

BUSINESS EQ INVESTMENTS



INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA

INVESTERINGS MEMORANDUM

2025



BUSINESS EQ
INVESTMENTS

Investeren met impact

Aan:
Geïnteresseerde beleggers

Bodegraven, voorjaar 2025

Betreft:
Industriële Portefeuille Canada

**“Samen Investeren brengt
investeringskansen en beleggers
samen. Met Business EQ
Investments bouwen we aan de
Industriële Portefeuille in Canada.”**



Geachte relatie,

Samen Investeren brengt investeringskansen en beleggers samen. Dat doen we op meerdere manieren en voor verschillende doelgroepen. Daarbij bieden wij aantrekkelijke voorwaarden in een inspirerende context.

Business EQ Investments richt zich op industrieel vastgoed in Canada. Eerdere investeringsronden, gericht op aankoop en ontwikkeling van de industrieterreinen Bioveld I-IV in de Niagara Regio en Red Rock in het noorden van Ontario, zijn succesvol afgesloten.

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

Team Business EQ Investments:

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

Contactgegevens:

085 48 919 51 • info@business-eq.com



Samenwerking met The BMI Group

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

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 BMI voor verhuur gereed maakt. Ook heeft zij sterke relaties gebouwd met First Nation Partners, ofwel de oorspronkelijke bewoners van Canada. Dergelijke relaties zijn uitermate belangrijk om vooruit te komen.

Partner

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.

Over The BMI Group

BMI bestaat uit de broers Justus, John en Paul Veldman en is 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.

Justus, John en Paul Veldman



Succesvolle ontwikkeling van Bioveld

Een aansprekend voorbeeld binnen de Industriële Portefeuille is Bioveld 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. 54.500m² aan gebouwen, gelegen op 34 hectare industrieterrein. In de laatste vier jaar is de locatie omgevormd tot een multi modal hub, 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 wordt aangeboden.



Portefeuille

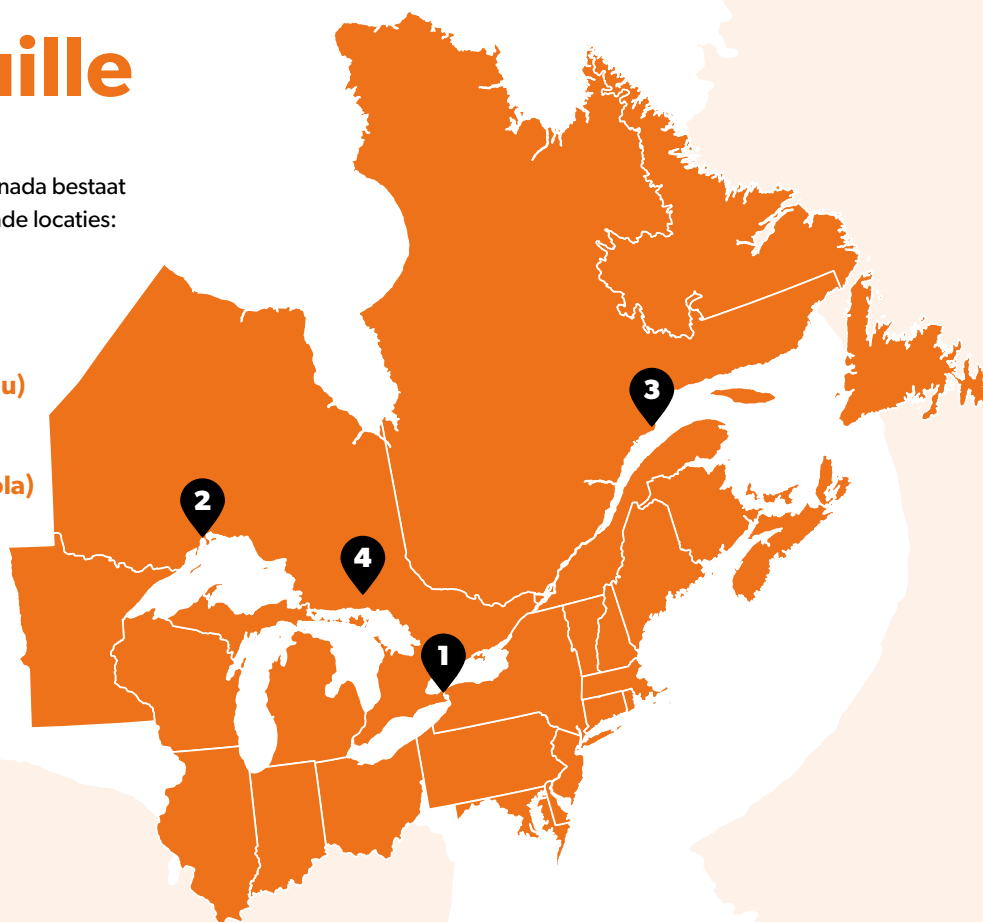
De industriële portefeuille in Canada bestaat op dit moment uit o.a de volgende locaties:

Huidige portefeuille

1. Bioveld I-IV (Thorold)
2. Red Rock
3. Norderra (Baie Comeau)

Toekomstperspectief

4. Bioveld North (Espanola)



1 Bioveld 1-6



Locatie:	Thorold, Niagara, Ontario
Omvang:	142 hectare
Gebouwen:	95.400 m ²
Investing:	\$ 107.300.000
Huurwaarde:	Ca. \$ 14.000.000
Huurpotentie:	Ca. \$ 26.000.000

Bijzonderheden:

Haven (4 schepen), spoor (transloading), dichtbij snelweg, robuuste energievoorziening, ontwikkelkansen nieuwe industrie, ontwikkelpotentie (BuildToSuit), onder management van HOPA (federaal havenbedrijf), uitgewerkte structuurvisie.



“Wij ontsluiten het potentieel van de natuurlijke, gebouwde en sociale omgeving op en rondom verlaten industrieterreinen.”

Paul Veldman CEO The BMI Group



Toekomstperspectief



4 Bioveld North (2026)

Locatie:	Espanola, Midden-Ontario
Omvang:	265 hectare
Gebouwen:	129.600 m ²
Investering:	\$ 43.000.000 (tot eind 2028)
Verkoop inventaris:	\$ 11.000.000
Huurpotentie:	Ca. \$ 11.000.000
Bijzonderheden:	Recent gesloten papierfabriek. Groot momentum bij overheid. Potentie rondom groene en hernieuwbare energiebronnen.

2 Red Rock



Locatie:	Red Rock, Noord-Ontario
Omvang:	160 hectare
Gebouwen:	2.000 m ²
Investering:	\$ 10.000.000
Huurwaarde:	Ca. \$ 400.000
Huurpotentie:	Ca. \$ 5.000.000
Bijzonderheden:	Meest noordelijk gelegen diepzeehaven, dicht bij 'Ring of fire' (mijnbouw), aansluiting op spoorwegennet, LOI met Rocktech Lithium, uitgewerkte structuurvisie.

3 Norderra

NIEUW



Locatie:	Baie Comeau, Quebec
Omvang:	1.120 ha
Gebouwen:	72.835 m ²
Investering:	\$ 40.000.000 (tot eind 2028)
Verkoop inventaris:	\$ 11.000.000
Huurpotentie:	\$ 10.000.000
Bijzonderheden:	Aan St. Lawrence Bay, mijnbouw dichtbij (grafiet), haven (Port of Baie Comeau) met Joint Venture Port of Rotterdam, LOI met Northern Graphite.

Industriële portefeuille

Onderwerp	Informatie																
Investment	115 miljoen euro (ca. 180 miljoen dollar)																
Instapmoment	Ronde 1 tot 5 95 miljoen euro (volledig gefinancierd) 6 ^e ronde: 2025 20 miljoen euro (open voor deelname)																
Looptijd	12 maanden. Na initiële looptijd, opzegbaar met 4 maanden.																
Deelnamedrempel	250.000 euro																
Rendement	€ 250.000: 6,0% € 500.000: 6,5% € 1.000.000: 7,0% 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>Huurpotentie</th></tr><tr><td>Bioveld 1-6</td><td>142 hectare</td><td>95.400 m²</td><td>\$ 26.000.000</td></tr><tr><td>Red Rock</td><td>160 hectare</td><td>2.000 m²</td><td>\$ 5.000.000</td></tr><tr><td>Norderra</td><td>1.120 hectare</td><td>72.835 m²</td><td>\$ 10.000.000</td></tr></table>	Locatie	Oppervlakte	Gebouwen	Huurpotentie	Bioveld 1-6	142 hectare	95.400 m ²	\$ 26.000.000	Red Rock	160 hectare	2.000 m ²	\$ 5.000.000	Norderra	1.120 hectare	72.835 m ²	\$ 10.000.000
Locatie	Oppervlakte	Gebouwen	Huurpotentie														
Bioveld 1-6	142 hectare	95.400 m ²	\$ 26.000.000														
Red Rock	160 hectare	2.000 m ²	\$ 5.000.000														
Norderra	1.120 hectare	72.835 m ²	\$ 10.000.000														
Waarde vastgoed	Totaal ca. 260 miljoen dollar (o.b.v. taxaties Colliers en beleggingswaarde)																
Huurstroom	Ca. 14,4 miljoen dollar ¹																
Zekerheidstelling	1. Gedeelde 1 ^e /2 ^e hypotheek (met overige contribuanten, middels pandakte) 2. Huurstroom en -potentie 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 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 Waarde van gesloten huurcontracten op alle terreinen per 1 april 2025

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 1^e 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. Business EQ garandeert in haar overeenkomst een maximale Loan To Value (LTV) van 70%.

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 huurstream. 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 huurstream, 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, zoveel als mogelijk zijn verzekerd tegen koersdalingen. Op die manier vormt een sterk gedaalde EURO koers, aan het einde van de looptijd van uw lening, geen grote bedreiging voor de teruggave van uw inleg.

Industriële Portefeuille Canada

(na 6^e investeringsronde)

Waarde vastgoed

\$ 260 mio

Financiering

\$ 180 mio

Ontwikkelingen IPC

IPC is begonnen met de financiering van Bioveld I in Thorold en de uitbreiding met naastgelegen terreinen. Deze locatie bevindt zich in het economisch hart van Canada en kon van meet af op veel belangstelling van nieuwe industrie rekenen. Ook groeit de locatie als logistieke hub, met vervoer via weg en spoor en in de toekomst ook via het water.

De laatste jaren is door BMI de noodzaak gesignaleerd van een handelsroute voor kritische mineralen. Dat heeft geresulteerd in de strategie om een netwerk te bouwen van locaties die een relatie hebben tot mijnbouw gerelateerde processen en doorvoer van handelsstromen. Deze strategie wordt breed gesteund door lokale en provinciale overheden in Ontario en Quebec. Het is belangrijk om de aankopen binnen IPC in dat licht te bezien.



bmi Group

Wat The BMI Group doet

Verouderde commerciële en industriële locaties liggen vaak op strategische vervoersknooppunten en bieden kansen voor herbestemming en economische vernieuwing. Het benutten hiervan vraagt om aanpak van complexe uitdagingen, zoals sanering, techniek en afstemming met politiek en omgeving. The BMI Group noemt dit *ready-stating*, dat is een strategische stap die de overgang naar toekomstig gebruik voorbereidt, verstoring minimaliseert en flexibiliteit maximaliseert.

Met teams van in totaal meer dan 200 mensen wordt hier dagelijks aan gewerkt.



Achter de drie broers staat een groot team.

Een paar teamleden stellen we voor, van links naar rechts:

Jason Collins (Corporate Development Officer), David Deleeuw (Director of Niagara Operations), Hanna Domagala (Director of Land Development & Design), Gurinder Girm (Executive Project Advisor), Mike & Kaitlin Koteles (Operations Managers Abitibi Connex), Mitch Lepage (Director of Northern Operations), Peter Whitby (General Manager Special Projects (o.a. Red Rock))

260

miljoen vastgoedwaarde

wat een solide onderpand vormt voor deelnemende beleggers. Teams werken dagelijks aan waardevermeerdering.

200

potentiële deelnemers

Op dit moment nemen 160, voornamelijk zakelijke, investeerders deel aan IPC.

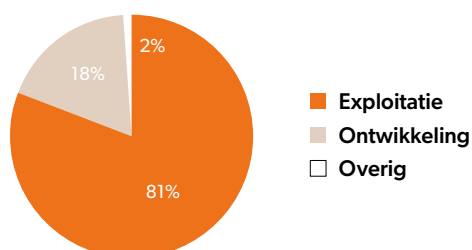
<70%

Loan to Value

Door investeringen wijzigt de LTV, maar dit is de grenswaarde bij aankoop. Taxatie en (her)waardering vinden regelmatig plaats.

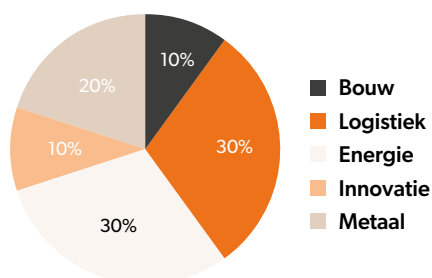
Ontwikkeling en exploitatie

Eind 2024 bevond ruim 80% van de portefeuille zich inmiddels in exploitatie. Daarom doen we nu nieuwe aankopen om de succesvolle strategie te herhalen.



Verdeling type huurder

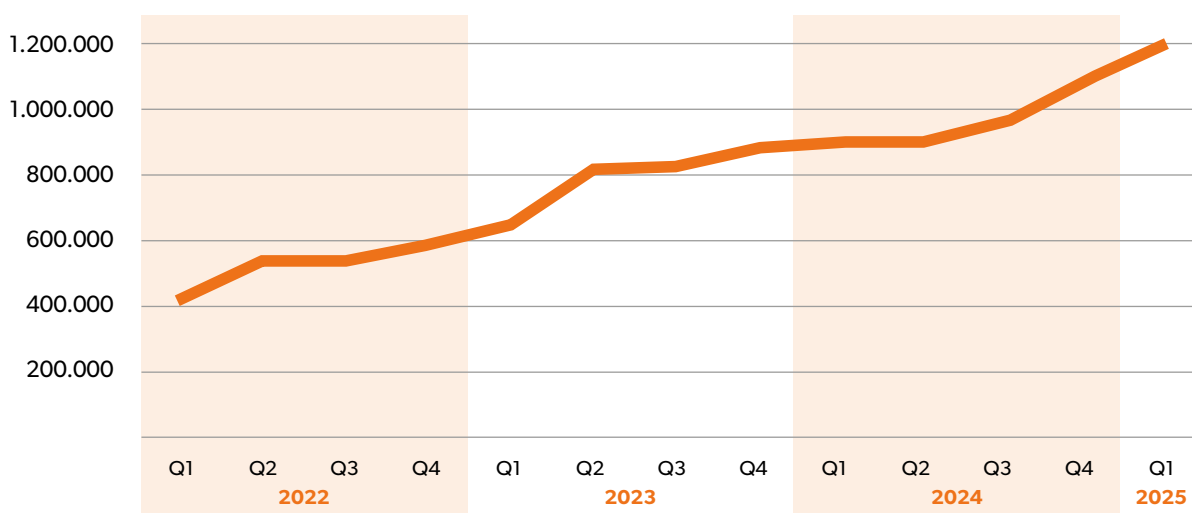
Er is een krachtig netwerk ontstaan van bedrijven in de sectoren metaal, innovatie, energie, bouw en logistiek. Deze bedrijven investeren ook zelf veel in onze panden.



Toekomstperspectief met Norderra

Scan de QR-code en bekijk de video

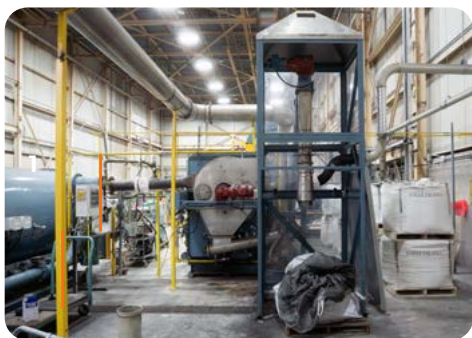
Ontwikkeling huurstroom per maand (in Dollars)



Bijlage 1:

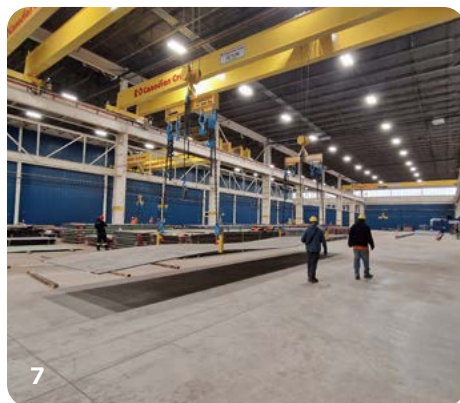
Sfeerimpressie IPC

Vanaf de start is Bioveld, in de Niagara Regio, het centrum geweest van de Industriële Portefeuille. Hier is in 3 jaar weer een bloeiend industrieterrein ontstaan. Onderstaande foto's geven daar een goed beeld van.



1. Onze huurders investeren zelf miljoenen (regelmatig met overheidssubsidie) om installaties te bouwen in onze hallen. Hier CHAR Technologies dat biocoal maakt uit resthout.
2. In een van de hallen bij Bioveld II bouwt ES VX een installatie voor recycling van batterijen.

3. Een recente foto van Bioveld I vanuit een andere hoek. Er is veel geasfalteerd voor goede ontsluiting.
4. Er zijn recent weer nieuwe transloading-contracten getekend met Petro Canada.
5. Producten van High Strength Plates
6. De entree tot Bioveld I, voorzien van automatische hekwerken en toegangscontrole.



Video

Van het Noorden naar Niagara

Deze video neemt u mee in de strategie om het noorden en het zuiden met elkaar te verbinden.

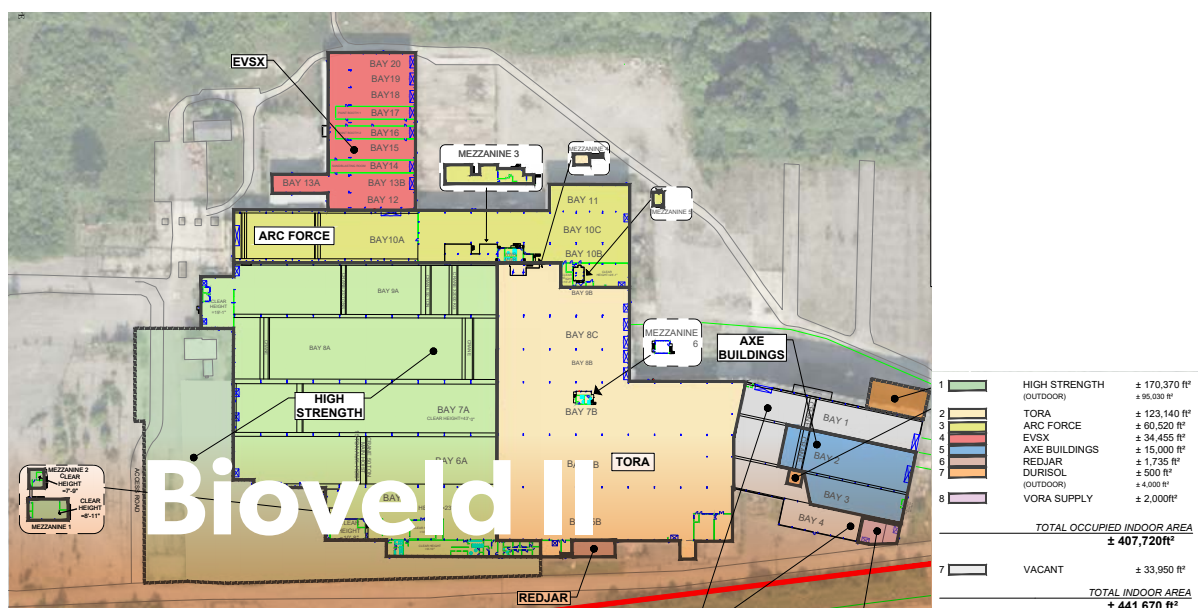
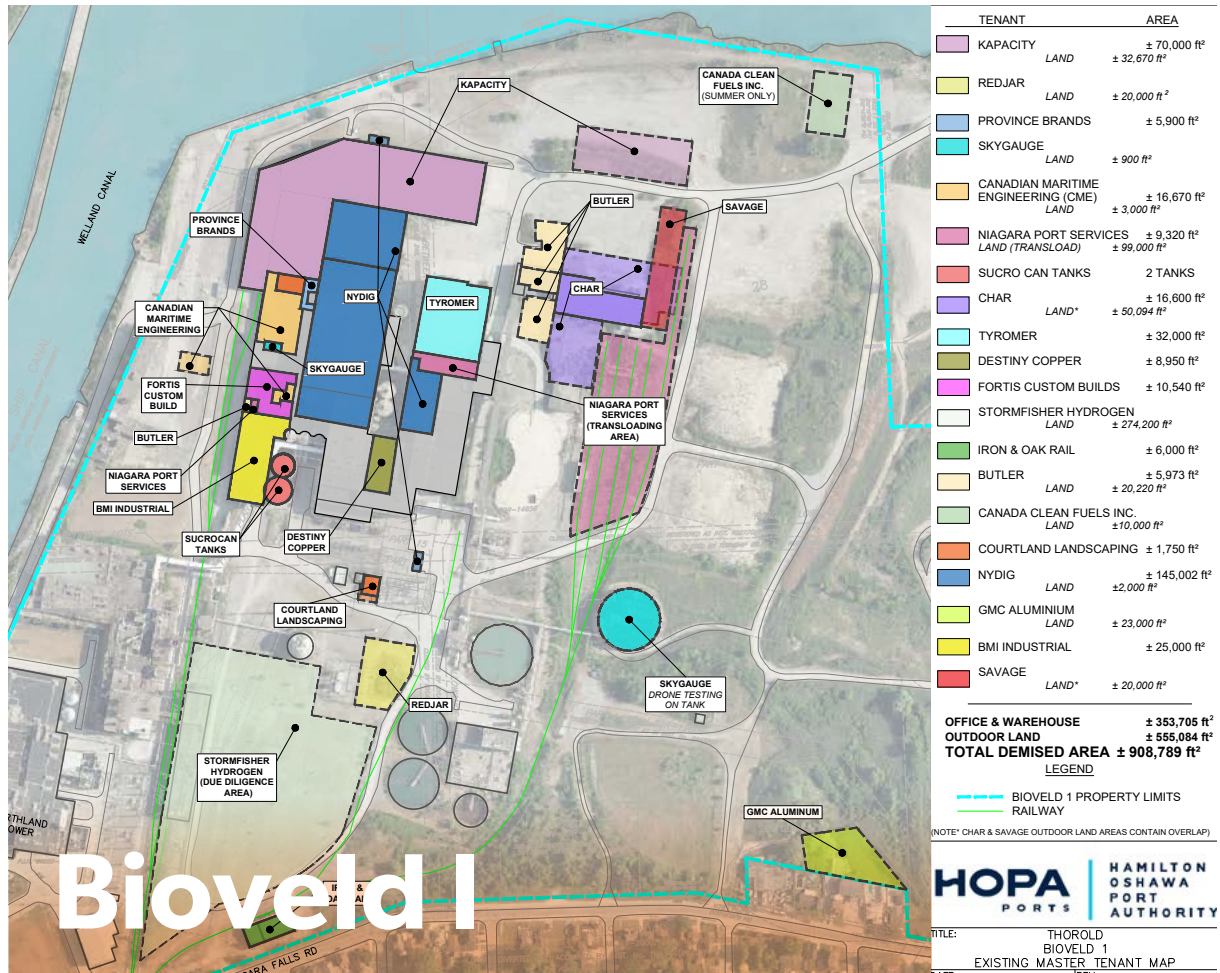


7. High Strenght Plates benut haar ruimte optimaal voor productie van zware stalen onderdelen.
8. Bestaande panden krijgen een facelift. Zo ontstaat een aantrekkelijk nieuw industriecomplex.
9. Een artist impresson van de Lithium Refinery die Rocktech Lithium uit Duitsland in Red Rock, Ontario zou willen bouwen.
10. Activiteit op het haven terrein bij Bioveld

Bijlage 2a:

Verhuur Bioveld

Dit overzicht laat zien welke verhuur reeds is gerealiseerd binnen het project Bioveld. Over deze ontwikkelingen worden investeerders ook periodiek geïnformeerd via kwartaalupdates.



Bijlage 2b:

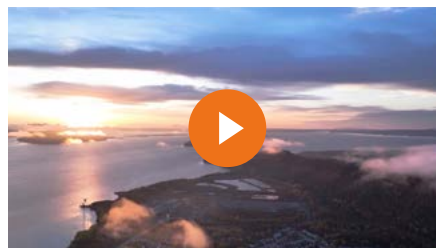
Ontwikkelperspectief IPC

Bij de ontwikkeling van de industrieterreinen binnen IPC zijn diverse bureau's betrokken als Weston Consulting Group en Brook McIlroy.

Video

Ontwikkelingen in Red Rock

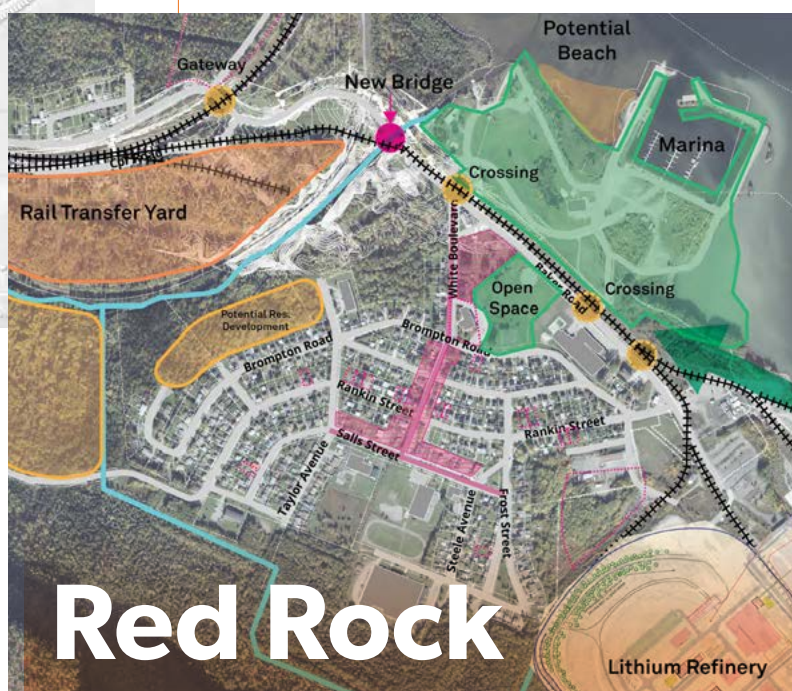
Deze 2-delige videoserie laat u meer zien over de ontwikkelingen binnen de Red Rock Millsite in relatie tot aan mijnbouw gerelateerde activiteiten.



Part 1



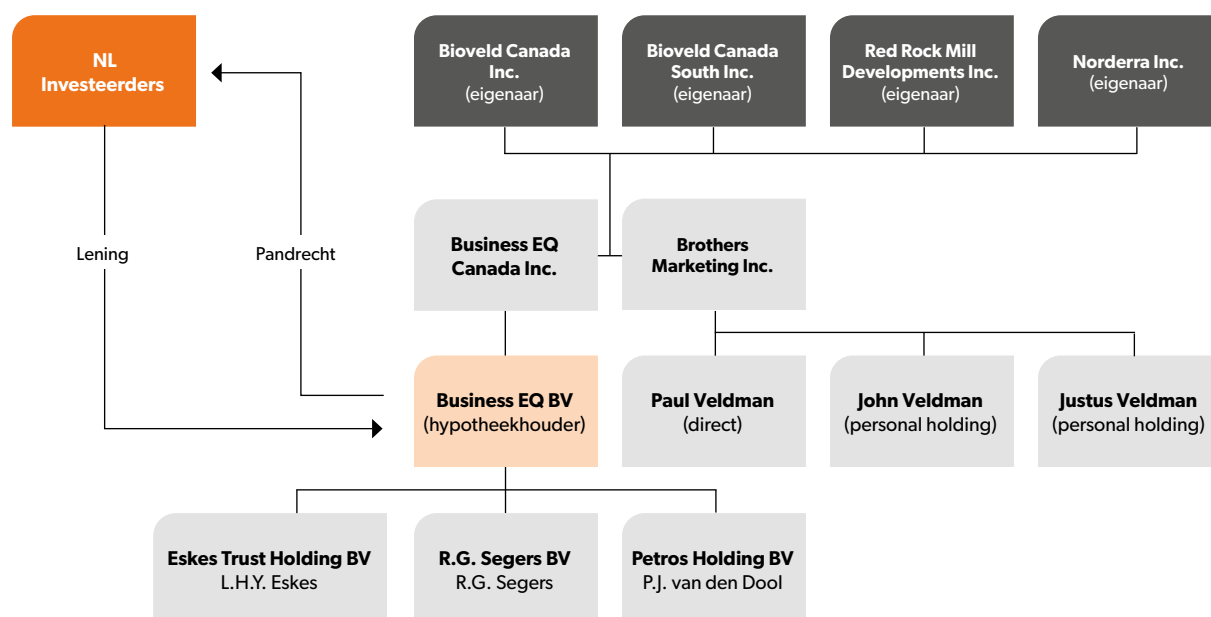
Part 2



Bijlage 3:

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 in het recht van eerste of tweede 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 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.

Intake- of bijstortingsformulier

Industriële Portefeuille Canada

om een akte van geldlening of allonge op overeenkomst 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.
(Alleen bij nieuwe overeenkomsten)

Leenbedrag

Welk bedrag wilt u (aanvullend) 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.business-eq.com