

INVESTERINGS MEMORANDUM

2026

Inleiding

Waar dit investeringsmemorandum voor staat

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

In 2022 begonnen we met één terrein. Een verlaten papierfabriek in Thorold, aan de rand van de Niagara-regio. Vandaag beheren we tien locaties, verspreid over Canada, op de knooppunten van weg, spoor en water.

De stap die we eerder zetten, herhalen we nu telkens. We kopen verouderde industrieterreinen — fabrieken waarvan de oude functie is vervallen — en geven ze een nieuw leven. Als logistieke hubs. Als vestigingsplaats voor nieuwe industrie. Als schakels in een Canadese handelsroute voor kritieke mineralen.

Dat doen we samen met The BMI Group, onze

Canadese partner die de markt door en door kent. En we doen het volgens één principe: *we zeggen wat we doen, en doen we wat we beloofd hebben.*

Er is wel iets veranderd in die jaren. In het begin moesten wij de terreinen zoeken. Inmiddels komen fabriekseigenaren en overheden naar óns toe. Ruim 250 investeerders sloten zich al aan; in Canada ontstonden meer dan duizend banen en sterke relaties met overheden en First Nations. Dat vertrouwen is niet vanzelf gekomen — het is verdiend, terrein voor terrein.

Dit memorandum laat u zien waar we staan. Het beschrijft de Industriële Portefeuille Canada, hoe u kunt deelnemen en welke zekerheden daar tegenover staan. Het is een uitnodiging om verder te kijken, en om met ons in gesprek te gaan.

WELKOM!

“Ruim 250 investeerders sloten zich al aan.”



Team Business EQ Investments

Cees Plomp
Ralph Segers
Hilde van Leenen
Sander Eskes
Carolien den Butter
Peter van den Dool

Contact

085 48 919 51 • info@business-eq.com



Samen bouwen

Twée landen, één onderneming

Business EQ en The BMI Group werken samen over een afstand van zesduizend kilometer. Wekelijks aan de videocall, een paar keer per jaar fysiek samen — in Nederland of in Canada. Wat dat mogelijk maakt, is geen techniek. Het is vertrouwen.

Aan de Nederlandse kant staat Business EQ. Sinds 2021 bouwen Ralph Segers, Peter van den Dool en Sander Eskes aan een ondernemend investeringsnetwerk dat inspeelt op wat Nederlandse ondernemers zoeken: flexibiliteit, rendement en zekerheid. Ralph verbindt — mensen, verhalen, kansen. Peter draait om communicatie: de brug tussen projecten en investeerders. Sander bewaakt de basis, als financieel en juridisch brein.

Aan de Canadese kant staat The BMI Group, gedragen door de broers Justus, John en Paul Veldman. Hun vak is het herbestemmen van complexe industrieterreinen — fabrieken die hun oude functie verloren, met nieuw leven ingeblazen. Paul zet als CEO de strategische koers uit. John borgt als COO de uitvoering, met een scherp oog voor de sociale kant van een regio. Justus brengt industriële locaties opnieuw tot leven en verbindt partijen die elkaar niet vanzelf vinden: overheden, bedrijven, First Nations.

De samenwerking ontstond niet toevallig. Aan de basis ligt een gedeelde manier van werken: directe communicatie, snel schakelen, en het lef om ook de lastige dingen te benoemen. Nederlandse ondernemersdrive, gecombineerd met Canadese kennis van de markt. Dat brengt projecten snel op een hoger plan.

En er is meer dan zaken. De partners delen een achtergrond en een overtuiging — broers én broeders. Dat geeft diepgang aan de samenwerking en het verklaart waarom snel schakelen mogelijk is.

SAMEN BOUWEN AAN IETS DAT GROTER IS DAN ONSZELF



JUSTUS VELDMAN
Markontwikkeling - BMI



PAUL VELDMAN
CEO - BMI



JOHN VELDMAN
COO - BMI



RALPH SEGERS
Relaties - BEQ



PETER VAN DEN DOOL
Communicatie - BEQ



SANDER ESKES
CFO - BEQ

bmi Group

BUSINESS EQ INVESTMENTS

De propositie

Industriële
portefeuille

Met de Industriële Portefeuille Canada (IPC) leent u geld uit aan Business EQ tegen een vast, aantrekkelijk rendement — gedekt door Canadees industrieel vastgoed met een fors hogere waarde. De kerngegevens in één oogopslag:

Onderwerp	INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA — KERNGEGEVENS																													
Investment	Ca. 150 – 250 miljoen euro (bandbreedte portefeuille)																													
Instapmoment	Tussen 1 juni en 31 december 2026																													
Looptijd	24 maanden. Na initiële looptijd verlengbaar of opzegbaar met 6 maanden.																													
Deelnamedrempel	250.000 euro (geen emissiekosten)																													
Rendement	€ 250.000: 6,0% € 500.000: 6,5% € 1.000.000: 7,0% <i>Uitgekeerde rentes zijn netto, zonder bijkomende kosten.</i>																													
Betaling rente	Per kwartaal																													
Locaties	De volgende terreinen maken deel uit van de portefeuille: <table><tr><th>Locatie</th><th>Oppervlakte</th><th>Huurpotentie</th></tr><tr><td>Bioveld Niagara (Thorold, ON)</td><td>ca. 142 ha</td><td>400.000 m² verhuurbaar</td></tr><tr><td>Bioveld North / Espanola (ON)</td><td>ca. 3.550 ha</td><td>130.000 m² gebouwen</td></tr><tr><td>Red Rock (ON)</td><td>ca. 770 ha</td><td>Multimodale haven aan Lake Superior</td></tr><tr><td>Norderra / Baie-Comeau (QC)</td><td>ca. 1.250 ha</td><td>71.800 m² gebouwen</td></tr><tr><td>Tellentia / Prince Albert (SK)</td><td>ca. 945 ha</td><td>83.600 m² gebouwen</td></tr><tr><td>Willmarck / Mackenzie (BC)</td><td>ca. 354 ha</td><td>37.000 m² gebouwen</td></tr><tr><td>Legacy Paper / Port Huron (MI)</td><td>ca. 16 ha</td><td>49.000 m² gebouwen</td></tr><tr><td>The Fort / Fort Frances (ON)</td><td>ca. 24 ha</td><td>8.000 m² gebouwen</td></tr></table> <i>Strategische terreinen, verspreid over vier provincies.</i>			Locatie	Oppervlakte	Huurpotentie	Bioveld Niagara (Thorold, ON)	ca. 142 ha	400.000 m² verhuurbaar	Bioveld North / Espanola (ON)	ca. 3.550 ha	130.000 m² gebouwen	Red Rock (ON)	ca. 770 ha	Multimodale haven aan Lake Superior	Norderra / Baie-Comeau (QC)	ca. 1.250 ha	71.800 m² gebouwen	Tellentia / Prince Albert (SK)	ca. 945 ha	83.600 m² gebouwen	Willmarck / Mackenzie (BC)	ca. 354 ha	37.000 m² gebouwen	Legacy Paper / Port Huron (MI)	ca. 16 ha	49.000 m² gebouwen	The Fort / Fort Frances (ON)	ca. 24 ha	8.000 m² gebouwen
Locatie	Oppervlakte	Huurpotentie																												
Bioveld Niagara (Thorold, ON)	ca. 142 ha	400.000 m² verhuurbaar																												
Bioveld North / Espanola (ON)	ca. 3.550 ha	130.000 m² gebouwen																												
Red Rock (ON)	ca. 770 ha	Multimodale haven aan Lake Superior																												
Norderra / Baie-Comeau (QC)	ca. 1.250 ha	71.800 m² gebouwen																												
Tellentia / Prince Albert (SK)	ca. 945 ha	83.600 m² gebouwen																												
Willmarck / Mackenzie (BC)	ca. 354 ha	37.000 m² gebouwen																												
Legacy Paper / Port Huron (MI)	ca. 16 ha	49.000 m² gebouwen																												
The Fort / Fort Frances (ON)	ca. 24 ha	8.000 m² gebouwen																												
Waarde vastgoed	Ca. 480 miljoen dollar (o.b.v. taxaties en beleggingswaarde)																													
Huur(Omzet)	Ca. 28 miljoen dollar met een potentieel van ca. 55 miljoen dollar																													
Zekerheidstelling (via Stichting Beheer Zekerheden Business EQ)	1. Gedeelde 1^e/2^e hypotheek (met overige contribuanten, middels pandakte) 2. Huurstroom en huurpotentie 3. Valutarisico beheer door middel van rentederivaten (uw inleg in euro's gegarandeerd bij koersdalingen van de Canadese dollar) Als maximale Loan To Value (LTV) bij aankoop, wordt 70% gegarandeerd Bancaire financiering kan onderdeel uitmaken van het model met in dat geval maximaal 150% zekerheidsstelling.																													
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																													

Intake

Deelname
in 5 stappen

1

Kennismaking

U maakt kennis met Business EQ, het team en de portefeuille. Een persoonlijk gesprek in Bodegraven, Dordrecht of bij u thuis.

2

Digitale intake via het portaal

Na een goed gesprek en uw commitment volgt een digitale intake via ons portaal. U vult zelf uw deelnamebedrag en looptijd in, uploadt de gewenste documenten (ID en KvK-uittreksel) en beantwoordt enkele vragen.

3

Leningovereenkomst

U ontvangt de leningovereenkomst inclusief pandakte. Daarin staan uw inleg, het rendement, de looptijd en de zekerheden vastgelegd. Ondertekenen doen we via DocuSign.

4

Storting

U stort uw inleg op de rekening van Business EQ B.V., onder vermelding van "Industriële Portefeuille Canada". Geen emissiekosten.

5

Rendement & rapportage

Vanaf dat moment ontvangt u elk kwartaal uw rente. Via het besloten investeursportaal volgt u de ontwikkeling van de portefeuille. Jaarlijks bent u welkom op het IPC Event — en nodigen we u uit om een keer mee te gaan op Canadareis!

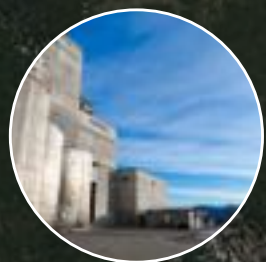


Vragen of klaar om te beginnen?

Neem contact op via info@business-eq.com of bel 085 48 919 51.

IPC PORTFOLIO

Mackenzie, British Columbia



Prince Albert, Saskatchewan



Red Rock, Ontario



Bioveld North, Espanola, Ontario



Norderra, Baie-Comeau, Quebec



Port Huron, Michigan (VS)



Bioveld I-IV, Niagara



BUSINESS EQ INVESTMENTS



INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA

Verenigde
Staten

Portefeuille in cijfers

Achter de Industriële Portefeuille Canada staat een tastbaar, groeiend fundament. Deze cijfers vormen het onderpand van uw belegging — en laten zien hoe het netwerk zich ontwikkelt.

DE PORTEFEUILLE

480 miljoen \$ Waarde vastgoed

10 strategische terreinen
Totaal aangekocht

480.000 M²
Verhuurbare oppervlakte

6.000 hectare
Buitenterrein

DE MOTOR

DE HUURSTROOM

28 miljoen \$
Huuromzet per jaar

55 miljoen \$
Huur-potentieel

>\$1.000M geïnvesteerd door huurders

HET NETWERK

DE IMPACT

>250 beleggers
in Nederland

280 miljoen \$
Belegd vermogen

>1.000 banen
in Canada

* Bioveld Niagara bevat 4 terreinen die gefaseerd zijn aangekocht

Vraag & antwoord

Uw zekerheden en risico's

Eerlijk antwoord op de vragen die ertoe doen. Een belegging vraagt om vertrouwen — en vertrouwen begint met transparantie over zowel de zekerheden als de risico's.

“Beleggen vraagt om vertrouwen.”



Welke zekerheid staat tegenover mijn lening?

Uw inleg is gedekt door een recht van hypotheek op het Canadese vastgoed, dat een veelvoud van de uitstaande leningen waard is. De maximale Loan to Value bij aankoop is 70%; in de praktijk ligt die nu lager. Business EQ leent uw geld door aan de Canadese entiteiten en houdt het hypotheekrecht op het onderliggende vastgoed.

Hoe weet ik dat ik gelijk behandeld word ten opzichte van andere investeerders?

Vanaf 1 juli 2026 werken we met de Stichting Beheer Zekerheden Business EQ. Deze onafhankelijke stichting beheert alle hypotheekrechten uitsluitend ten behoeve van de investeerders. Via een Intercreditor Agreement is vastgelegd dat alle investeerders gelijk in rang zijn en bij een onverhoopte uitwinning naar rato van hun vordering delen — ongeacht wanneer u bent ingestapt. Gelijkheid is daarmee geen intentie, maar een juridisch vastgelegd feit.

Wat gebeurt er als een huurder wegvalt of niet betaalt?

De portefeuille kent meerdere terreinen en huurders, wat het risico spreidt. Één grote huurder — een datacenter — vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van de huurstroom; mocht die wegvallen, dan raakt dat de inkomsten. Daar staat tegenover dat het vastgoed zelf — grond, gebouwen en infrastructuur — de waarde en daarmee uw zekerheid draagt, los van een individuele huurder.

Loop ik valutarisico, want het vastgoed staat in Canada?

De onderliggende kasstroom is in Canadese dollars, terwijl uw lening en rente in euro's luiden. Business EQ dekt het voor haar niet aanvaardbare valutarisico af met rentederivaten, zodat uw inleg in euro's beschermd is tegen koersdalingen van de Canadese dollar.

Wat als de waarde van het vastgoed daalt?

Bij aankoop geldt een maximale LTV van 70%, wat een buffer inbouwt tussen de leensom en de vastgoedwaarde. De waarde wordt periodiek getaxeerd en is via uw portaal inzichtelijk. Een waardedaling zou de buffer verkleinen, maar de portefeuille is er juist op gericht het vastgoed in waarde te laten stijgen door herontwikkeling en verhuur.

Hoe kom ik aan mijn geld als ik wil uitstappen?

De looptijd is 24 maanden. Daarna is de lening opzegbaar met een termijn van 6 maanden, of verlengbaar. Gedurende de looptijd ontvangt u elk kwartaal uw rente. Tussentijds uitstappen buiten deze voorwaarden is niet voorzien — de lening is bedoeld als belegging voor de afgesproken termijn.



Vragen of klaar om te beginnen?

Neem contact op via
info@business-eq.com
of 085 48 919 51.



Impressie

Blik op transformatie

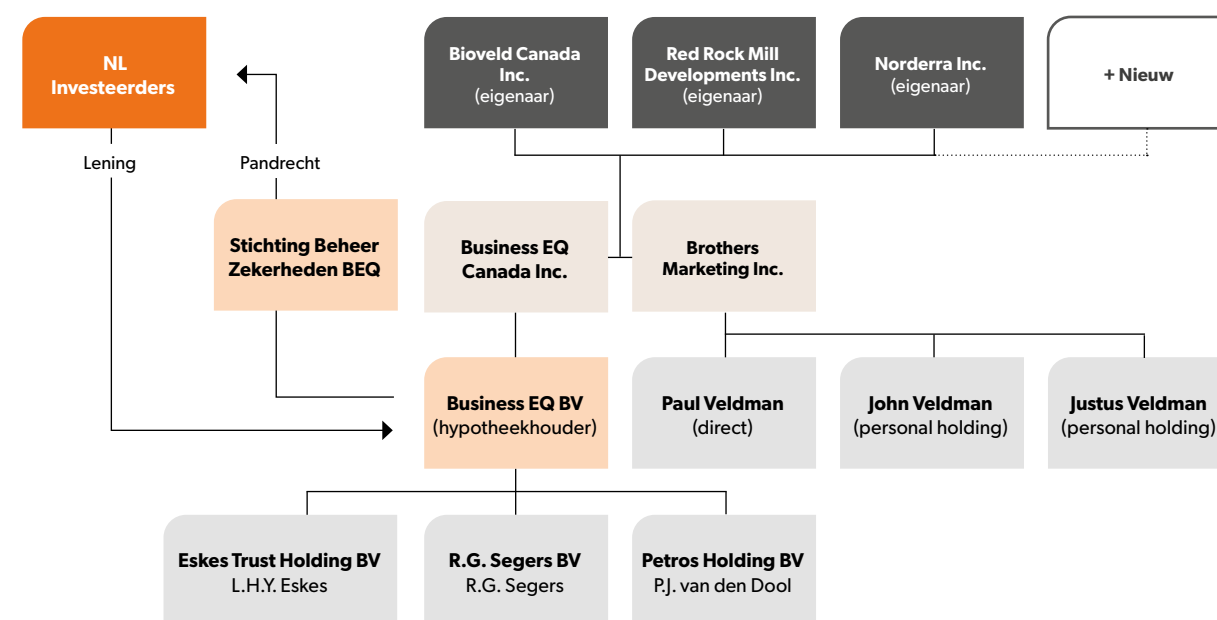
Investeren en beleggen gaat vaak over gebouwen en projecten. Maar bij Business EQ is ons motte dat we investeren met impact. Impact in mensen, ver weg en dichtbij.

1. Kansen voor stortplaatsen op locaties voor aanname van vervuilde grond
- 2/3. Renovatie van de kade in Bioveld
4. Met spoor, water en wegverbinding een echte multi-modal-hub
5. Van vervallen industrie pand naar hernieuwde (staal)industrie
6. Ontmoeting met lokale overheden/ First Nations bij overname van de fabriek (Espanola)
7. Terreinen met goede stroomvoorziening zijn gewild voor datacenters.

Organisatie

Juridische structuur

Onderstaand organogram geeft in hoofdlijnen weer hoe partijen met elkaar samenwerken. Gezamenlijk wordt de strategie bepaald. BMI geeft uitvoer aan de operatie met vaste teams op de locaties. Ook zijn er overstijgende, strategische teams actief. Business EQ Investments structureert de financiering. Op het niveau van Canadese entiteiten kunnen door aan- of verkopen wijzigingen optreden.



Toelichting

Er is sprake van generieke zekerheid. Alle investeerders delen gezamenlijk via het ontvangen openbaar pandrecht (medio 2026 beheerd door Stichting Beheer Zekerheden) het recht van eerste of tweede hypotheek op alle industriële grondposities en opstellen 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 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.



**BUSINESS EQ
INVESTMENTS**

Investeren met impact