



**BUSINESS EQ
INVESTMENTS**

KWARTAALUPDATE

Nº 1 – OKTOBER 2022

Geachte relatie,

Vanaf 1 juli 2022 is Business EQ mede-eigenaar van de industrielocatie in Thorold, Ontario. U bent daarbij vanaf dat moment betrokken als investeerder. De aanloop naar deze mijlpaal was enerverend, maar we kijken er dankbaar op terug.

Het gestelde doel werd ruimschoots gehaald en inmiddels is Bioveld met 17 miljoen euro volledig volgens plan gefinancierd inclusief een investeringsbudget voor noodzakelijke vernieuwingen.

In deze update geven we zicht op wat er sinds de start binnen Bioveld is gebeurd en welke interessante ontwikkelingen er verder zijn waar te nemen.

Partner:

bmi Group 

Project:

Bioveld  CANADA

Persoonlijke impressie

Telkens als ik het terrein van Bioveld op rijd, vallen me nieuwe dingen op. Dit keer is het de striktere toegangscontrole bij de gate en dat het groen langs de toegangsweg duidelijk een flinke onderhoudsbeurt gehad heeft. De omvang van het complex is altijd weer indrukwekkend.

Op maandagmiddag om 16 uur is de bedrijvigheid al wat afgenomen. De renovatie van het railsysteem, uitgevoerd door Giorail, ligt stil, maar dat er hard gewerkt wordt is zichtbaar. We treffen Martin Beaulieu van ExTrans met zijn collega Carrie aan. Martin is de nieuwe huurder van het voormalige warehouse voor reserveonderdelen. De onderdelen zijn inmiddels succesvol geveild en ExTrans gaat zich nu richten op de niche in de markt die spelers als DHL en FedEx niet bedienen. Tijdens het diner leer ik deze gedreven mensen beter kennen en ook de rol die zij willen spelen in logistieke dienstverlening binnen Bioveld.

Groei

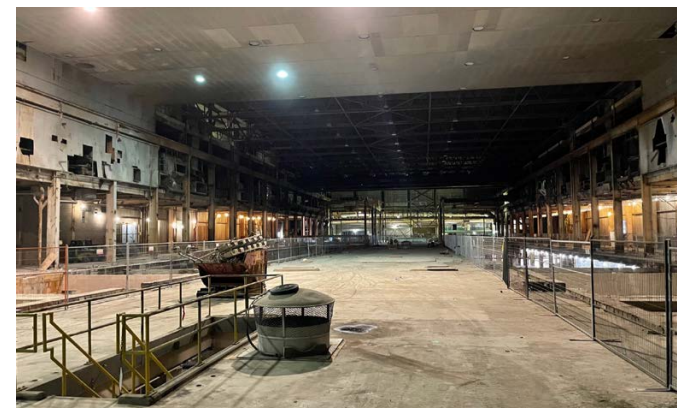
De volgende dag duiken we dieper in de ontwikkeling van het complex. Vooral in de centrale hal is zichtbaar welke ruimte de ontmanteling van papiermachine PM7 heeft achtergelaten. Justus licht toe dat het overige, meer complexe demontagewerk, volledig is aanbesteed voor een vaste opbrengst met als deadline 31 maart 2023. Inmiddels hebben nieuwe huurders zich aangemeld, voor

wie de ruimten verhuurklaar gemaakt zullen worden. Eén daarvan is een bedrijf dat *vertical farms* bouwt en zijn concepten in een hal met deze hoogte wil testen voor opbouw bij de klant.

De groei in verhuur is eveneens indrukwekkend. Een toename van 27% in 3 maanden met nu in totaal 55% verhuurde binnenruimte. Ik denk aan de vele gesprekken met investeerders in de afgelopen maanden. Daarin werd, begrijpelijkwijs, soms gezegd: 'Laat ze het daar in Canada maar eens bewijzen'. En terwijl ik hier loop denk ik: 'Van 0 naar dit resultaat in krap 2 jaar tijd..., welk bewijs wil je nog meer?'

Peter van den Dool

Renovatie aan de spoorrails.
De immense centrale hal van de voormalige papierfabriek.
Partners BMI en Business EQ met medewerkers tijdens het bezoek in juli dit jaar (v.l.n.r. Cees, Sander, Paul, John, Pim, Peter, Ralph, Justus)





Stand van zaken verhuur Bioveld

De afgelopen maanden zijn er de nodige mutaties geweest in het huurbedand. Met enkele minder betalende huurders is het contract opgezegd en een aantal nieuwe, meerjarige contracten is gesloten. Dat brengt de totale jaarhuur per 1 oktober op ca. drie miljoen dollar. Daarnaast is een contract van ca. 400k nog in onderhandeling.

Het kaartje geeft een zo volledig mogelijk beeld van de ruimten die verhuurd, verhuurbaar of nog in ontwikkeling zijn. Deze kaart zullen we per kwartaal updaten. Het team van Bioveld, waaraan recent een procesmanager is toegevoegd, zet de verhuur van meet af professioneel op en geeft alle betrokkenen volledig inzicht in alle lopende afspraken.

Maandelijkse omzet eind Q2 2022

\$195.833

Maandelijkse omzet eind Q3 2022

\$247.266

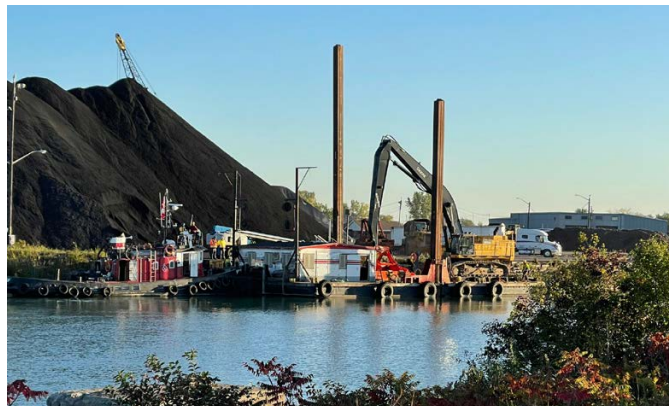
Update herontwikkeling

Wat er binnen Bioveld gebeurt kunnen we het best laten zien in een aantal sprekende beelden. Zonder daarmee volledig te kunnen zijn, geeft dat wel de beste indruk van de ruimte, de werkzaamheden en de potentie die hier is.



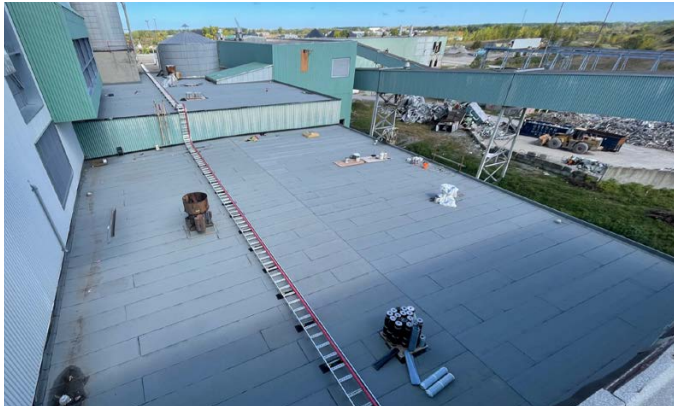
Dagelijks komen veel grote schepen langs die de Great Lakes bevaren tussen havens als Toronto, Detroit en Chicago en internationaal handelsverkeer vanaf Montréal.

Begin september is het baggerwerk gestart om onze binnenhaven op een diepte van 8 meter te brengen met ligplaats voor 2 schepen.



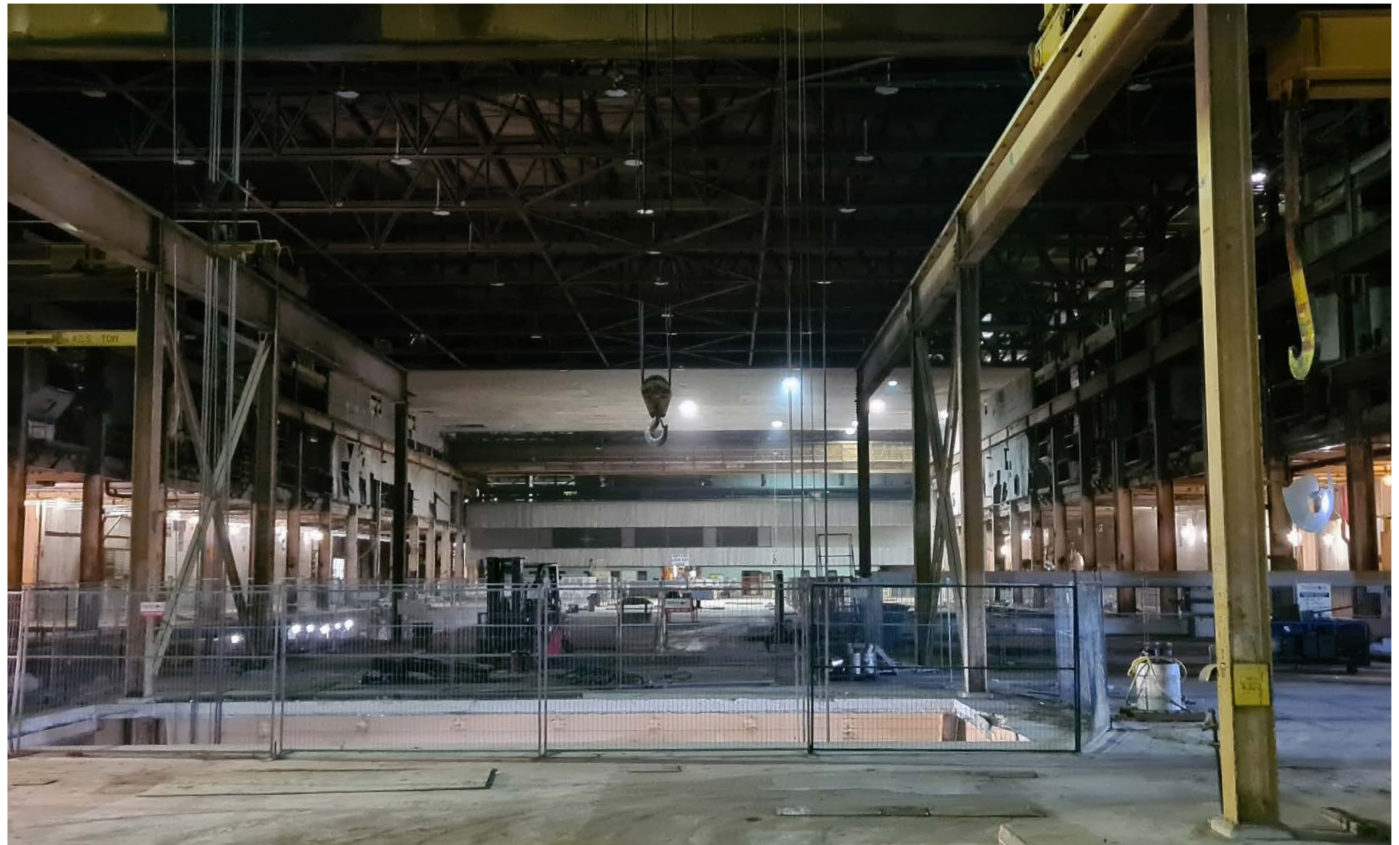
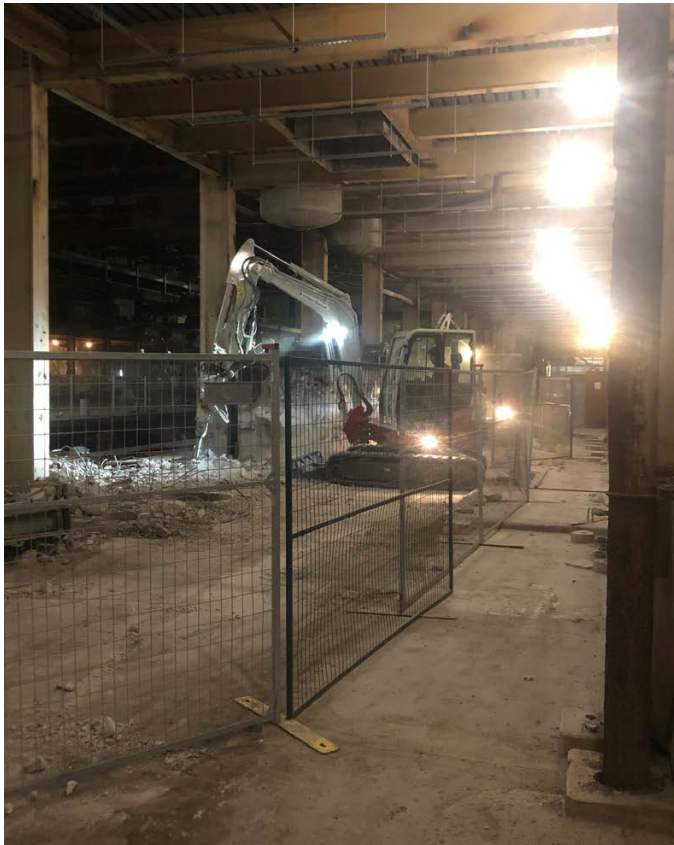


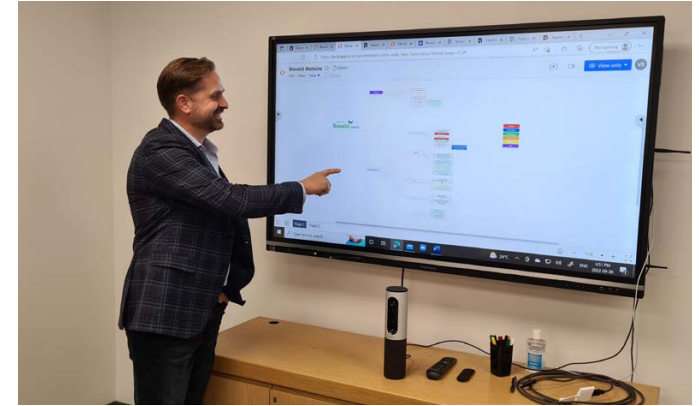
De aansluiting op de spoorverbinding van CN wordt door shorttrack operator Giorail weer in het leven geroepen. Functioneert deze verbinding dan wordt de multi modal hub pas echt een feit.



Het is moeilijk voorstellen dat deze ruimten eerst vol stonden met allerlei installaties. De laatste demontage werkzaamheden vinden plaats.

De meeste verlichting is al vervangen door LED en ruim 6.000 m² dakbedekking is vernieuwd. Nu is het kans bieden aan huurders die maximaal gebruik gaan maken van de faciliteiten die deze ruimten te bieden hebben.





De voormalige papieropslag dient vanaf het begin als warehouse voor General Motors.

Jon Schedel, een van de teamleden binnen Bioveld, geeft uitleg bij het ontwikkelde procesmanagement.

Op het havenreinde vindt al containeropslag plaats.

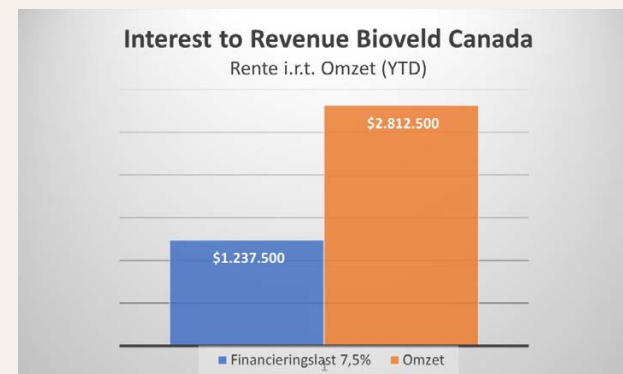
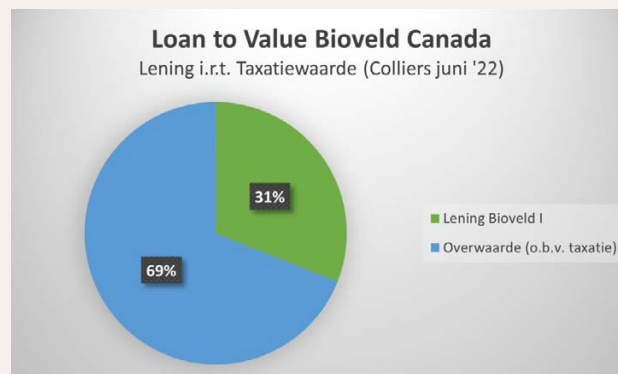
Martin Beaulieu (m) van ExTrans poseert met de vertegenwoordiging van Canadian Tire in 'zijn' warehouse na het ondertekenen van een nieuw contract.



Het grotere plaatje

Onderstaande artikelen geven meer achtergrondinformatie bij de ontwikkelingen op industrieel gebied in Canada.

Over zekerheid gesproken



De volgende stap

Bij de financiering van Bioveld zijn vanuit Nederland momenteel 28 investeerders betrokken. Voor ieder van hen geldt dat de overeenkomst is aangegaan voor een periode tot 30 juni 2023. Tegelijk hebben de meesten, ondanks het comfort van een kortdurend commitment, aangegeven ook graag na deze periode te willen blijven beleggen. Om die reden willen wij nu vast onze plannen voor de toekomst naar u ontvouwen.

Reeds in juli dit jaar werd duidelijk dat er op 5 kilometer afstand van Bioveld en eveneens langs het Wellant Kanaal, een ander complex ligt, wat ook te koop is. Gesprekken hierover waren tijdens de pandemie door de verkoper on hold gezet, maar kwamen spoedig daarna weer op gang. Met gelijkvloerse hallen is dit pand, wat gebruikt is voor assemblage in de auto- en windmolenindustrie, overzichtelijk en makkelijk te herschikken. Het besluit tot aankoop is dan ook genomen.

Industriële Portefeuille

Dit gegeven, en het feit dat er daarnaast nog sprake is van andere locaties van voormalige papierfabrieken met een groot areaal aan (landbouw)grond in het noorden van Ontario, brengt ons tot het besluit om een Industriële Portefeuille (Industrial Portfolio) te vormen waarin dergelijk vastgoed een plaats krijgt. Vanuit de basis in Bioveld met groeiende huuromzet en solide taxatiewaarde/zekerheid, biedt deze portefeuille aan nog meer investeerders uit Nederland de

mogelijkheid om langduriger goed rendement te maken.

Nieuwe investeringsronde 20 miljoen euro

Kortom, de mogelijkheid om langer én intensiever betrokken te zijn bij industrieel vastgoed in Canada wordt gerecreëerd. Allereerst zijn we natuurlijk benieuwd of u, als investeerder van het eerste uur, hiervoor open staat. Daarnaast komen we graag via u in contact met ondernemers of particulieren waarmee we het bestaande netwerk kunnen vergroten. Tegelijk starten we ook weer met een campagne in de landelijke dagbladen. Binnenkort hopen wij meer informatie met u te delen over deze ontwikkeling, alsook over vorderingen rond bancaire financiering in Bioveld.

Links ligt Bioveld I, geheel rechts 'Bioveld II'. Het terrein tussen deze twee percelen is nog bij derden in bezit.

Een blik in de enorme hallen.

Het pand, op een perceel van ca. 75 hectare, vanuit de lucht gezien.
[Klik voor een dronevideo.](#)



