 28 jaar geleden boven de doopvont gehouden met een **startkapitaal van 250 miljoen euro**. Dit was de helft van wat uitgespaard kon worden doordat de Limburgse mijnen eerder dan voorzien werden gesloten. Sindsdien heeft LRM op berekende wijze kapitaal, financiële middelen en infrastructuur voorzien. Allemaal ter ondersteuning van beloftevolle bedrijven en projecten.

Vandaag kunnen we met enige trots melden dat het **eigen vermogen van LRM** bijna is verdubbeld. Goed voor ongeveer een half miljard euro: **493 miljoen euro** om precies te zijn. De twee kapitaalverhogingen door het Vlaams Gewest (in totaal 105 miljoen euro) hebben daar in de voorbije twee jaar uiteraard toe bijgedragen. De rest van de vermogensaan groei is de vrucht van rendementsgedreven investeringen.

De groei is nog indrukwekkender wanneer je in acht neemt dat LRM sinds haar ontstaan al **387 miljoen euro aan dividenden** (incl. 2021) heeft uitgekeerd, gelden die via Vlaanderen ten goede komen aan LSM (Limburg Sterk Merk) en de provincie Limburg.

“Ook dividenden moesten eerst verdiend worden. Dat wordt wel eens vergeten.”



Mark Maesen & Tom Vanham

12,291 MILJOEN EURO WINST

Wat verdienen betreft, hebben we goed nieuws: LRM kon boekjaar 2021 afsluiten met een **geconsolideerde winst van 12,291 miljoen euro**. Deze winst hebben we voornamelijk te danken aan een aantal succesvolle exits, zoals de gedeeltelijke uitstap uit ICT-icoon Cegeka, de verkoop van de energie-scale-up Enervalis, ontwikkelaar van tv-software Zappware en lasercladdingbedrijf LCV. Bij geneesmiddelenontwikkelaar Apitope sloten we een belangrijke assetdeal. In 2021 werd bovendien 21 hectare aan bedrijfsterrainen verkocht, voornamelijk op Kristalpark III in Lommel.

Omdat LRM een betrouwbare partner wil zijn van de Limburgse stakeholders en overheden, zal er opnieuw **10 miljoen euro aan dividenden** uitbetaald worden ten laste van boekjaar 2021. Zo versterkt ook de maatschappelijke footprint van LRM in Limburg.



Bedrijventerrein Kristalpark III in Lommel



Peter Guelinckx, CEO A&M Invest en team LRM: Dominique Roux, Pieter-Jan Strouven, Paulien Souveryns, Roeland Engelen, Jeffrey Van den Heuvel & Lieve Poels



73,9 MILJOEN EURO GEÏNVESTEERD

De winsten van vandaag zijn de vrucht van investeringsbeslissingen in het verleden. Om het rollend fonds van LRM te bestendigen, moeten er ook voldoende nieuwe zaadjes worden geplant. Het voorbije jaar toonde LRM zich een zeer actieve investeerder en werd opnieuw **73,9 miljoen euro** geïnvesteerd in Limburgse bedrijven en projecten.

Aan de bedrijfszijde gaf LRM extra aandacht aan de **versterking van familiale bedrijven**, aanvullend op alle support die we geven aan **beloftevolle start-ups & scale-ups**, iets waar we al jaren bekend voor staan. Zo zette LRM vorig jaar de schouders onder o.a. schoenenretailer Bristol/Euro Shoe Group, één van de grootste autodealers van Vlaanderen A&M Invest (Delorge), vloeren- en tegelverdelers Impermo, jeneverproducent Fryns en het bij studenten en ouders alom bekende Smartschool.



Team Doorbraak-lening: Gunter Plevoets (LRM), Anke Albrechts (VLAIO) & Piet Pauwels (UHasselt)

In het kader van de **KlimOp-lening** keerde LRM een totaalbedrag van 2,920 miljoen euro uit, verspreid over 20 dossiers.

In samenwerking met VLAIO Team Bedrijfstrajecten en UHasselt werd er met de **Doorbraak-lening** ook een nieuw financieel instrument ontwikkeld: een uniek financieringsproduct dat subsidies en een achtergestelde lening combineert voor investeringen op vlak van duurzaamheid, digitalisering en internationalisering.

Ook in de toekomst zal LRM actief de rol van **co-ondernemer** opnemen. Het DNA van LRM bestaat erin een geduldige investeerder te zijn die enerzijds als steun naast het management staat, en anderzijds als klankbord fungeert.

SCHATBEWAARDER MIJNSITES

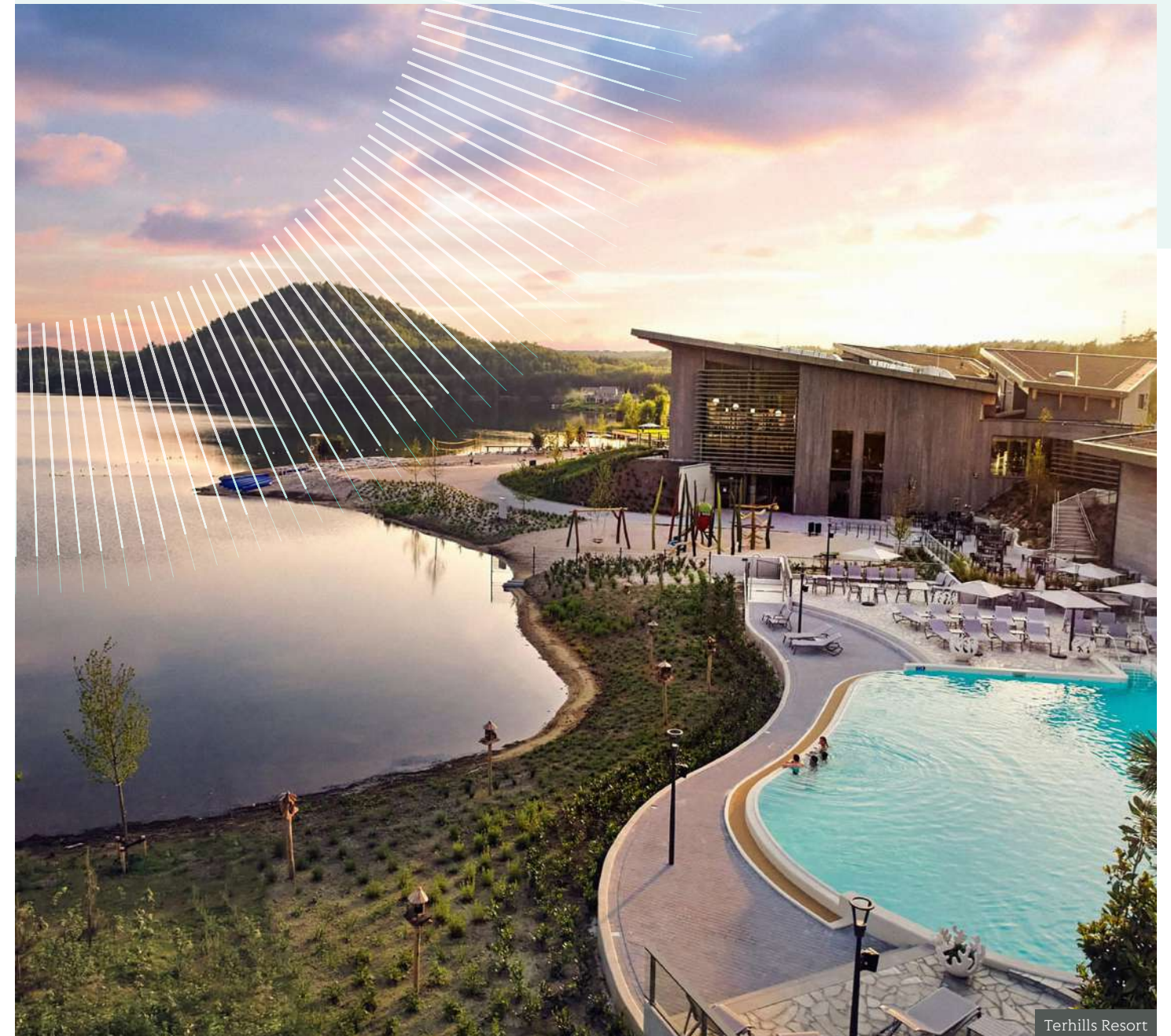
Als schatbewaarder van de Limburgse mijnsites, heeft LRM opnieuw enkele pareltjes afgeleverd.

Vakantiepark **Terhills Resort** by Center Parcs, gelegen in Terhills (Hoofdtoegangspoor van het Nationaal Park Hoge Kempen), is met meer dan 100 miljoen euro de grootste en meest risicovolle investering in de geschiedenis van LRM. LRM transformeerde deze voormalige mijn- en grindsite tot een oase van rust en één van de meest unieke vakantieplekken in Vlaanderen. De opening in mei 2021 ondervond enige hinder vanwege de coronarestricties, maar zelfs met die remmende factor overtreft het park alle verwachtingen qua bezetting, resultaat en tevredenheid van de vakantiegangers. Het vakantiepark zorgt voor belangrijke tewerkstellingsaanpak en toegevoegde waarde in de wijde omgeving. Het is het sluitstuk van de jarenlange transformatie van de mijnsite van Eisden.

Op **be-MINE** in Beringen werd voor de imposante Kolenwasserrijen 1 en 3 een nieuwe toekomstvisie uitgetekend. De provincie Limburg bevestigde haar plannen voor het mijnbelevingsmuseum be-MINE PIT dat in 2024 de deuren zal openen. Samen met private partners Ciril en Vanroey Vastgoed heeft LRM in totaal al voor meer dan 95 miljoen euro geïnvesteerd in deze voormalige mijnsite. Hierdoor werden er al meer dan 300 jobs gecreëerd. Wat 10 jaar geleden een desolate industriële plek was, is nu een dynamisch en veelzijdig stadsdeel te midden van herbestemd mijnvergoed.

Op **Thor Park**, de voormalige mijnsite van Waterschei, wordt samen met stad Genk en KU Leuven een slimme maakcampus ontwikkeld. Er komt een verzamelgebouw voor bedrijven in de maakeconomie met specifieke infrastructuur om pilootproductielijnen in onder te brengen. In 2021 werd de omgevingsvergunning bekomen en de aanbesteding opgestart.

Als echte partner in het verhaal bouwen we samen op een constructieve manier verder, zonder the bigger picture uit het oog te verliezen. Dat maakt van ons een betrouwbare partner in het volledige traject van investering tot exit, en zelfs daarna.



Terhills Resort

ONTWIKKELAAR & BEHEERDER

De rol van LRM als ontwikkelaar en beheerder van innovatief vastgoed is alom bekend. Als investeerder achter drie bedrijvencampussen (Corda Campus, DronePort en Thor Park) en zeven incubatoren (Greenville, Corda INCubator, BioVille, IncubaThor, C-mine Crib, Agropolis en DronePort) wil LRM de provincie sterker maken op vlak van bedrijvigheid, tewerkstelling, talentontwikkeling, innovatie en communitywerking.

Vorig jaar sprong vooral de lancering van de **Corda Arena** in het oog op de succesvolle Corda Campus. Met zijn 10.000 m² wordt de Corda Arena de eerste en grootste digitale arena van het Europese vasteland. De arena biedt plaats aan maximaal 4.000 mensen, zal 32 miljoen euro kosten en moet klaar zijn tegen 2024. Het wordt de eerste concrete realisatie in het masterplan 2.0 van Corda Campus, dat in maart 2022 publiek werd gemaakt. Het project wordt gesteund door Toerisme Vlaanderen en Vlaams Minister van Toerisme Zuhal Demir.

Kleiner, maar niet minder zichtbaar, was de overname van cleantech-incubator **Greenville** op de mijnsite van Houthalen-Helchteren door LRM.

TRANSFORMEREN

Een naamsverandering hoef je niet te vrezen, maar de moderne vertaling van 'reconversie' is 'transformatie'. Transformeren is wat LRM doet. Niet alleen op vastgoedsites of op mijnterreinen, maar ook binnen bedrijven en algemeen gesproken met **het DNA van de Limburgse economie**.



Dat doen we op een **duurzame manier**: LRM draagt met trots het SDG Pioneer-certificaat van UNITAR, het United Nations Institute for Training and Research. In 2022 zal LRM verdere initiatieven nemen om duurzaamheidsprincipes te integreren in investeringsprocessen, met de SDG's als kompas.

LRM zal als impactvolle investeerder blijven timmeren aan de transformatie van Limburg, haar projecten, bedrijven en infrastructuur. Dit zal gebeuren met aandacht voor het verleden, met de voeten in het heden en met de blik op de toekomst.



Mark Maesen

Voorzitter



Tom Vanham

Algemeen Directeur



FINANCIERING



LRM draagt maximaal bij aan het duurzame behoud en de groei van de tewerkstelling in Limburg. Investerings in innovatieve bedrijven, start-ups en kennisinfrastructuur versterken de kennisopbouw en stimuleren de 'brain gain' in onze provincie.

Elke ondernemer met een beloftevol investeringsproject dat impact heeft op Limburg kan contact opnemen met LRM om een **financieringsoplossing** te bekomen. LRM biedt daarvoor risicokapitaal aan, in combinatie met extra meerwaarde zoals een klankbord en een breed netwerk voor de ondernemer. Samen met onze think-out-of-the box mentaliteit en een brede financieel-strategische expertise noemen wij dit **'smart money'**.

LENINGPRODUCTEN LRM

LRM heeft daarnaast ook diverse leningproducten op het schap: de KlimOp-lening en de Plus-lening. De **KlimOp-lening** is de ideale hefboom voor kleine ondernemingen met een beloftevol project. Het is een achtergestelde lening van 50.000 tot 250.000 euro met een looptijd van 7 jaar.

De **Plus-lening** is een achtergestelde lening zonder waarborgen voor KMO's die aanvullend wordt verstrekt op een KlimOp-lening van LRM, bancaire kredieten en financiering met eigen middelen van de KMO zelf.

In 2021 ontwikkelde LRM samen met VLAIO en de UHasselt, en met steun van Vlaams minister van Economie Hilde Crevits, de **Doorbraak-lening**. Het is een uniek financieel instrument dat de combinatie van risicokapitaal en subsidies mogelijk maakt. Sinds begin 2022 wordt de Doorbraak-lening aangeboden aan ambitieuze bedrijven die willen verduurzamen, digitaliseren of internationaliseren.





MyCellHub: Sébastien de Bournonville, Toon Lambrechts, Jacques Parlongue, Thomas Pinna



Qbic: Cédric Van Nevel, Sofie Baeten, Steven Leuridan, Sara Vandewijngaert

IN 2021 VERWELKOMDEN WE ONDERSTAANDE BEDRIJVEN IN ONS PORTFOLIO:



LRM REALISEERDE IN 2021 OOK EEN AANTAL EXITS. MET HET VRIJGEKOMEN GELD KAN LRM HAAR ROL ALS ROLLEND FONDS DE KOMENDE JAREN VERDER VERVULLEN.



GETUIGENISSEN



Elise Vanaudenhove, CEO

EURO SHOE GROUP

De keuze voor LRM lag voor de hand. Als matuur familiebedrijf passen we helemaal in jullie strategie én vonden we in LRM een betrouwbare partner die niet alleen financiert, maar ook constructief meedenkt.

Met de financiële middelen van LRM hebben we ons transformatieplan kunnen opstarten. Zo kunnen we onze winkels en webshop upgraden, zetten we fors in op verdere digitalisering, investeren we in extra communicatie, pakken we onze grondstoffen aan én halen we ons productieproces dichterbij huis.

Op die manier kunnen we evolueren naar een duurzame en ecologische onderneming die de uitdagingen van de toekomst aankan.

SMARTSCHOOL

Smartschool is een Limburgs bedrijf dat de lokale Belgische onderwijsmarkt bedient. We vinden die lokale verankering op alle vlakken erg belangrijk. Daarnaast ondergaat het onderwijs een digitale transformatie en biedt de combinatie van Cegeka als technologische partner en LRM als financiële partner ons de nodige tools om die uitdaging aan te gaan.

Daarnaast kunnen we ook gebruikmaken van het brede netwerk en de ruime expertise van LRM om Smartschool nog steviger te verankeren en synergieën met andere bedrijven te onderzoeken.



Jan Schuer, CEO & Geert Schuer, COO



Michel Fryns

FRYNS

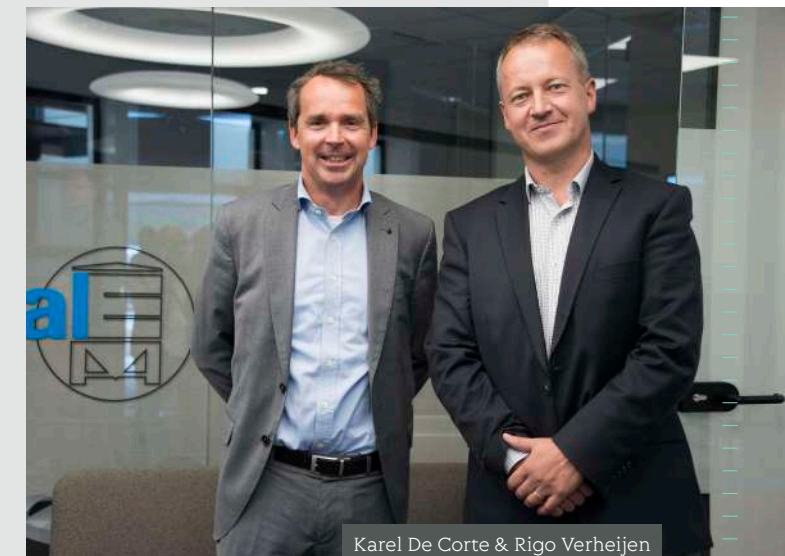
Fryns is een merk met maar liefst 135 jaar op de teller. Voor de vierde en vijfde generatie van ons familiebedrijf bestaat de uitdaging er vandaag in om ons product weer sexy en hip te maken en high-end in de markt te zetten.

LRM heeft een ijzersterke reputatie én toonde zich minder risico-avers dan bijvoorbeeld banken, op een voor ons cruciaal moment. Bovendien zoeken ze mee naar oplossingen. Daar zit hun toegevoegde waarde. Dit is een relatie op basis van wederzijds vertrouwen waarbij openheid belangrijker is dan controle.

ELLIMETAL

Uit de eerste gesprekken met LRM bleek al snel dat onze toekomstvisies en waarden op één lijn zitten. LRM's uitgesproken expertise, nabijheid, degelijke reputatie, visie én de financiële mogelijkheden behoeven weinig toelichting.

We zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking, in combinatie met een dynamisch management en 'captain of industry' Ronnie Leten, een boost zal zijn voor ons strategisch groeipad en ons naar een nog hoger internationaal niveau – met basis in Limburg – zal brengen.



Karel De Corte & Rigo Verheijen



VAST GOED

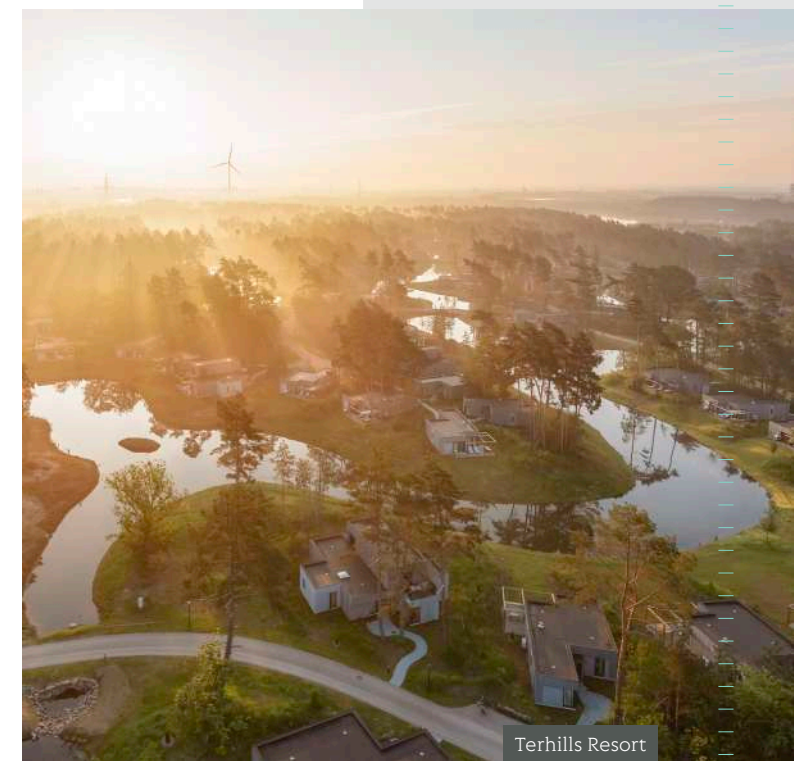


MIJNSITES

TERHILLS

Het absolute hoogtepunt van 2021 was zonder twijfel de opening van het high-end vakantiepark Terhills Resort by Center Parcs, het nieuwe kloppend hart van de voormalige mijnsite van Eisden. Terhills Resort omvat 250 vakantiewoningen die met duurzame materialen en in harmonie met de natuurlijke omgeving zijn gebouwd. De totale investering bedroeg meer dan 100 miljoen euro. Het is dan ook de kroon op de reconversie-inspanningen van deze vroegere mijn- en grindsite.

Samen met het Terhills Hotel (een viersterrenhotel met zestig kamers en conferentieruimtes in het voormalige hoofdgebouw van de mijn van Eisden), Terhills Cablepark, Elaisa Wellness en Maasmechelen Village is er voor ieder wat wils. Terhills is de hoofdtoegangspoor tot het Nationaal Park Hoge Kempen en is een belangrijke hefboom voor de tewerkstelling en economische groei in de regio.



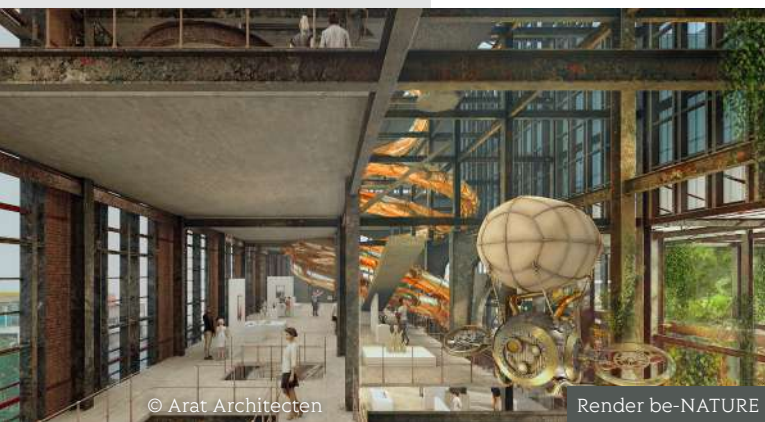
Terhills Resort

be-MINE

Met 100.000 m² aan gebouwen is be-MINE de grootste industriële erfgoedplaats van Vlaanderen; uniek in Europa. In 2021 opende niet alleen de school STRAF! haar deuren in het voormalige vestiairegebouw, maar werd op be-MINE ook het project be-NATURE boven de doopvont gehouden. Daarmee krijgen de twee vervallen kolenwasserijen 1 en 3 een creatieve en maatschappelijk verantwoorde invulling.

be-NATURE brengt de lokale natuur gecontroleerd binnen in een gedeelte van het mijnbouwterrein, wat zorgt voor een verrassend samenspel. Het restauratieproject is goed voor een investering van ongeveer 10 miljoen euro. Samen met het geplande mijnbelevingscentrum be-MINE PIT – dat in 2024 de deuren zal openen – zal dit project jaarlijks meer dan 100.000 extra bezoekers naar be-MINE lokken.

De voorbije tien jaar maakte het voormalige mijnterrein een ware metamorfose door: het ontpopte zich tot een aantrekkelijke en economisch waardevolle toeristisch-recreatieve site met veel beleving en ontspanningsmogelijkheden. Inclusief respect voor de erfgoedwaarde.



be-NATURE brengt de lokale natuur gecontroleerd binnen in een gedeelte van het mijnbouwterrein, wat zorgt voor een verrassend samenspel.



CAMPUSSEN

CORDA CAMPUS

Het jaar 2021 stond voor Corda Campus in het teken van de volledige concretisering van het masterplan 1.0. Het sluitstuk van dat masterplan 1.0 was de lancering van het Corda Theater, dat onder corona-impuls werd omgetoverd tot een unieke studiolocatie met digitale en interactieve tv-studio's.

Daarnaast werd ook het masterplan 2.0 opgestart. Dat project gaat gepaard met een geraamde investering van 150 miljoen euro en de ontwikkeling van 9 hectare extra. Corda Campus bevestigt daarmee haar rol als toonaangevende technologie- en innovatiecampus binnen Europa. De Corda Arena, de eerste digitale arena van het Europese vasteland, is al in ontwikkeling en wordt de eerste concrete realisatie in het nieuwe masterplan.

De Corda Arena, de eerste digitale arena van het Europese vasteland, is al in ontwikkeling en wordt de eerste concrete realisatie in het nieuwe masterplan.



Render Corda Campus masterplan 2.0



People drone

DRONEPORT

DronePort is een campus op de oude militaire luchthaven van Brustem (Sint-Truiden) voor bedrijven die actief zijn in de bemande en onbemande luchtvaart (drones). DronePort beschikt over een incubator met kantoren en werkateliers, een restaurant, verschillende in- en outdoor testfaciliteiten en sinds 2020 ook een vliegtuigloods. Die biedt plaats aan 65 vliegtuigen en drones en bleek in 2021 een absolute meerwaarde voor de campus.



Loods voor drones en vliegtuigen

THOR PARK

Het Thor Park in Genk, goed voor 89 hectare, is een globaal herbestemmingsproject op de voormalige mijnsite van Waterschei. De site is een hotspot voor slimme en duurzame innovatie met de focus op energietransitie, slimme maakindustrie en smart cities.

In 2021 kondigde Thor Park nv een gloednieuw gebouw voor slimme maakbedrijven aan dat luistert naar de naam FacThory en goed is voor een investering van 16 miljoen euro. Het is de eerste concrete stap in de realisatie van een slimme maakcampus op de site. Opgeteld bij de andere ambities op Thor Park moet de site op tien jaar tijd 5.000 extra jobs opleveren. De eerste module van dit nieuwe gebouw zal bestaan uit productiehallen, kantoorruimtes, labo's en testruimtes waar processen voor automatisatie, digitalisering en robotisering uitgewerkt en getest kunnen worden.



© XDGA architects

Render FacThory - Zuidgevel



© XDGA architects

Render FacThory - Noordgevel



Greenville

INCUBATOREN

LRM creëert ecosystemen waarin bedrijven kunnen groeien, versnellen en verbinden. Op onze campussen (zie hoger) en incubatoren stichten we communities waar bedrijven elkaar vinden en van elkaar leren. Start-up of scale-up? Iedereen kan op eigen tempo (internationaal) doorstoten binnen een gelijkgestemde community, met ondersteuning van een netwerk van inhoudelijke partners.

Op dit moment bestaat het incubatorennetwerk uit Agropolis in Kinrooi, BioVille in Diepenbeek, C-mine Crib in Genk, Corda INCubator in Hasselt, DronePort Incubator in Sint-Truiden, Greenville in Houthalen-Helchteren en IncubaThor in Genk. In 2021 kreeg vooral Greenville extra aandacht omdat de incubator voor circulaire economie voor honderd procent in handen van LRM kwam. LRM zal Greenville verder ontwikkelen en wil de kruisbestuiving met andere incubatoren en campussen in het LRM-netwerk verder opdrijven.



Managers Limburgs incubatorennetwerk & LSU:
Zander Rectem, Kristof Das, Katrien Achten, Roel Mentens,
Kathleen Sterckx, Marc Beenders

LIMBURG STARTUP

Limburg Startup (LSU) – in beheer van LRM – is de overkoepelende start-upcommunity in Limburg. LSU wordt met raad en daad bijgestaan door heel wat solide inhoudelijke partners: KBC, Startit @KBC, Van Havermaet, Gevers, SD Worx, POM Limburg, Vlaio en Voka – Kamer van Koophandel Limburg.

BEDRIJVEN- TERREINEN

LRM verkocht in 2021 21 hectare aan bedrijventerreinen, verdeeld over Dilsen-Stokkem, Kinrooi, Lommel, Maasmechelen, Sint-Truiden en Tessenderlo. De oppervlaktes van de kavels variëren van 1.000 m² tot enkele tientallen hectare, zodat zowel lokale ondernemers als grote productiebedrijven hun gading vinden in het aanbod. Vooral Kristalpark III in Lommel wekt de interesse van bedrijven en investeerders in binnen- en buitenland.

Via LRM Lease, een 100%-dochter van LRM, werkte LRM voor de ontwikkeling van een aantal bedrijfsgebouwen ook samen met de eindgebruiker, o.a. in Sint-Truiden met Ridgid en Punch Powertrain.

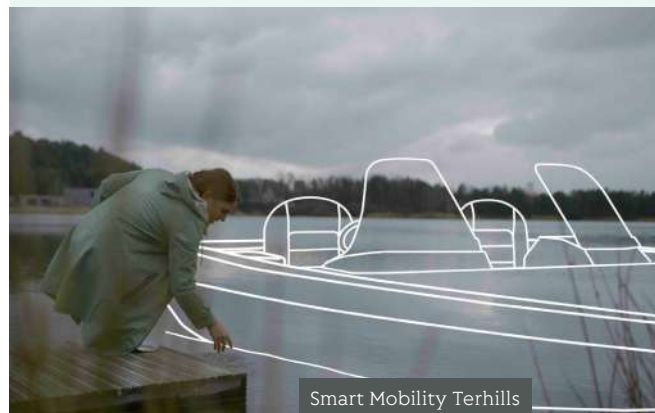


Kristal Solar Park op Kristalpark III

DUURZAAMHEID

KLIMAAT

LRM zit al van bij haar oprichting in 1994 op de duurzaamheidstrein en kan een indrukwekkend trackrecord voorleggen inzake duurzaam investeren, windparken, innovatieve en grootschalige zonnen- en een batterijpark. In 2021 werden er een zonnepark op het land en eentje op het water aan het portfolio toegevoegd, beide op de Terhills-site.



Smart Mobility Terhills



Drijvend zonnepark Terhills

Het sluitstuk van het Smart Mobility Terhills-project wordt de realisatie van een vervoerssysteem van zelfrijdende shuttles in 2022.

ESG

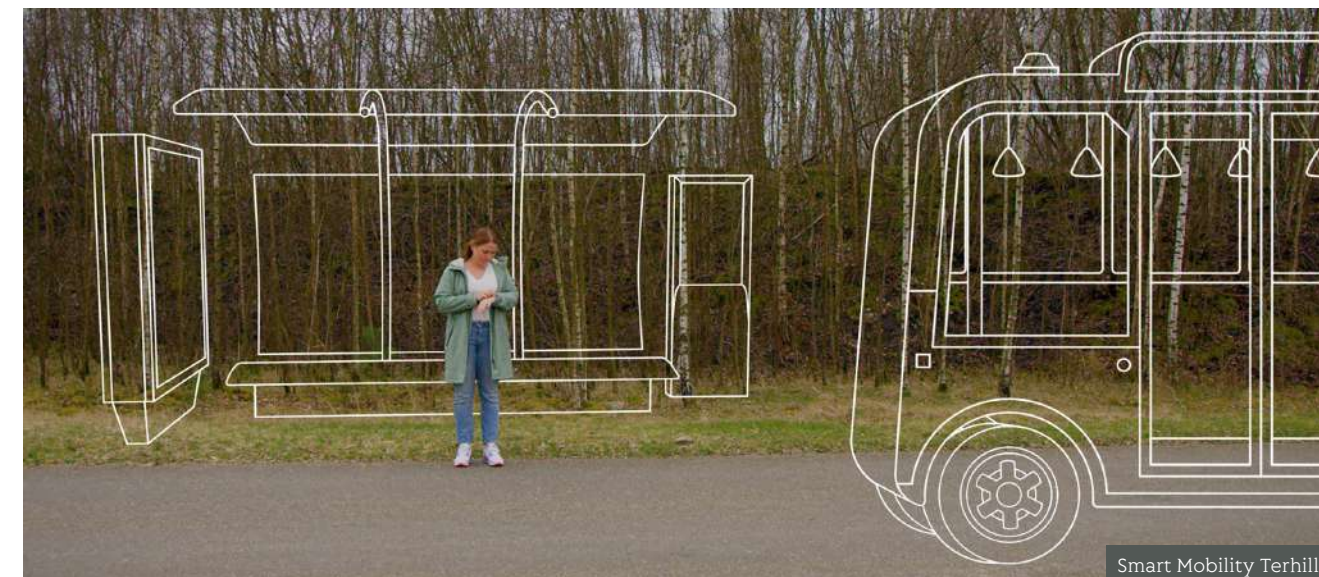
In oktober 2020 ontving LRM als één van de eerste honderd bedrijven in Vlaanderen het **SDG Pioneer-certificaat**, uitgereikt door UNITAR (Verenigde Naties). In 2021 vatte LRM het vervolgtraject aan onder begeleiding van Voka – KvK Limburg, met het doel om als één van de eerste bedrijven in Vlaanderen het SDG Champion-label in de wacht te slepen.

Gezien haar historiek heeft LRM een reputatie hoog te houden. De ambitie is om het ESG-principe (Environmental Social Governance)

te integreren in het investeringsbeleid van LRM. Daarom engageerde LRM zich – in het kader van het genoemde SDG-Championtraject – om een **transitieproject** te realiseren dat de SDG's integreert in de waardeketen en kernactiviteiten van de onderneming.

MOBILITEIT

In 2021 werd Terhills getransformeerd tot een **proeftuin voor de ontwikkeling van innovatieve mobiliteitsoplossingen** en autonome vervoerssystemen. In dat kader vonden de eerste tests met een zelfrijdende wagen plaats in het 'living lab' en lanceerde LRM een smartphoneapplicatie waarin gasten van de Terhills-site alle mobiliteitsinformatie terugvinden. Het sluitstuk van het Smart Mobility Terhills-project wordt de realisatie van een vervoerssysteem van zelfrijdende shuttles in 2022.



Smart Mobility Terhills

CIJFERS



INVESTERINGSVOLUME



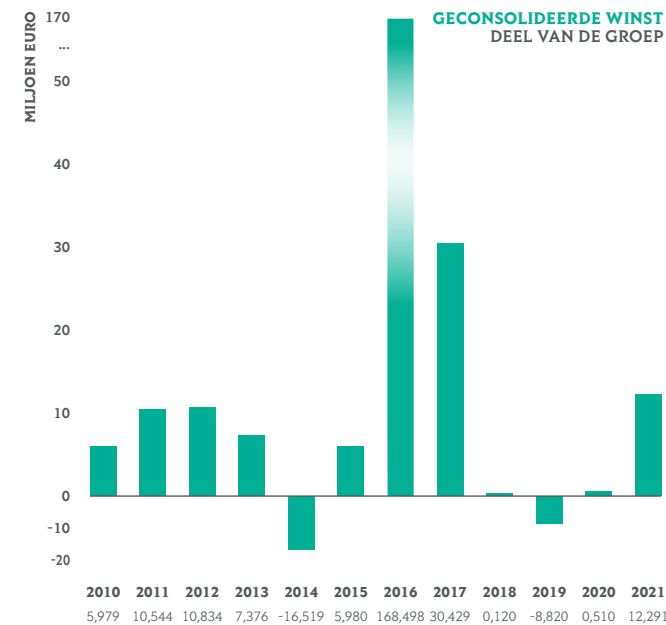
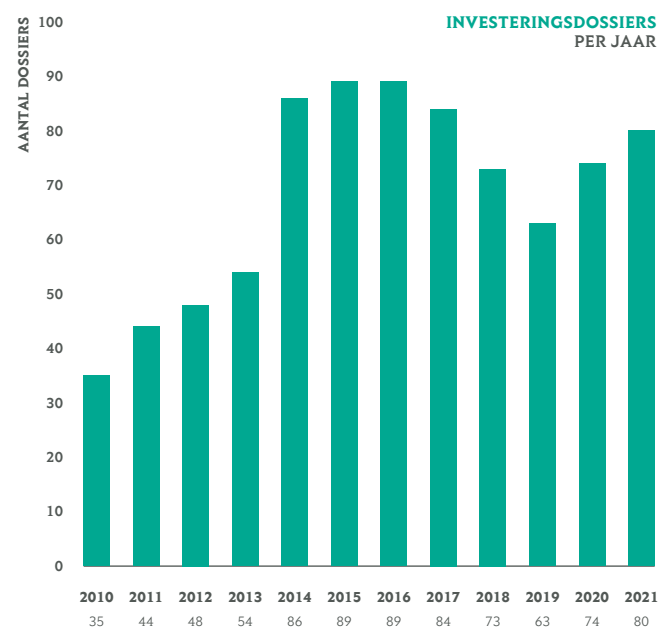
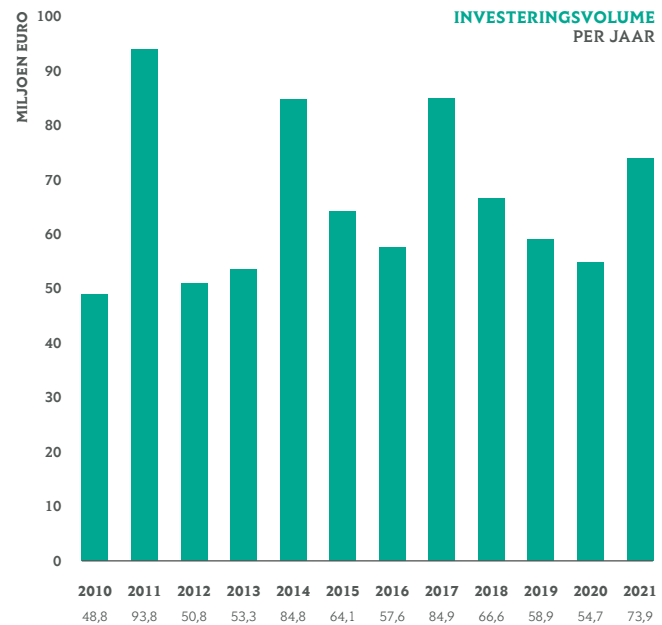
VERVOLGINVESTERINGEN &
NIEUWE DOSSIERS



GECONSOLIDEERD
EIGEN VERMOGEN



TEWERKSTELLING IN
PORTFOLIOBEDRIJVEN



LRM sloot 2021 af met een geconsolideerde winst van 12,291 miljoen euro



107
PORTFOLIO-BEDRIJVEN

127
KLIMOP-BEDRIJVEN

32
PLUS-BEDRIJVEN



20
NIEUWE KLIMOP-DOSSIERS

7
NIEUWE PLUS-DOSSIERS



242
BEDRIJVEN

1100
JOBS



10
MILJOEN €

BOEKJAAR 2021

387
MILJOEN €

SINDS 1994



LRM
OXYGEN
FOR
GROWTH

LRM 
Oxygen for growth

Corda Campus - Corda 1
Kempische Steenweg 311 bus 4.01
3500 Hasselt | België
+32 11 24 68 01 | info@lrm.be | www.lrm.be