

PMV Vastgoed

Adaptation makes cents

Financiering voor een klimaatbestendige toekomst

06/02/2026



Voorstelling PMV



Missie

- PMV geeft de toekomst van de **Vlaamse economie** vorm
- Zij financiert **beloftevolle ondernemingen en projecten** van bij de prille start tot en met de groei en internationalisering
- Met en voor de overheid, en andere partners, realiseert zij projecten die belangrijk zijn voor de **welvaart** en het **welzijn** in Vlaanderen
- PMV steunt haar missie op de overtuiging dat:
 - Ondernemerschap cruciaal is voor Vlaanderen
 - Elk beloftevol ondernemersproject financiering moet vinden
 - Elke onderneming winstgevend moet zijn wil ze duurzaam zijn



Onze activiteiten



1

Financiering voor ondernemers

1. Kapitaal
2. Leningen
3. Waarborgen
4. Fondsinvesteringen



2

Infrastructuur, vastgoed en energie

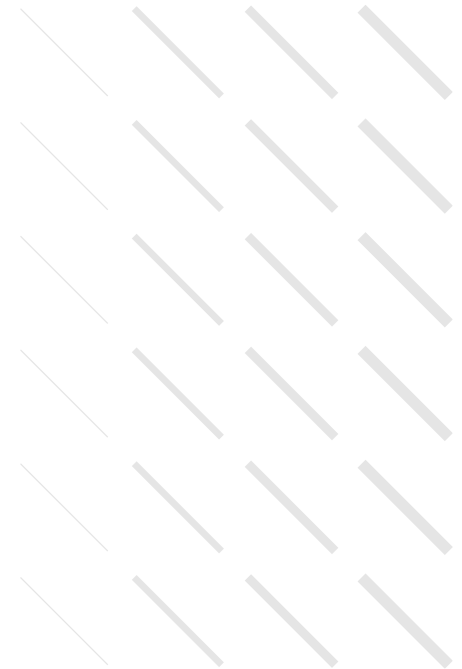
1. Energietransitie
2. Transport & mobiliteit
3. Data & communicatie
4. Green- & brownfield ontwikkeling
5. Maatschappelijk vastgoed & erfgoed



Profiel van PMV

Producten op maat

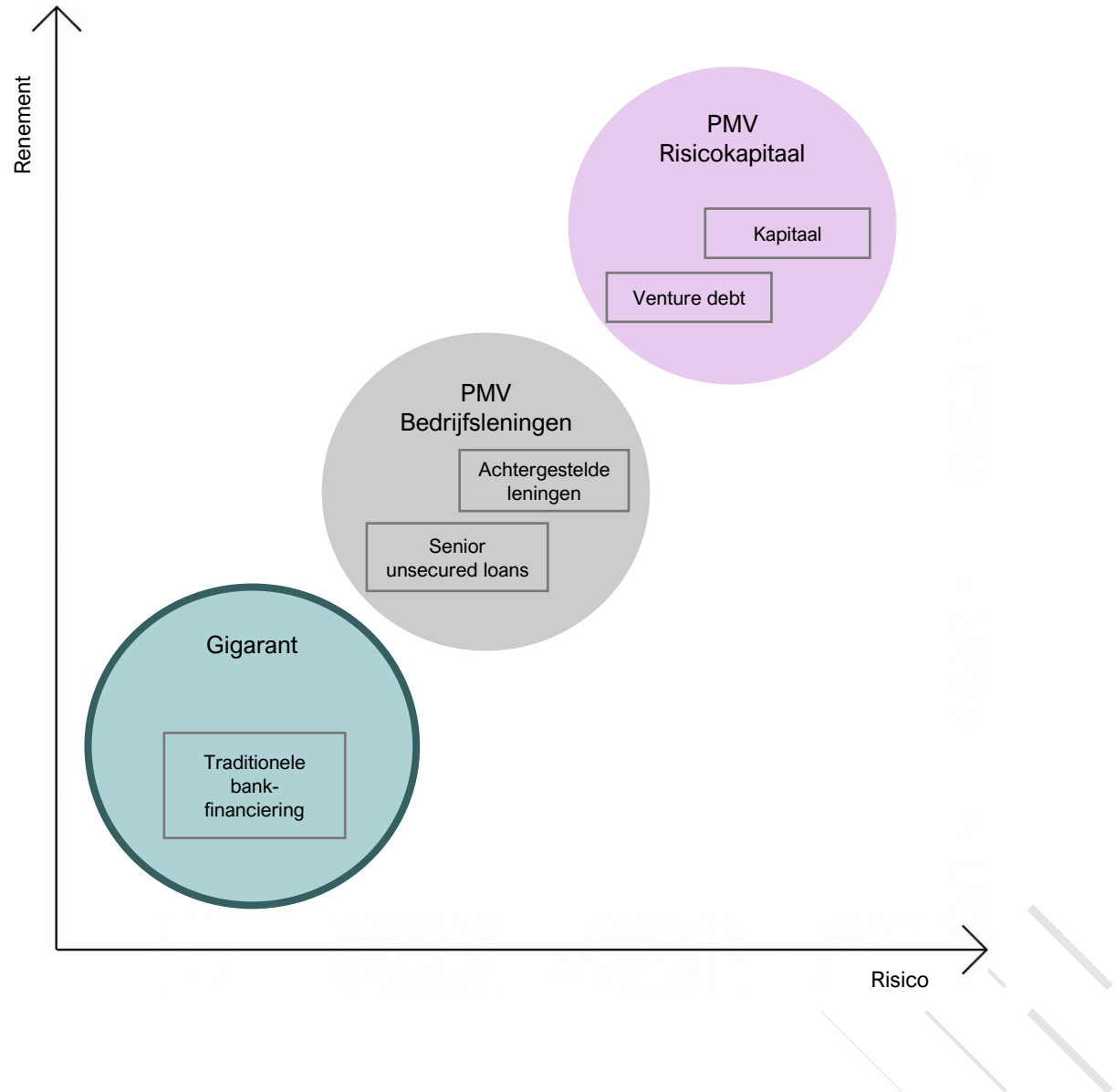
- Kapitaal, leningen en waarborgen onder één dak
- Gebalanceerd risico met '**return on investment**' én **maatschappelijke meerwaarde**
- **Geduldige** investeerder, investeringshorizon op de lange(re) termijn
- **Aanvullend** in de markt van financieringen
- Gespecialiseerd **team** investeringsmanagers
- Active aandeelhouder: partner & coach
- Levert maatwerk



Profiel van PMV

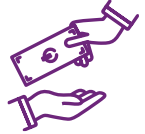
Producten op maat

- Kapitaal, leningen en waarborgen onder één dak
- Gebalanceerd risico met **'return on investment'** én **maatschappelijke meerwaarde**
- **Geduldige** investeerder, investeringshorizon op de lange(re) termijn
- **Aanvullend** in de markt van financieringen
- Gespecialiseerd **team** investeringsmanagers
- Active aandeelhouder: partner & coach
- Levert maatwerk



Profiel van PMV

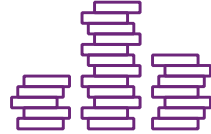
Standaard productaanbod: standaardleningen



Startlening

KENMERKEN

- Maximumbedrag: 100.000
- Eigen inbreng: leningbedrag / 4
- Intrestvoet: 3,5% vast
- Enkel **starter**: tot max 4j in hoofdberoep
- Bij voorkeur: via aanbrenger



Cofinanciering

KENMERKEN

- Maximumbedrag: 350.000
- Eigen inbreng: min 10% van de totale investering (niet geleend)
- Bedrag lening = maximum 4 X eigen inbreng
- Maximum 50% van de globale investeringsbehoeften
- Minstens 20% **tussenkomst co-financier**, van de globale investeringsbehoeften
- Zowel starter als bestaande onderneming
- Intrestvoet: 3,5%
- Nu ook de **Automatische Cofinanciering**



Cofinanciering+

KENMERKEN

- Minimum 350.000 - maximum 700.000
- Eigen inbreng: min 10% van de totale investering (niet geleend)
- Bedrag lening = maximum 4 X eigen inbreng
- Maximum 50% van de globale investeringsbehoeften
- Tussenkomst co-financier, minstens 20% van de globale investeringsbehoeften
- Intrestvoet: 5,25%
- **Mature onderneming** met positief gerealiseerde cash flow

- Achtergesteld karakter
- Beperkte waarborgen
- Maximaal risico op éénzelfde debiteur of groep van debiteuren bedraagt € 350.000 (€ 700.000 in geval van Cofinanciering+)

Profiel van PMV

Standaard productaanbod: standaardleningen

Voorstel-Voorwaarden 'Eco boost lening'

- Enkel voor 'groene investeringen' (zoals bepaald door EIF)
- Ondernemingen (zowel natuurlijke als rechtspersonen) minimum 18 maanden actief en voldoen aan definitie van KMO:
 - Minder dan 250 FTE
 - Maximale jaaromzet van € 50 miljoen en/of een maximaal balanstotaal van € 43 miljoen
- Kredietbedrag: tussen € 15.000 en € 150.000
- Geen cofinanciering bank/investeringsfonds/Business Angel noodzakelijk
- Eigen bijdrage: minimaal 20% van de investeringsbehoefte
- Looptijd: tussen 3 en 10 jaar
- Rentevoet: 3%
- Aflossingsvrije periode: 0 of 1 jaar
- Aflossingsmodaliteiten: maandelijkse bedragen
- Terugbetaalcapaciteit aantoonbaar
- Lening met achtergesteld karakter

Profiel van PMV

Standaard productaanbod: standaardwaarborgen








- Doel = stimulering van de Vlaamse economie
- Kansrijke projecten en investeringen
- Ondernemingen die onvoldoende zekerheden kunnen bieden
- Blijft relatie bank - kredietnemer
- Zelfde behandeling door waarborghouder als voor kredieten zonder waarborg PMV
- In principe jaarlijkse oproep
- Waarborg = geen bevrijdend karakter
- Welke waarborghouders (mits raamovereenkomst)?
 - Banken
 - Leasingmaatschappijen
 - Financiële instellingen voor de sociale economie
 - Alternatieve financieringsinstellingen



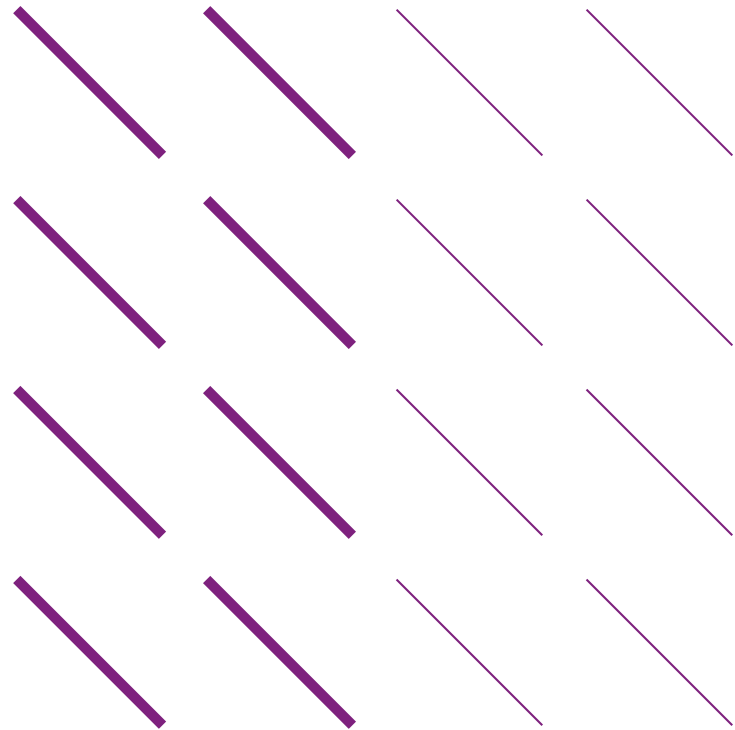
Feiten & cijfers

“Partners in
ambitie”

PMV in een notendop

	1	Aandeelhouder = Vlaams Gewest		Bedrijfsleningen	
	1,94 BEUR	Geadviseerd & beheerd vermogen		Standaardleningen	
	393 MEUR	Investeringen in 2024		Kapitaal	
	250 MEUR	Desinvesteringen in 2024		Waarborgen	
	183	Werknemers eind 2024		Fondsen	

Voorstelling PMV-Vastgoed



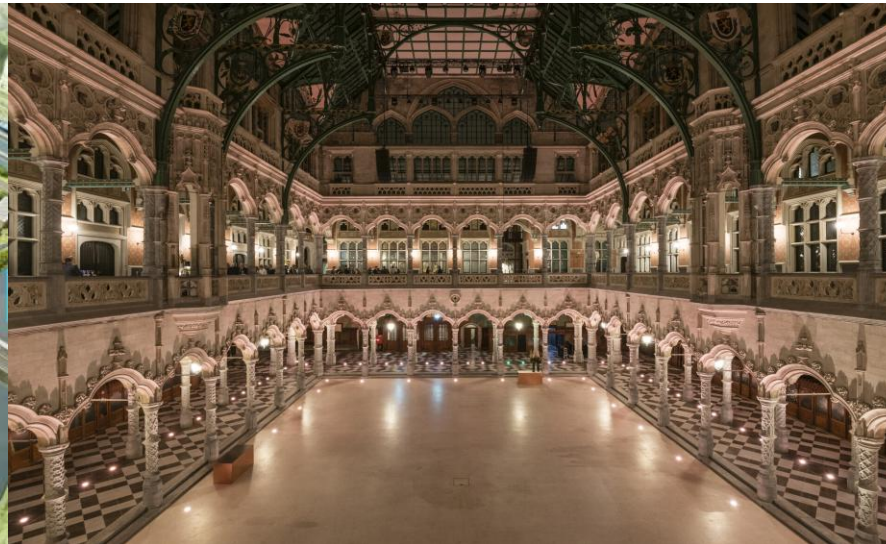
Financiering (her)ontwikkeling projecten

GEBIEDSONTWIKKELING



*Brownfield / onroerend erfgoed /
ruimte voor ondernemen / maatschappelijk /
publieke infrastructuur /
vraagstelling overheidsentiteit*

ONROEREND ERFGOED



*Beschermd monument
Inventaris onroerend erfgoed*

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



*Bedrijfsmatige invulling – R&D gebouwen
Innoveren en ondernemen*

Financieringsoplossing op maat



(ACHTERGESTELDE) LENDING



KAPITAAL



ZAKELIJKE RECHTEN

+ inzet expertise

- Brug tussen publiek en privaat
- Projectbegeleiding
haalbaarheidsstudie/investeringscasus
- Vastgoed- en financiële/juridische/fiscale expertise
- Stimuleren van innovatie en
klimaatbewust handelen

Financiering op maat



(ACHTERGESTELDE) LENING

KENMERKEN

- Achtergesteld karakter
- Opname: kan gespreid
- Looptijd varieert (tot 15 jaar)
- Aflossing op maat ifv businesscase
- Bij voorkeur met een cofinancier (bancair)
- Zekerheden in functie van de businesscase
- Marktconforme interest ifv risicoprofiel en zekerheden
- Met of zonder warranten
- Kredietbedrag vanaf 1 miljoen euro

VOORDELEN

- Achtergesteld karakter
- Behoud van eigenaarschap
- Flexibiliteit in terugbetaling
- Kapitalisatie van interesten mogelijk



KAPITAAL

KENMERKEN

- Typisch 25 à 30% participatie
- Marktconform rendement ifv risicoprofiel
- Rendement op kapitaal
- Exit voorzien op middellange termijn
- Vergoeding pari passu
- Aandeelhoudersovereenkomst
- Bestuurdersmandaat
- Investeringsbedrag vanaf ca. 2,5 miljoen euro

VOORDELEN

- Actieve aandeelhouder
- Duurzame en flexibel partnership
- Focus op maatschappelijk én financiële meerwaarde



ERFPACHT

KENMERKEN

- PMV is eigenaar en erfpachtgever
- LT-horizon 15 tot 99 jaar
- Marktconform rendement ifv risicoprofiel
- Jaarlijkse canon
- Beperkte transactiekosten (RR 2%)
- Gericht op actieve exploitatie
- Investeringsbedrag vanaf 1 miljoen euro

VOORDELEN

- Spreiding investering over lange termijn
- Mogelijkheid integrale financiering aankoop en restauratie
- Betrouwbare LT-investeerder
- Erfpachtnemer wordt quasi-eigenaar
- Combinatie met leningen mogelijk



ESG

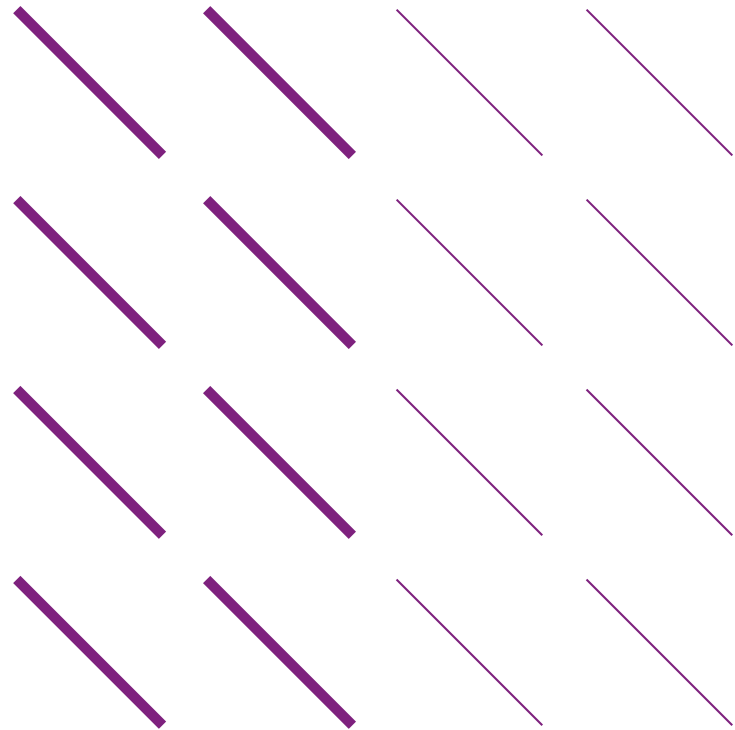


ESG-valuatie

ESG	ESG-impact	ESG-doelstelling	KPI/datapunt
E	Klimaat mitigatie (~Energie-efficiëntie)	Reduceer het primair energieverbruik (PED).	Primair energieverbruik
E	Klimaat mitigatie (~Energie-efficiëntie)	Verhoog de productie van hernieuwbare energie (fossielvrij).	Aandeel verbruik hernieuwbare energie op totale energieverbruik.
E	Klimaat adaptatie	Vergroot weerbaarheid tegen klimaatrisico's: overstromingsrisico's, hittestress en droogte	Klimaatadaptatiescore (VMM) (Munich-Re)
E	Kringlooeconomie (~Circulairiteit)	Verhoog het gebruik van duurzame of gerecycleerde materialen.	Aandeel duurzame en/of gerecyclede materialen
E	Kringlooeconomie (~Circulairiteit)	Afvalproductie: Beperk de afvalproductie	Afvalproductie
S	Minimal social safeguards	Gezondheid en veiligheid: Afstemming op de OESO-richtsnoeren voor MNO's, UNGP's inzake bedrijfsleven en mensenrechten, verdragen inzake fundamentele beginselen en rechten op het werk, en het internationale Statuut van de Rechten van de Mens.	Gezondheids- en veiligheidsbeleid in overeenstemming met de regelgeving
G	ESG-governance	Afstemming op de OESO-richtlijnen voor MNO's en UNGP's op het gebied van bedrijfsleven en mensenrechten	Er is governancebeleid aanwezig, dat ten minste een governancestructuur, beleid en doelstellingen op het gebied van bedrijfsvoering, intern controleproces, auditbeleid, communicatie en rapportagestrategie met betrekking tot ESG-overwegingen omvat.

Casus Blue Gate Antwerp

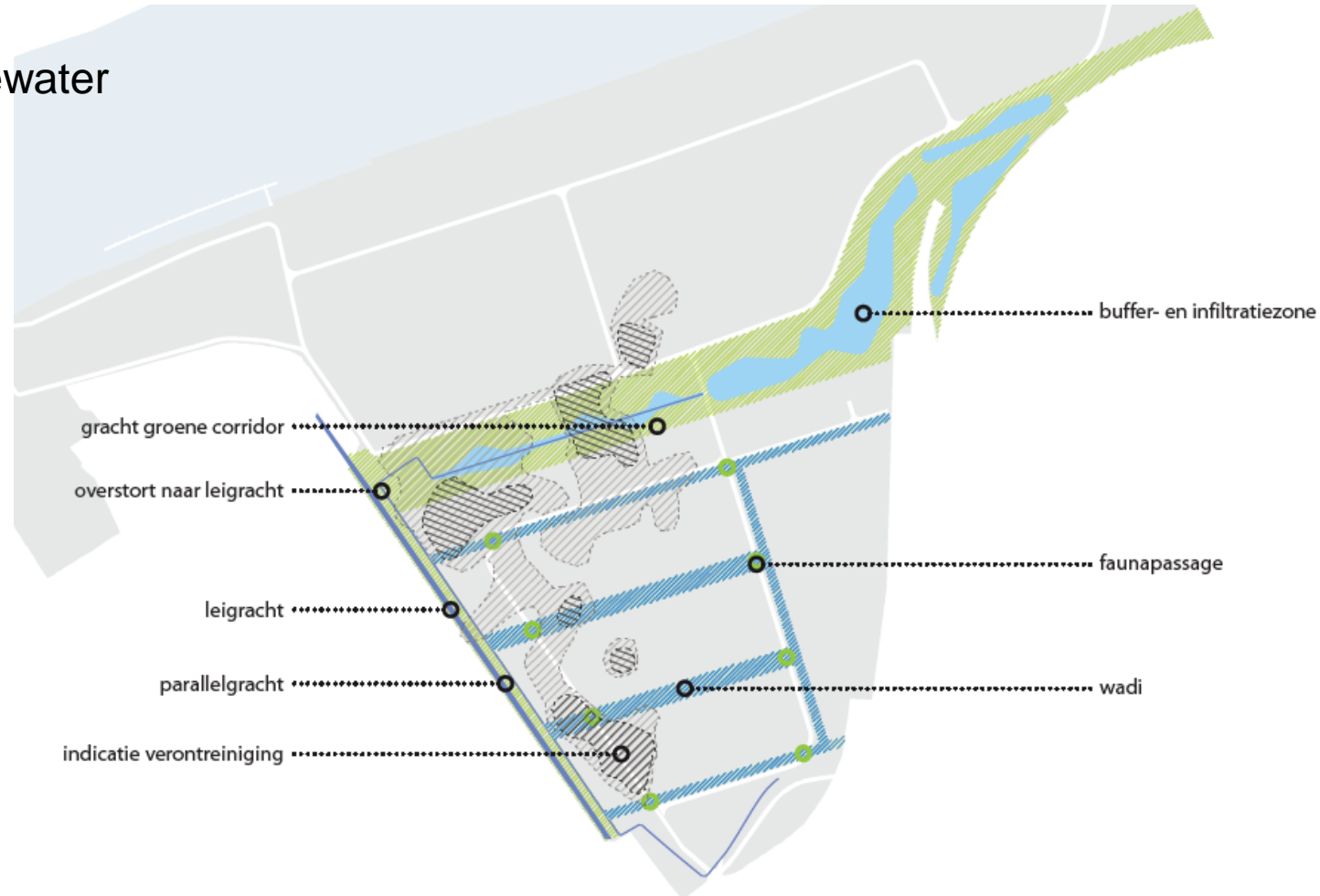
Klimaatadaptatie



Casus Blue Gate Antwerp

Klimaatadaptatie - Waterhuishouding

- Geen negatieve impact op oppervlaktewater
- Hergebruik
- Buffering
- Infiltratie
- Vertraagde afwatering



Casus Blue Gate Antwerp

Klimaatadaptatie - groenbeheer

Kwantiteit

- centrale groenzone (14,5 ha)
- wadi's (3,1 ha)

Kwaliteit

- doorwaadbaarheid:
 - fauna
 - wandelaars
 - fietsers
- verbinding tussen Hob. Polder en stad
- verplaatsingen werknemers
- buffering hemelwater
- beeldkwaliteit



Team

Management



Werner Decrem
Member of the Executive
Committee – Infrastructure &
Real Estate



Erwin Vrijens
Head of Real Estate

Investment and portfolio management



Steven Adons
Investment Director



Bertrand Van Regemortel
Investment Director



Marc Neirinckx
Senior Investment
Manager



Maarten Bettens
Senior Investment
Manager



Beatrijs Poissonier
Investment Manager



Chiela Moens
Investment Manager



Feya Smets
Investment Manager



Sara Vanneste
Investment Manager

Management support



Jessica Bouillon
Investment
Support Officer



Tiffany Van Beneden
Management Assistant

