

BUSINESS EQ INVESTMENTS



INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA

KWARTAAL 3 UPDATE

Nº 5 - oktober 2023



BUSINESS EQ
INVESTMENTS

Investeren met impact

Geachte relatie,

Business EQ bouwt vanaf medio 2022 aan een solide industriële portefeuille in Canada. U bent daarbij vanaf één van de investeringsrondes betrokken als investeerder. Er zijn nu circa 90 ondernemers aangesloten.

Middels deze kwartaalupdate houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen aan de andere kant van de oceaan. Afgelopen zomer waren we als team weer in Canada voor onze kwartaalmeeting en hebben de voortgang ter plaatse gezien.

We hopen dat deze informatie, zowel in dit document als via diverse websites en video's, goed op u overkomt en het vertrouwen in onze activiteiten versterkt.

Inhoud kwartaal update Q3 -2023

Voorwoord

Persoonlijke impressie | Pagina 3

Stand van zaken

Overzicht en update van het huurbestand | Pagina 4

Update herontwikkeling

Fotogalerij door het kwartaal heen | Pagina 5

Downloads en video

Interessante links naar video's en artikelen | Pagina 8

Verdieping

Ontwikkelingen in Red Rock | Pagina 9

De volgende stap

Een blik op aanstaande ontwikkelingen | Pagina 10

Financieel & nieuws

Het grotere plaatje | Pagina 11

Directe partners

bmi Group 

Indirecte partners

HOPA | HAMILTON
PORTS | OSHAWA
PORT
AUTHORITY

 **RED ROCK
INDIAN BAND**
Strength. Tradition. Empowerment.

Projecten

 **Niagara
Ports**

 **Bioveld** CANADA

 **RED ROCK**
SUPERIOR & BEYOND

1. Impressie | Terugblik

Bouwen voor beter

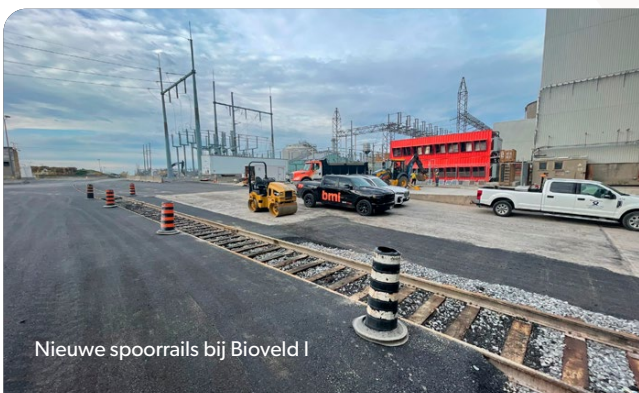
Strakke uitstraling van High Strength Plates



De lijfspreuk van BMI is Building for Better. En dat maken ze elke dag waar op de terreinen van Bioveld en Red Rock. Vuil verdwijnt, nieuwe kleuren verschijnen. Verf en verlichting doen veel met een ruimte. Dus ook tijdens ons recente bezoek was het weer een verademing om een fors deel van Bioveld getransformeerd te zien. Met deze update sluiten we aan op het recent door u ontvangen jaarverslag en borduren daar op voort.

De gebouwen worden steeds meer in oude glorie hersteld. Bioveld II is rondom volledig geschilderd. De verlopen kleuren zijn vervangen voor fris donkerblauw. En gezien de vele bezoekers op deze locatie is die eerste aanblik geen overbodige luxe. Op het pand van High Strength Plates prijkt het logo. Hier is business back! Ook binnen is de lijn doorgetrokken. Het is ergens veel van hetzelfde. Kilometers elektriciteitskabel worden getrokken, evenals sprinklerpijpen, honderden LED-lampen... Maar zo kon ook per 1 oktober weer een nieuwe huurder haar intrek nemen.

Nieuwe spoorrails bij Bioveld I



Papier hier

Ondertussen wordt ook bij Bioveld I verder gebouwd. Historie komt terug, want het bedrijf Sequel handelt in grote volumes papier. Dit bedrijf heeft een groeiende behoefte aan ruimte voor op- en overslag en waardeert het dat op Bioveld de aanvoer middels spoor kan plaatsvinden. En dat geeft een bijzondere win-win. We zijn niet vies van maatwerk, dus al snel is het plan uitgewerkt om de rails ook rechts door het gebouw heen te laten lopen.

Railrendement

Zo kan overslag op een heel efficiënte manier plaatsvinden. Samen met de huur van het pand levert deze service het dubbele op in vergelijking met een huurder die geen belang zou stellen in rails op locatie. De voordelen van het spoor zijn afgelopen kwartaal verder uitgebouwd. Ook het verladen van graan is nu aan de services toegevoegd. Tijdelijk gebeurde dit bij Bioveld I, maar om niet te zeer te conflicteren met het verlaadstation voor olie zal deze activiteit meer naar Bioveld II gaan verschuiven.

Unieke ruimte

Binnen de muren van Bioveld I is de beslissing gevallen om de papiermachineruimte volledig te ontmantelen en te ontdoen van het grootste deel van de verdiepingsvloer. Hiermee ontstaat een enorme hal met 20 meter hoogte voorzien van 50 tons kraan, in nabijheid van de kade. Deze hal is aantrekkelijk voor diverse typen huurders en gesprekken zijn opgestart om deze de komende maanden te selecteren.

Red Rock

Ondertussen gebeurt er aan de andere kant van de Great Lakes binnen de industriesite Red Rock ook veel. De sanering van het terrein is grotendeels afgerond. De bestaande gebouwen zijn opgeknapt en gebruiksklaar voor toekomstige activiteiten. En de gesprekken over het activeren van de haven zijn in een verder gevorderd stadium. Een recent community event met ca. 500 bezoekers heeft veel positieve energie en support opgeleverd voor toekomstige ontwikkeling. Ook hier wordt volop gebouwd voor beter.

2. Stand van zaken

Onze industriële ontwikkeling

Op deze pagina's ziet u de lay-out van Bioveld I en Bioveld II en de ontwikkelingen op het gebied van verhuur. Bioveld I wordt gestaag verder verhuurd, maar vanwege het bereiken van het break-even point qua exploitatie wordt hier nu meer tijd genomen om deals te sluiten voor de lange termijn.

Binnen Bioveld II is sinds deze zomer duidelijk wie de nieuwe huurders van het complex worden en wordt richting het eerste kwartaal van 2024 toegewerkt naar inhuizing van deze huurders. De verbouwwerkzaamheden moeten hier versneld plaatsvinden, wat feitelijk een luxeprobleem is. Opnieuw laat de kwartaalhuur een mooie stijging zien.

Q3 2023 \$ 604.166

Maandelijks omzet per einde kwartaal getekende huurcontracten



Terugblik cijfers

Q2 2023 \$ 532.916

Q1 2023 \$ 459.000

Q4 2022 \$ 374.000

Q3 2022 \$ 247.266

3. Update herontwikkeling

Een blik op ontwikkeling

Third Quarter

Q3

Bioveld II

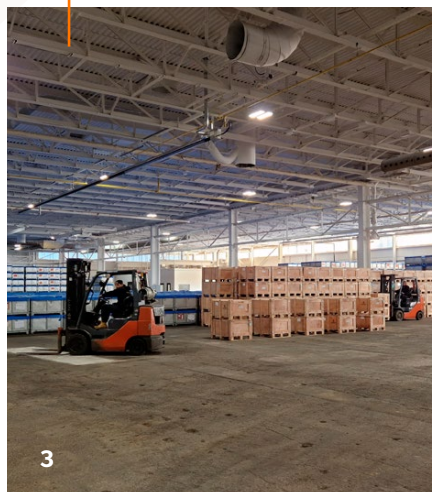
Deze verlaten fabriek voor windmolens ondergaat een metamorfose en krijgt nieuwe huurders met florerende business.

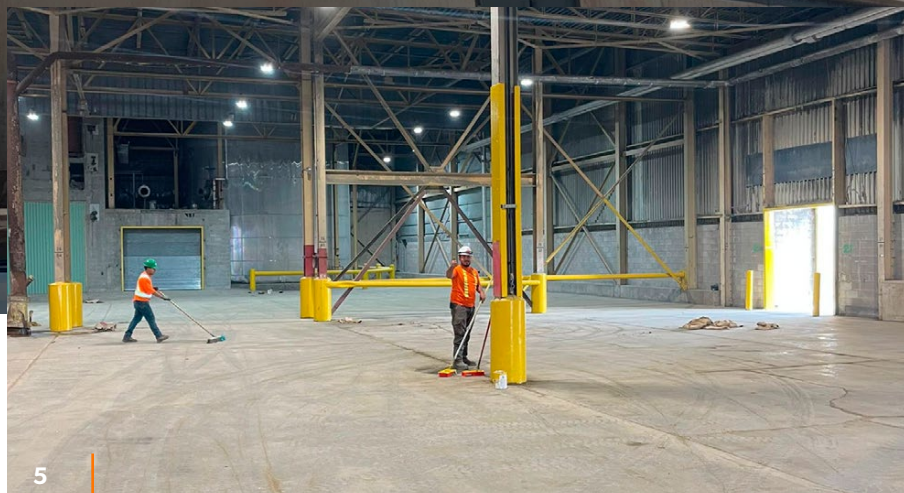
1. Recente foto van het pand en groot deel van het 75 ha tellend grondoppervlak, waar in de toekomst nog veel mogelijk is.

2. Begin juli heeft HSP haar eigen nieuwe kranen geïnstalleerd voor verplaatsen van plaatstaal.

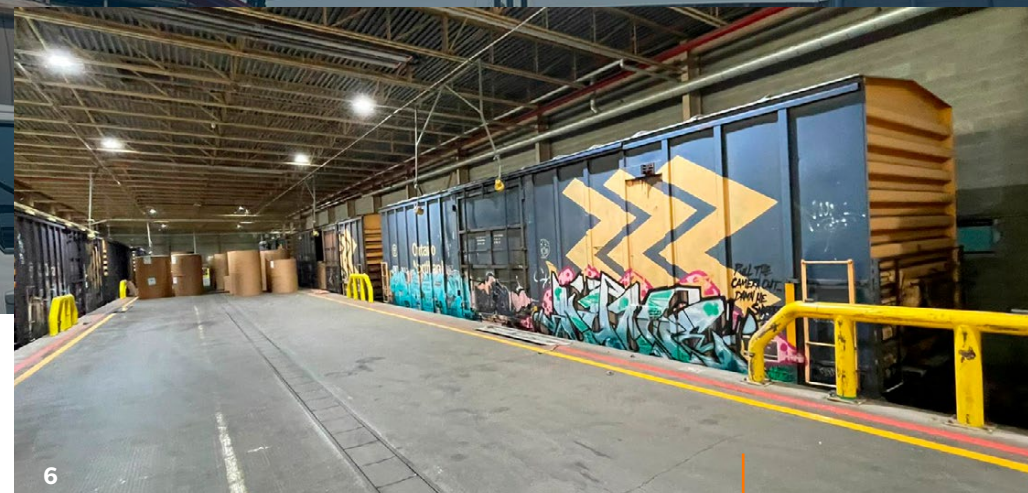
3. Inmiddels is hal 2 ook af en tijdelijk in gebruik als warehouse.

4. De opening van HSP in aanwezigheid van de burgemeester en andere hoogwaardigheidsbekleders.





5



6

Bioveld I

Hier is alles begonnen. In relatief korte tijd is een verlaten industriële locatie veranderd in een bruisend centrum voor nieuwe industrie en logistiek.

5. Een nieuwe hal wordt in gereedheid gebracht voor verhuur.

6. De eerste wagons met papier komen binnen.

7. Het spoor wordt doorgetrokken, dóór de loods heen, tot bijna bij de haven.

8. New business: graan verladen, geserviced door NPS.



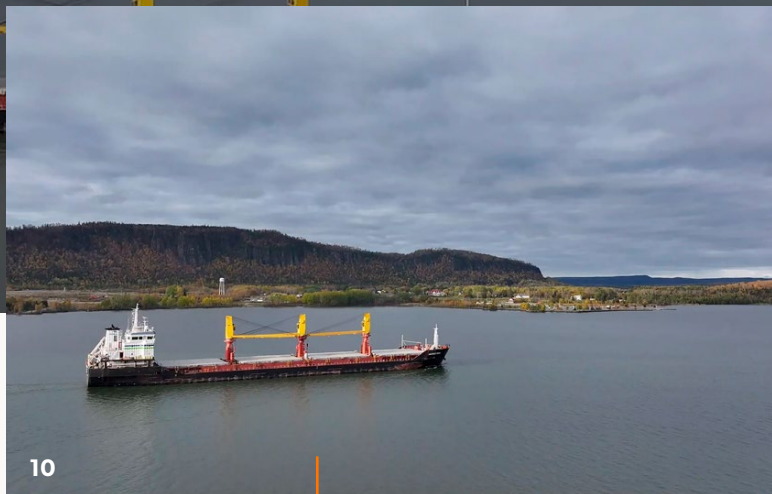
7



8



9



10



11



12



13

Red Rock

Gelegen boven Lake Superior is Red Rock een strategische plek tussen mijnbouw in het noorden en industrie in het zuiden.

9. De centraal gelegen loods op het terrein is opgeknapt en uitvalsbasis voor alle werkzaamheden.

10. Tijdens het community event gaf de aanwezigheid van een 'Laker' extra elan aan de belofte van de heropening van de haven.

11. Het eerste huis dat BMI na ruim 30 jaar in Red Rock bouwt.

12. Saneringswerkzaamheden op het terrein zijn afgerond.

13. Het community-event met plannen voor de toekomst werd druk bezocht.

4. Downloads & links

Downloads

Deze artikelen en downloads geven meer achtergrondinformatie bij de ontwikkeling van de industrie en de regionale betekenis van onze projecten.

Video

Het hart van BMI

Deze video laat u kennis maken met onze partner The BMI Group en hoe zij werken aan VerBetering Mobilisatie en Impact.



Website

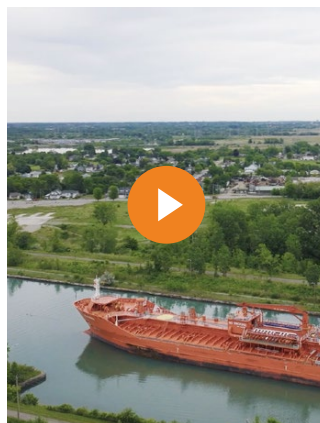
De toeleveringsketen voor batterijen

Een belangrijke drijver binnen Canada's industrie op dit moment is de elektrificatie van mobiliteit. Bezoek deze website en klik door om hierover meer te weten te komen...



Q3

2023



Video

Community Event in Red Rock

Op 11 oktober vond een druk bezocht event plaats in Red Rock met veel positieve reacties op de plannen voor nieuwe industrie.





Voor lithium raffinage zijn soda en sulfaat nodig



De industriële site in Red Rock



Een lithium fabriek in Australië

5. Verdieping

Ontwikkelingen in Red Rock

Om te beseffen waarom Red Rock als locatie op zich, en ook in relatie tot Niagara, voor de industriële portefeuille van belang is, moet je je verdiepen in de ontwikkelingen op het gebied van de EV Supply Chain. Dit is de Engelse term voor de 'toeleveringsketen van elektrische voertuigen'.

Zoals we allemaal weten is voor batterijen o.a. kobalt, lithium en nikkel nodig. Al deze kritische mineralen zijn beschikbaar in Canada. Omdat de deur voor mineralen naar Rusland gesloten is en landen niet afhankelijk willen zijn van China, is Canada hard op weg om een leider te worden in de EV industrie. De provincie Ontario heeft besloten om in alle facetten van de keten te investeren. Zo is de gigafactory van Volkswagen in St. Thomas zwaar gesubsidieerd, evenals Umicore in Kingston. Maar alles begint met het raffinageproces van spodium naar lithium.

In Ontario zijn hier 3 grote spelers uit de wereld mee bezig, waarvan twee echt serieuze partijen. BMI heeft al deze partijen gesproken in relatie tot de site in Red Rock. Met één van deze partijen, die al zeer veel onderzoek en ontwikkeling heeft gedaan, wordt op dit moment een MOU (Memorandum Of Understanding) opgesteld. Deze partij is hevig geïnteresseerd in Red Rock als de basis voor haar nieuwe fabriek. En niet zonder reden.

Red Rock ligt nog geen 80 km verwijderd van de plaats waar deze partij haar 'mining claims' heeft liggen. De enorme hoeveelheid ruw product met enkele procenten lithium kan dus het eenvoudigst naar onze site worden vervoerd, boven andere locaties die honderden kilometers verder liggen. Daarbij moeten voor het raffinage proces grote hoeveelheden soda en sulfaat worden aangevoerd en uiteindelijk blijft er dan, naast de zuivere lithium, enorm veel restproduct over voor de cementindustrie. Waar laat je zo'n logistieke operatie beter plaatsvinden dan op een plek waar het spoor en de haven binnen handbereik zijn?!

MOU getekend met Rock Tech Lithium uit Duitsland op 3 november!



Bekijk video



Er is een koopcontract met Bioveld Central.



Logistieke dienstverlening binnen Niagara Ports.



Paul Veldman en Marcus Hardy bekrachtigen het partnership met de RRIB.

6. De volgende stap

Potentie ontsluiten

De industriële portefeuille heeft sinds medio 2022 een flinke groei doorgemaakt. Dat was nodig om een serieuze positie in de Niagara Regio in te nemen. Met dankbaarheid constateren we dat dit niet zonder resultaat blijft. Niagara Ports staat in de belangstelling en wat hier gebeurt komt regelmatig in het nieuws. En de strategische relatie met Red Rock in het noorden zal het komende jaar verder duidelijk worden.

Dit kwartaal voegen we Bioveld Central aan de portefeuille toe. Daarmee ontstaat 130 hectare aaneengesloten havengebied waar industrie en logistieke dienstverlening hand in hand gaan. Dat terrein, samen met de meer dan 1 miljoen square feet aan gebouwoppervlakte, maakt van Niagara Ports een speler van formaat. Nieuwe huurders voelen zich aangetrokken door de slagkracht van BMI en zowel oudere en solide bedrijven als innovatieve nieuwkomers willen onderdeel uitmaken van dit energieke klimaat.

In Thorold blijft de focus liggen op verhuur van nieuwe ruimtes, optimalisatie van bestaande huurcontracten en verdere ontwikkeling van het terrein. Er lopen gesprekken over een aantal serieuze thema's, met dito marktpartijen die we hier kort benoemen, maar die we in volgend kwartaalbericht vanuit het jaarplan 2024 verder zullen belichten:

1. *De switch van industrie naar logistiek.* Zodra de complexen hun belangrijkste facelift hebben ontvangen en huurders hun plek hebben gekregen, kan de focus komen te liggen op logistieke bewegingen. Daarvoor

zijn afrondingen van infrastructurele werkzaamheden natuurlijk cruciaal.

2. *De aantrekkingskracht van service.* De logistieke dienstverlening van Niagara Port Services (NPS), trekt nieuwe partijen aan. Er zijn vergevorderde gesprekken met een grote logistieke speler die deze rol voor NPS verder in kan vullen en eigen klanten naar de regio mee zal brengen.
3. *De bouw van nieuwe complexen.* Er is zoveel braakliggend terrein en de vraag naar industriële kavels is zo groot dat uitgifte van gronden voor nieuwbouw een logische vervolgstap is. Enerzijds gaat het om hallenbouw, maar anderzijds ook om grotere industrie op het gebied van waterstof en afvalverwerking.

In Red Rock vinden soortgelijke ontwikkelingen plaats. Nu de sanering van de site is afgerond worden veel gesprekken gevoerd over nieuwe industrie. Het ontwikkelen van nieuwe arbeidsplaatsen in combinatie met huisvesting is top of mind en wordt breed gedragen door de gemeenschap. Voor werken in het noorden is een sterke relatie met de First Nations van belang en daarom zal komend kwartaal een volgende stap gezet worden naar een partnership met de Red Rock Indian Band (RRIB). De RRIB zal mede gaan investeren in het terrein, wat wordt gekenmerkt door spoorwegtoegang, groene energie, een eigen haven en nabijheid van een aantal grote mijnen. In het volgende kwartaalbericht hopen we de plannen van 2024 verder uitgewerkt te presenteren en om daarmee te onderstrepen waarom het investeringsklimaat van Canada zo goed is.

7. Financieel

Financiële ontwikkeling

Het grotere plaatje

Toelichting op een tweetal voor ons en u belangrijke graadmeters.

Ontwikkeling huuromzet

We beogen dat deze in de pas loopt met de investeringen. In basis is begroot dat rentekosten voor de eerste 6-12 maanden onderdeel uitmaken van de investering, waarna de kapitaallasten van de totale investering vanuit de huurbaten weer worden terugverdiend. Daarom is in veel gevallen ook de afspraak gemaakt om rente aan het einde van het jaar of de looptijd van de lening te voldoen. Maar de huuromzet groeide sneller dan verwacht, dus vanaf deze investeringsronde is rentebetaling per kwartaal de standaard.

Ontwikkeling LoanToValue (LTV)

Jaarlijks laten we door Colliers International een hertaxatie uitvoeren op de afzonderlijke complexen,

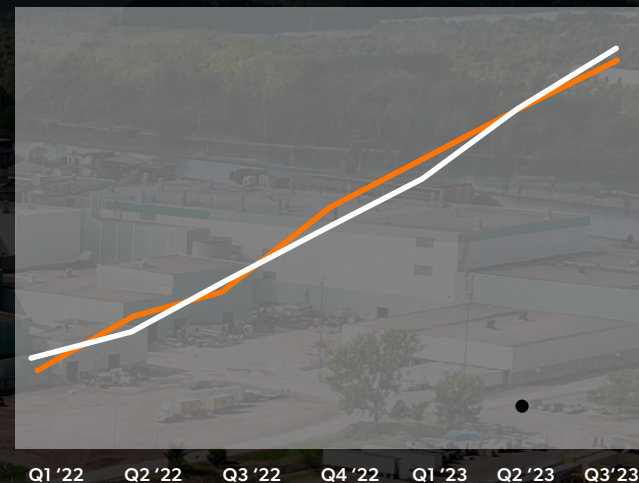
waarbij tevens uitspraken gedaan worden over de gecombineerde waarde. Binnenkort ontvangen we die weer. Zo houden we ook op dat gebied de vinger aan de pols, gezien de (hypothecaire) zekerheden welke Business EQ op de posities gevestigd heeft.

Herfinanciering

Eerder dit jaar was sprake van een optionele herfinanciering van Bioveld I door een derde partij. Echter bleek er uit ons netwerk zoveel belangstelling voor voortzetting van de financiering vanuit Nederland, dat hiertoe is besloten. Nu dient zich eenzelfde vraag aan rondom Bioveld II. We overwegen dit serieus voor het einde van 2023.

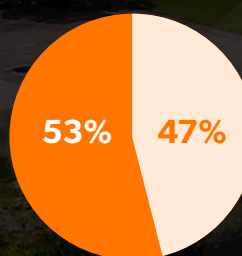
Huuromzet

\$ 8.000.000
\$ 7.000.000
\$ 6.000.000
\$ 5.000.000
\$ 4.000.000
\$ 3.000.000
\$ 2.000.000
\$ 1.000.000



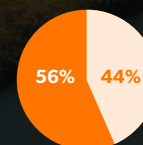
Lening

\$ 80 mio
\$ 70 mio
\$ 60 mio
\$ 50 mio
\$ 40 mio
\$ 30 mio
\$ 20 mio
\$ 10 mio



Q3 2023

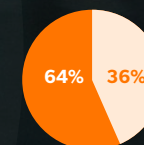
Overwaarde
Lening industriële portefeuille.



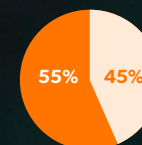
Q2 2023

Loan to Value Industriële portefeuille

Lening i.r.t. taxatiewaarde.



Q1 2023



Q4 2022

Nº 5 - oktober 2023

DANK VOOR UW BETROKKENHEID

BUSINESS EQ INVESTMENTS



INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE CANADA