

BUSINESS EQ INVESTMENTS  INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA

INVESTERINGS MEMORANDUM

Najaar 2023

Aan:
geïnteresseerde investeerders

Bodegraven, najaar 2023

Betreft:
Industriële Portefeuille Canada

Geachte relatie,

Samen Investeren brengt investeringskansen en beleggers samen. Dat doen we op meerdere manieren en voor verschillende doelgroepen.

Business EQ Investments richt zich op industrieel vastgoed in Canada. Drie eerdere investeringsronden, gericht op de industrieterreinen Bioveld I en Bioveld South in de Niagara Regio en Red Rock in het noorden van Ontario, zijn succesvol afgesloten.

In het 4e kwartaal van 2023 verwezenlijken we graag extra investeringen in genoemde complexen om deze gereed te maken voor verhuur en verwerven ook 'Bioveld Central' (pagina 5).

In dit Investeringsmemorandum leest u hier meer over. Wij nodigen u van harte uit om deel te nemen.

Met hartelijke groet,

Peter van den Dool
Sander Eskes
Cees Plomp
Ralph Segers

Samenwerking

Vanaf 2020 werken wij samen met The BMI Group (BMI) in Canada. Samen Investeren doet dat in woonprojecten, Business EQ Investments in industriële projecten.

Ervaring

BMI bestaat uit de broers Justus, John en Paul Veldman en is o.a. gespecialiseerd in het herbestemmen van industriële gebouwen en terreinen. In twee decennia is haar netwerk dusdanig gegroeid dat het mogelijk werd om grotere en complexere locaties aan te kopen. Hiervoor worden vervolgens strategische en lange termijn ontwikkeltrajecten uitgestippeld die grote impact hebben op de lokale en regionale economie.

Partner

BMI werkt nauw samen met de Hamilton Oshawa Port Authority (HOPA). HOPA is als overheidsorganisatie een gouden partner met netwerk en autoriteit (vergelijk het met het Rotterdams Havenbedrijf). Zij regelt de volledige verhuur van de ruimten die Bioveld voor verhuur gereed maakt. Ook is zij betrokken bij de aanvraag van subsidie tot ontwikkeling van het haventerrein voor op- en overslag.



Onze partners van The BMI Group;
V.l.n.r. Justus, John en Paul Veldman.

Samenwerking

Business EQ Investments is de vaste investeringspartner voor BMI en in alle gezamenlijke projecten medeaandeelhouder (zie bijlage 3). Samen geven we de investeringsproposities vorm die Business EQ Investments aan Nederlandse investeerders aanbiedt. Er is wekelijks overleg over projecten en minimaal ieder kwartaal stellen de partners van Business EQ zich ter plaatse op de hoogte van de voortgang om hierover de investeerders te informeren.

Bewijs

Duidelijk bewijs dat Bioveld 'up and running' is, leveren de eerder verschenen kwartaalberichten (opvraagbaar in pdf) waarin we rapporteren over de lopende ontwikkelingen.

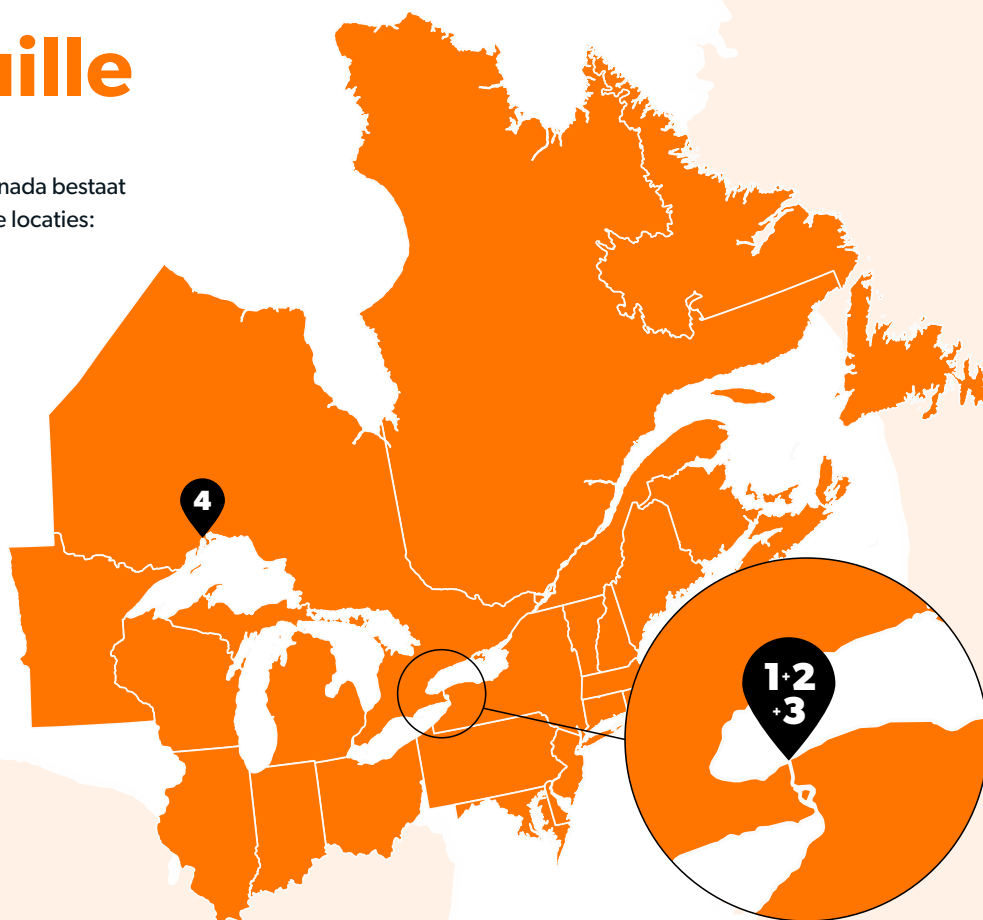
Bioveld

Een aansprekend voorbeeld hiervan is Bioveld I in Thorold, gelegen in de Niagara Regio. Langs het Welland Kanaal, wat het Ontariomeer verbindt met het Eriemeer en bekend staat als belangrijke scheepvaartroute, was hier sinds het begin van de vorige eeuw een florerende papierfabriek gevestigd. Het papier van kranten als de Chicago Tribune werd hier letterlijk van de bomen gemaakt. Later werd de fabriek volledig gericht op recycling van oud papier. Eind 2020 kocht BMI de leegstaande fabriek met ca. 54.500 m² aan gebouwen, gelegen op 34 hectare industrieterrein. In nog geen twee jaar tijd is de locatie omgevormd tot een multi modal hub in wording, waar vervoer over weg, rails en water bij elkaar komen. In december 2022 is Bioveld South toegevoegd aan de portefeuille, waarna ruim 1 miljoen square feet bedrijfsruimte aan de markt kan worden aangeboden. De complexen zijn momenteel voor ca. 60% verhuurd aan diverse bedrijven. Daarmee wordt reeds een forse huurstroombaan gegenereerd, maar er is nog veel meer mogelijk.

Portefeuille

De industriële portefeuille in Canada bestaat vanaf 1 juli 2023 uit de volgende locaties:

1. Bioveld I
2. Bioveld II
3. Bioveld III
4. Red Rock



1 Bioveld I



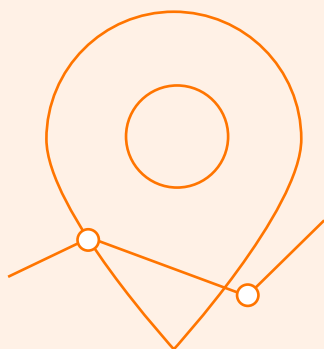
Locatie:	Thorold, Niagara, Ontario
Omvang:	34 hectare
Gebouwen:	54.500 m ²
Investering:	\$ 35.000.000
Huurwaarde:	Ca. \$ 4.500.000
Huurpotentie:	Ca. \$ 10.000.000
Bijzonderheden:	Haven (4 schepen), spoor, dicht bij snelweg, robuuste energievoorziening, onder management van HOPA (federaal).

2 Bioveld II



Locatie:	Thorold, Niagara, Ontario
Omvang:	70 hectare
Gebouwen:	40.900 m ²
Investering:	\$ 35.000.000
Huurwaarde:	Ca. \$ 4.000.000 (5 mio per 1/2/24)
Huurpotentie:	Ca. \$ 7.000.000
Bijzonderheden:	Voormalige autofabriek; nieuwe stroomvoorziening; spoor (rangeerterrein), dicht bij snelweg, ontwikkelkansen nieuwe industrie.

Vervolg portefeuille



Toekomstperspectief



Bioveld IV

Locatie: Thorold, Niagara Regio
Omvang: 20 hectare
Gebouwen: geen
Investering: \$ 12.000.000 (2024)
Huurwaarde: \$ 0
Huurpotentie: minimaal \$ 2.200.000
Bijzonderheden: ontwikkelpotentie, schone grond (RSC), commerciële hoek mogelijk met winkels/plaza. (er is veel vraag naar industriële grond in Niagara)

3 Bioveld III



Locatie: Thorold, Niagara Regio
Omvang: 18,5 hectare
Gebouwen: 2.000 m²
Investering: \$ 5.300.000
Huurwaarde: \$ 0
Huurpotentie: Ca. \$ 1.800.000
Bijzonderheden: Bijzonderheden: kale grond met industriële bestemming; mogelijkheid tot bouwen, langs Welland Kanaal, biedt verbinding (interne route) tussen Bioveld 1 en 2.

4 Red Rock



Locatie: Red Rock, Noord-Ontario
Omvang: 160 hectare
Gebouwen: 2.000 m²
Investering: \$ 7.500.000
Huurwaarde: Ca. \$ 250.000
Huurpotentie: Ca. \$ 2.000.000
Bijzonderheden: Bijzonderheden: Meest noordelijk gelegen diepzeehaven, dicht bij 'Ring of Fire' (mijnbouw), aansluiting op spoorwegennet (kortom: zeer strategisch gelegen).

Industriële portefeuille

Onderwerp	Informatie																													
Investment	60 miljoen euro (ca. 85 miljoen dollar)																													
Instapmoment	1 ^e ronde: 1 juli 2022 15 miljoen euro (volledig gefinancierd) 2 ^e ronde: 12 december 2022 20 miljoen euro (volledig gefinancierd) 3 ^e ronde: tot 1 augustus 2023 15 miljoen euro (volledig gefinancierd) 4e ronde: tot 1 december 2023 10 miljoen euro (open voor deelname)																													
Looptijd	12 maanden. Na initiële looptijd, opzegbaar met 4 maanden.																													
Deelnamedrempel	250.000 euro																													
Rendement	6,0% Bij deelname vanaf 500.000 euro, 1% en vanaf 1 miljoen 1,5% renteopslag. Uitgekeerde rentes zijn netto, zonder bijkomende kosten.																													
Betaling rente	Per kwartaal																													
Locaties	De volgende terreinen maken deel uit van de portefeuille: <table><tr><th>Locatie</th><th>Oppervlakte</th><th>Gebouwen</th><th>Huur (ca.)¹</th><th>Huurpotentie</th></tr><tr><td>Bioveld I Thorold</td><td>34 hectare</td><td>54.500 m²</td><td>\$ 4.500.000</td><td>\$ 10.000.000</td></tr><tr><td>Bioveld II Thorold</td><td>70 hectare</td><td>40.900 m²</td><td>\$ 4.000.000</td><td>\$ 7.000.000</td></tr><tr><td>Bioveld III Thorold</td><td>18,5 hectare</td><td>0 m²</td><td>\$ 0</td><td>\$ 1.800.000</td></tr><tr><td>Red Rock</td><td>160 hectare</td><td>2.000 m²</td><td>\$ 200.000</td><td>\$ 2.000.000</td></tr></table>					Locatie	Oppervlakte	Gebouwen	Huur (ca.) ¹	Huurpotentie	Bioveld I Thorold	34 hectare	54.500 m ²	\$ 4.500.000	\$ 10.000.000	Bioveld II Thorold	70 hectare	40.900 m ²	\$ 4.000.000	\$ 7.000.000	Bioveld III Thorold	18,5 hectare	0 m ²	\$ 0	\$ 1.800.000	Red Rock	160 hectare	2.000 m ²	\$ 200.000	\$ 2.000.000
Locatie	Oppervlakte	Gebouwen	Huur (ca.) ¹	Huurpotentie																										
Bioveld I Thorold	34 hectare	54.500 m ²	\$ 4.500.000	\$ 10.000.000																										
Bioveld II Thorold	70 hectare	40.900 m ²	\$ 4.000.000	\$ 7.000.000																										
Bioveld III Thorold	18,5 hectare	0 m ²	\$ 0	\$ 1.800.000																										
Red Rock	160 hectare	2.000 m ²	\$ 200.000	\$ 2.000.000																										
Waarde vastgoed	Totaal ca. 170 miljoen dollar (o.b.v. taxaties Colliers en beleggingswaarde)																													
Huurstroom	Ca. 8,7 miljoen dollar																													
Zekerheidstelling	1. Gedeelde 1 ^e /2 ^e hypotheek (met overige contribuanten, middels pandakte) 2. Huurstroom en -potentie 3. Verzekerd valutarisico (uw inleg in euro's gegarandeerd bij koersdalingen van de Canadese dollar) Als maximale Loan To Value (LTV) wordt 70% gegarandeerd, maar in werkelijkheid ligt die tussen de 35 en 50%. Bancaire financiering kan onderdeel uitmaken van het financieringsmodel met in dat geval maximaal 150% zekerheidsstelling. (e.g. 20 mio lening, 30 mio zekerheid)																													
Adviseurs	Inzake de hypotheekacte(n): Mandryk, Morgan & Vervaeke Associates at Law 40 Brock Street West Tillsonburg, ON N4G 2A2 Inzake de leningovereenkomst: AKD Benelux Lawyers Gustav Mahlerlaan 2970 1081 LA Amsterdam																													
Stortingsinstructie	Na ondertekening van de leningovereenkomst kan het bedrag gestort worden op de rekening van Business EQ BV: NL 43 RABO 0348 02 71 33 o.v.v. Industriële portefeuille Canada																													

¹ Vaste huur o.b.v. langjarige contracten op alle terreinen per 1 december 2023.

Alle zekerheden

1. Wat bepaalt of een terrein wordt toegevoegd aan de IPC?

Terreinen die in aanmerking komen voor de industriële portefeuille zijn industriële locaties die voor herbestemming in aanmerking komen. De oude functie is vervallen en er zijn nieuwe partijen nodig die met een frisse blik en nieuw elan perspectief bieden voor de toekomst. De ontwikkelingen in Ontario en de ligging van de meeste van onze terreinen aan de Great Lakes, maken het nu ook mogelijk om de functies van industrieterreinen aan elkaar te verbinden, waardoor synergie ontstaat en een des te krachtiger portefeuille.

2. Kunt u wat uitvoeriger toelichten hoe het met de zekerheden is geregeld?

Business EQ is samen met BMI eigenaar van alle voorgestelde terreinen. Zij zet hiervoor de financiering op met investeerders uit Nederland en ontvangt van alle terreinen 1e recht van hypotheek. Alle investeerders hebben een leningovereenkomst met Business EQ en een pandrecht op dit hypotheekrecht wat Business EQ houdt. Feitelijk zijn met dit (openbare) pandrecht alle zekerheden direct doorgelegd naar de betrokken investeerders. Dit geeft de beste borging. Aan de Canadese kant zijn de hypotheekinschrijvingen incl. een ruime marge voor rente en kosten in geval van dit recht gebruik gemaakt moet worden.

3. Wat is er nog meer over zekerheden te zeggen?

Belangrijker nog dan zekerheid d.m.v. hypotheekrecht op een onderpand met fors hogere taxatiewaarde is de positieve ontwikkeling van de huurstroom. Binnen alle terreinen wordt door herontwikkeling toegewerkt naar ontsluiting van het huurpotentieel waardoor als eerste de rente op het ingebracht vermogen van investeerders wordt opgebracht. Daarnaast creëert deze huurstroom, samen met duurzaam ontwikkeld vastgoed de échte beleggingswaarde voor de toekomst. Over deze vooruitgang leest u in onze kwartaalberichten.

Als laatste kan worden opgemerkt dat investeringen in Canada, los van een aanvaardbaar eigen risico binnen de Canadese entiteiten, zijn verzekerd tegen koersdalingen. Op die manier vormt een sterk gedaalde EURO koers, aan het einde van de looptijd van uw lening, geen bedreiging voor de teruggave van uw inleg.

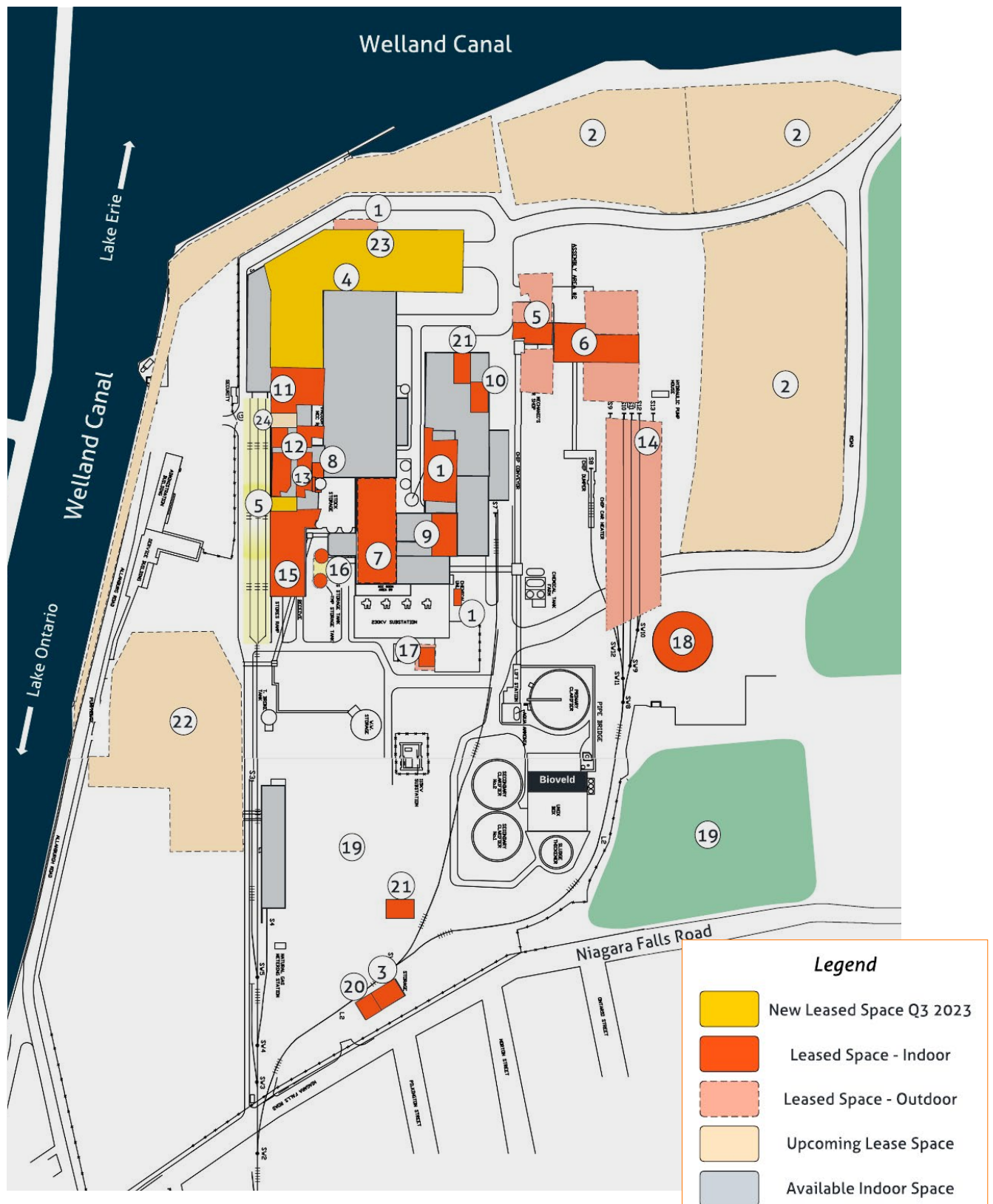
Industriële Portefeuille Canada

(na 4^e investeringsronde)

LTV = 50%



Huuroverzicht IPC per 1 september 2023 - vertrouwelijk



Vervolg bijlage 1:

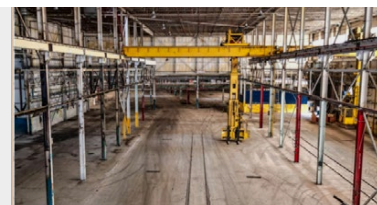
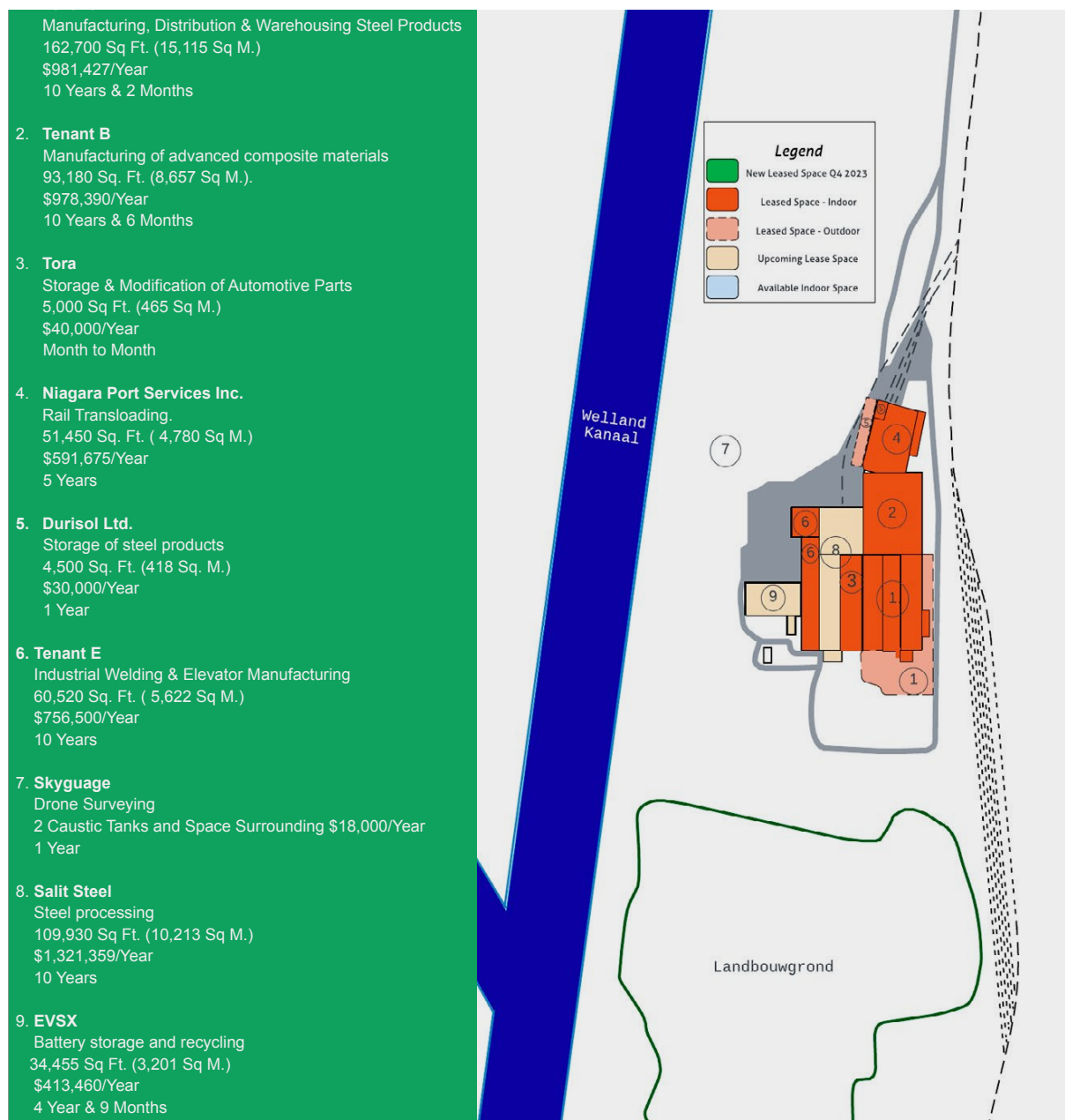
Huuroverzicht IPC per 1 september 2023 - vertrouwelijk

1 Red Jar Bit Coin Mining 66,002 Sq Ft. (6132 Sq M.) \$910,949/Year 5 Years +15	9 Tenant L Hydrometallurgical Demonstration Test Plant 8,950 Sq Ft. (831 Sq M.) \$59,187/Year 5 Year	17 Emergency Welding Welding Production and Maintenance 1,750 Sq Ft. (163 Sq M.) \$24,480/Year 5 Years
2 Lamzan Limited Bulk Salt Storage 87,120 Sq Ft. (8,094 Sq M.) \$56,628/Year 15 Years +15	10 Canadian Foods Storing Newspapers 11,000 Sq Ft. (1,022 Sq M.) & 10 Sea Cans \$43,780/Year Month to Month	18 Skyguage Drone Surveying 2 Caustic Tanks and Space Surrounding \$18,000/Year 1 Year
3 Sun Country Storing Products 4,000 Sq Ft. (372 Sq M.) \$22,200/Year Month to Month	11 Tenant C Mechanical and Ship Repair 19,670 Sq Ft. (1,827 Sq M.) \$148,030/Year 5 Years +10	19 Tenant F Land Surveying No Assigned Space \$21,000/Year 2.5 Years
4 Tenant G Storage and Modification of Automotive Parts 103,225 Sq Ft. (9,590 Sq M.) \$634,570/Year 5 Years then Month to Month	12 Tenant E Custom Wood and Metal Fabrication Shop 10,540 Sq Ft. (979 Sq M.) \$131,746/Year 5 Years	20 Iron & Oak Storage of rail supplies & equipment 2,000 Sq Ft. (186 Sq M.) \$22,200/Year 1 Year
5 Tenant A Mechanic and Maintenance Shop 26,193 Sq Ft. (2,433 Sq M.) \$105,250/Year 5 Years	13 AP Products Food Service Product Storage 1,600 Sq Ft. (149 Sq M.) \$14,400/Year 6 Months	21 Papineau Sandblast Inc. Storage of sandblasting materials 7,250 Sq Ft. (674 Sq M.) \$28,800/Year 1 Year
6 Tenant B Thermal Processing of Organic Material 66,694 Sq Ft. (6,196 Sq M.) \$250,465/Year 5 Years +10	14 Tenant J Transporting commodities by rail 118,400 Sq Ft. (11,000 Sq M.) \$984,600/Year 8 Months +18 Months	22 Tenant H Power Station 175,840 Sq Ft. (16,336 Sq M.) \$1,440,000/Year
7 Tenant I Battery storage and recycling 32,000 Sq Ft. (2,973 Sq M.) \$464,000/Year 5 Years +10	15 Tenant D Freight Forwarding, Handling, and Storage 26,820 Sq Ft. (2,492 Sq M.) \$295,020/Year 3 Years	23 Tenant M Rail Transloading and Warehousing 102,670 Sq Ft. (9,538 Sq M.) \$1,148,850/Year 5 Years
8 Province Brands of Canada Office and laboratory testing operations 5,900 Sq Ft. (548 Sq M.) \$110,750/Year 1 Year	16 Sucro Can Liquid Molasses Storage 2 Caustic Tanks \$180,000/Year 1 Year	24 Oriole IT Inc. Office 1,300 Sq. Ft. (121 Sq. M.) \$24,019/Year 5 Years



Vervolg bijlage 1:

Huuroverzicht IPC per 1 september 2023 - vertrouwelijk



Bijlage 2:

Ontwikkelperspectief Bioveld

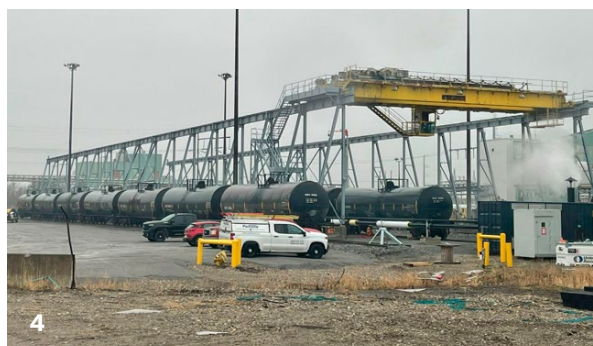
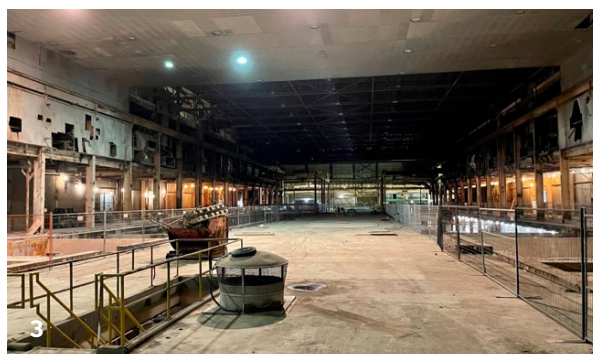


1. Een overzicht van alle percelen Bioveld, in bezit en in acquisitie.

2+3. Zowel bij de entree (2) als bij de haven (3) verandert het komende jaar veel.

Bijlage 3:

Fotoimpressie IPC



1. De toekomstige haven bij Bioveld 1.

2. Bestaande magazijnruimte is volop in gebruik door ExTransCargo.

3. De enorme central hal wordt voorbereid voor verhuur.

4. Op het buitenterrein is een verladersstation voor Petro Canada gebouwd.

Vervolg bijlage 3:

Fotoimpressie IPC



1. Er wordt met man en macht gewerkt aan de transformatie van het complex voor nieuwe verhuurders. Per 1 februari 2024 is alles voltooid en verhuurd.

2. Luchtfoto Bioveld 2.

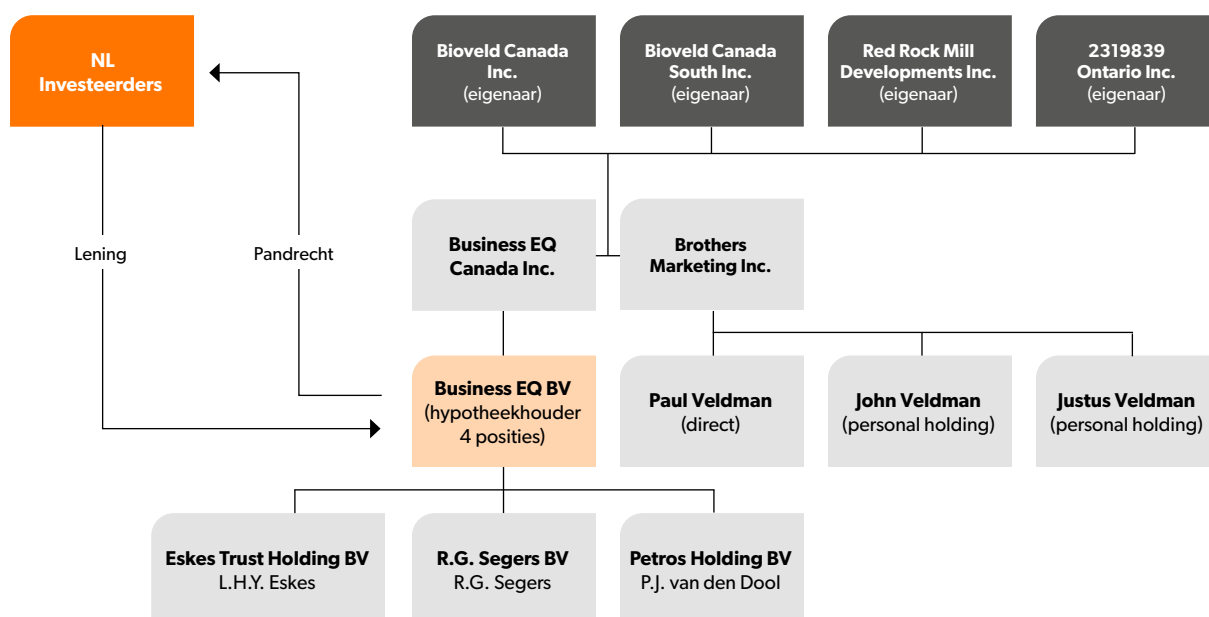
3. De opening van Bioveld 2 in december 2022.

4. Een deel van het volledig gerenoveerde complex.

Bijlage 4:

Juridische structuur

Onderstaand organogram geeft weer hoe de partijen met elkaar samenwerken. Gezamenlijk wordt de strategie bepaald. BMI geeft uitvoer aan de operationele aspecten met een vast team binnen Bioveld I en II. Business EQ structureert en verzorgt de financiering.



Toelichting

Tijdens de 1^e en 2^e investeringsronde lagen de zekerheden onderscheiden. Vanaf 1 juli 2023 is er sprake van generieke zekerheid. Alle investeerders delen gezamenlijk via het ontvangen openbaar pandrecht in dit recht van eerste hypotheek op alle industriële grondposities en opstallen incl. roerende goederen. Ten allen tijde zal duidelijk inzicht worden gegeven in de waarderingsgrondslagen van het vastgoed ten einde de dekkingsgraad voor investeerders inzichtelijk te maken.

N.B. De lening wordt ten allen tijde aan Business EQ B.V. verstrekt, die dit doorleent aan de Canadese entiteiten. Business EQ is bekend met het zgn. hedgen van gelden, het doen van transacties tegen vooraf bepaalde (lage) tarieven en het afdekken van valutarisico's. De verschuldigde rente wordt ook periodiek vanuit Business EQ aan investeerders voldaan.

Intakeformulier

Industriële Portefeuille Canada

om een akte van geldlening op te kunnen maken.

Persoonlijke gegevens

Naam BV	KVK nummer
Voornamen (gevolmachtigde)	
Achternaam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoon vast	Mobiel
E-mailadres	
Bankrekening (IBAN)	NL

Graag ontvangen wij van u een kopie van uw paspoort alsmede een uittreksel uit de KvK.

Leenbedrag

Welk bedrag wilt u uitlenen? € _____

Herkomst vermogen

Hoe hebt u uw vermogen verkregen:^{1,2}

Gespaard of belegd / Erfenis / Verkoop woning of ander registergoed / Uit onderneming / Anders:

Graag concreet toelichten waar mogelijk.

¹Doorhalen wat niet van toepassing is.

²Een door ons – vanwege wet- en regelgeving - verplicht te stellen vraag inzake verklaring herkomst middelen. Als hiertoe aanleiding is, zullen aanvullende vragen gesteld worden. Deze gegevens blijven vertrouwelijk en worden alleen ter beschikking gesteld aan derden wanneer dit van rechtswege noodzakelijk is.



**BUSINESS EQ
INVESTMENTS**

Investeren met impact
www.ikwilrenderen.nl