



**BUSINESS EQ
INVESTMENTS**

KWARTAALUPDATE Q2

Nº 4 – JULI 2023

Geachte relatie,

Business EQ bouwt vanaf medio 2022 aan een solide industriële portefeuille in Canada. U bent daarbij vanaf een van de drie investeringsrondes betrokken als investeerder. Er zijn nu circa 70 ondernemers aangesloten.

Middels deze kwartaalupdate houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen aan de andere kant van de oceaan. Afgelopen juni 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.

Partner:



Project:



Impressie

De derde investeringsronde is succesvol geweest. Er is meer binnengekomen dan gepland. Maar dat is ook nodig, want zoals al eerder bericht gaan de zaken in Canada voortvarender dan verwacht. Per 1 juli is de locatie overigens omgedoopt naar Niagara Ports, wat ons betreft een klinkende naam die ook internationaal niets aan de verbeelding overlaat.

Bij de aankoop van Bioveld South was de verwachting dat ca. 2 jaar nodig was om het geheel verhuurd te krijgen. Begin juli zijn echter tenminste mondeling alle ruimten in het pand aan huurders toegezegd! De komende maanden worden de contracten en afspraken geformaliseerd. De laatste huurder neemt 1 februari 2024 zijn intrek.

Port Services

Het is een mooie groep van zes verschillende huurders, maar de meeste zijn productiebedrijven die graag gebruik maken van de verschillende services die binnen Niagara Ports geboden worden. Dat betreft o.a. logistieke services die geleverd worden door Niagara Port Services (NPS). Afgelopen juni heeft NPS zich ook aan ruim 100 belangstellende gepresenteerd. (zie video pagina 9)

Hogere huur

Met de volledige verhuur van de locatie Bioveld South wordt bij aanvang een kleine 5

miljoen dollar huur gegenereerd tegenover een totaalinvestering van ca. 35 miljoen dollar. Deze huur is excl. belasting, onderhoud en verzekering (TMI), ofwel een triple NET huur. Daarmee ligt de gemiddelde huur per square foot ca. 40% hoger dan aanvankelijk door Colliers in haar taxatierapport ingeschat.

Sneller investeren

Om deze huur te realiseren moet het team wel vol gas blijven geven om en wordt ook ruim 3 miljoen EURO aan uitgaven naar voren gehaald. Vandaar dat deelname door nieuwe investeerders en/of bijstortingen door bestaande investeerders zeer welkom zijn. Hiermee hopen we echter eind 2023 wel een volledig gemoderniseerd en goed verhuurd pand te kunnen presenteren.

Specifieke eisen

Uiteraard was dit een belangrijk onderdeel van presentatie van HOPA tijdens ons bezoek. Maar ook de gesprekken over verhuur binnen Bioveld I liggen niet stil. Kurt Vos, de gedreven

salesmanager van HOPA, volgt echter de gezamenlijk ingezette strategie om juist die huurders aan te trekken die écht behoefte hebben aan wat de locatie en de specifieke ruimtes biedt. Dat zijn zowel de verschillende vormen van transport als bijv. een 60 ton loopkraan, 20 meter hoogte of versterkte wanden voor los gestorte bulkgoederen.

Zeker bewijs

Dus, investeerders, we bouwen met elkaar aan een haventerrein. De grote vraag vanuit bedrijven uit de regio en daarbuiten zal er voor zorgen dat elk kwartaal nieuwe verrassingen in petto heeft. En daarmee willen we tenslotte ook de vraag adresseren die op het laatste moment soms nog gesteld wordt: *'Mijn geld is toch wel echt veilig daar in Canada?'* De stijgende huurstroom uit dit gerenoveerde vastgoed met nieuwe functie binnen de industriële bestemming, is daar het zekerste bewijs van.

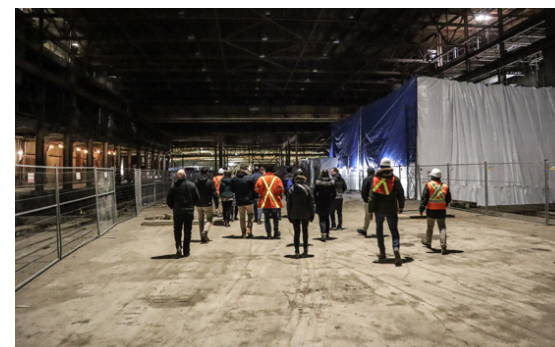
We wensen iedereen een fijne vakantieperiode!

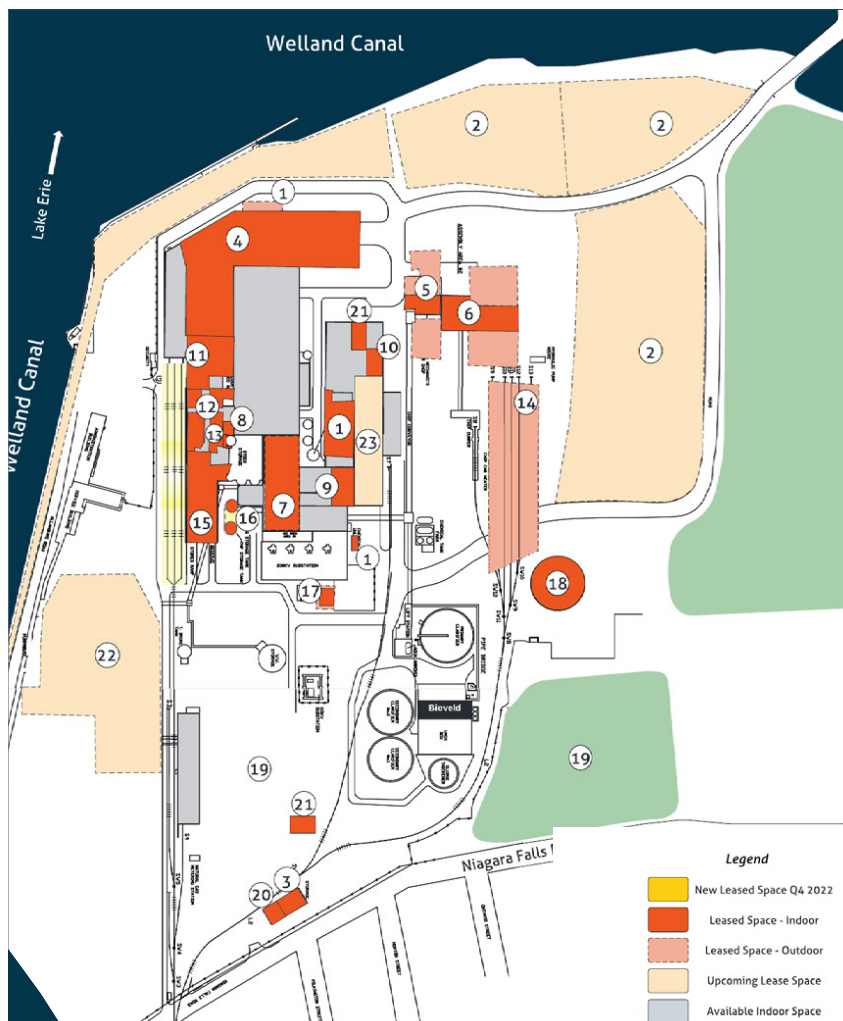
Carolien den Butter
Peter van den Dool
Sander Eskes
Cees Plomp
Ralph Segers

Het terrein op Bioveld I is al grondig aangepakt

Terreinwerkzaamheden bij Bioveld South

De enorme centrale hal in Bioveld 1 heeft nu nog 2 verdiepingen

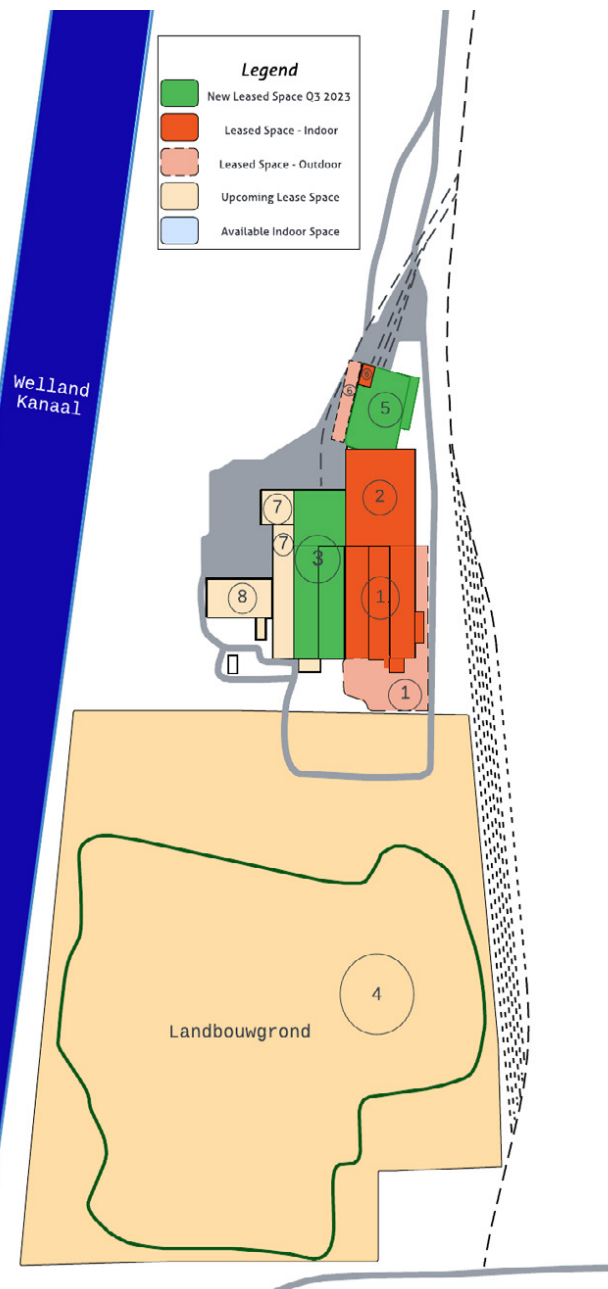




Maandelijkse omzet per einde kwartaal¹

Q3 2022 - \$ 247.266	Q1 2023 - \$ 459.000
Q4 2022 - \$ 374.000	Q2 2023 - \$ 532.916

¹Getekende huurcontracten



Stand van zaken verhuur

Op deze pagina's ziet u de lay-out van Bioveld I en Bioveld South. Bioveld I is inmiddels voor ruim de helft verhuurd, waarbij u hebt kunnen lezen over de afwegingen die rondom nieuwe huurders worden gemaakt. Wachten op de goede huurder loont echt.

Binnen Bioveld South heeft dezelfde bewuste strategie, om vanuit grondige inventarisatie van gegadigden te komen tot passende partijen, goed uitgewerkt. Er zijn het afgelopen jaar 80 rondleidingen (!) gegeven. Inmiddels zijn alle ruimten in het pand toegezegd aan nieuwe huurders. Daarmee lopen we ruim een jaar voor op de planning.

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.

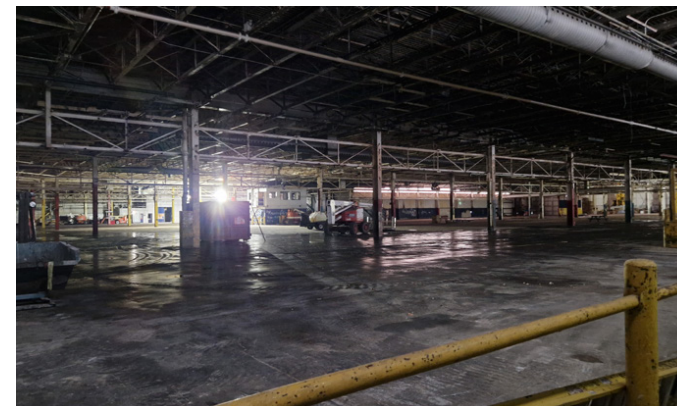


Overzichtsfoto van het enorme pand wat in de volksmond de 'Dana Hays Property' heet. Deze foto is gemaakt voor de werkzaamheden starten.

De eerste hal, bestemd voor huurder High Strenght Plates, heeft een metamorfose ondergaan.

Kantoren, kantine en personeelsruimten zijn volledig gemoderniseerd.





De hal is ca. 8.200 m². Hier gaat HSP
maatwerkproducten maken van plaatstaal. Er is een
10+5 jarig huurcontract getekend.

Een blik in de naastgelegen ruimte laat zien hoe het
er twee maanden eerder uitzag. Deze ruimte wordt
inmiddels in gereedheid gebracht voor huurder Givr.

Lockerroom van HSP.

Spuitwerk geeft reeds een groot verbetereffect effect...





Ook buiten is veel veranderd. Asfalt en beton zorgen voor een verzorgde en strakke uitstraling rondom het pand. Er zijn voldoende parkeerplaatsen gecreëerd en er is een grote hellingbaan aangebracht waardoor vrachtwagens met staal binnen kunnen lossen.





Teamfoto tijdens ons laatste bezoek in juni. De Thorold Multi Modal Hub gaat nu officieel Niagara Port heten, een steengoede switch wat ons betreft.

Tijdens ons bezoek was een event met huurders en belangstellenden waarbij Niagara Port Services zich presenteerde. Inmiddels biedt Niagara Ports aan ruim 200 mensen nieuwe werkgelegenheid.

Een kijkje in de hal van CHAR die ruim 11 miljoen subsidie heeft gekregen om biocoal en gas te produceren uit afvalhout.

De gates incl. toegangscontrole zijn geïnstalleerd. Een belangrijke stap in de beveiliging van het complex.



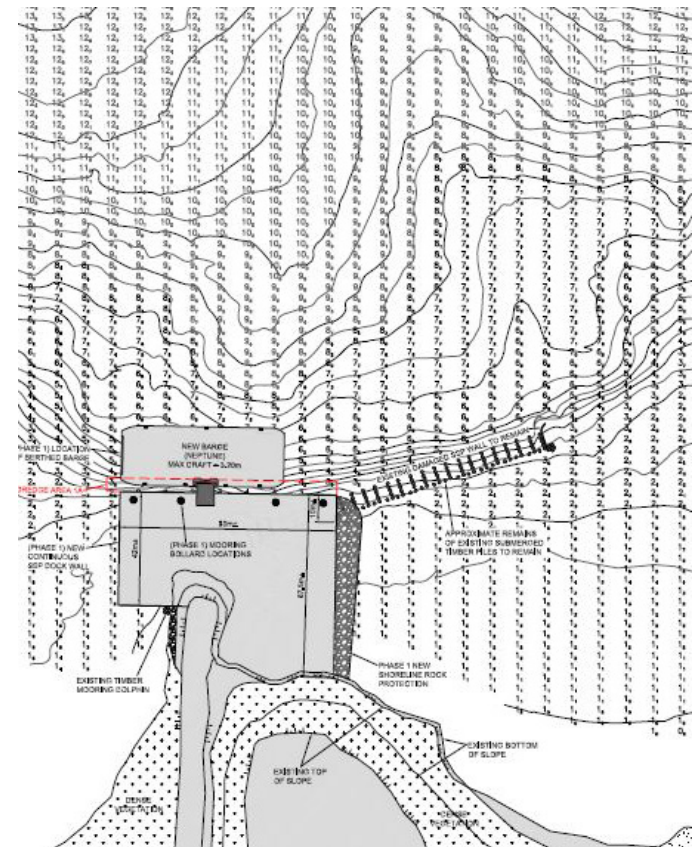


Red Rock vanaf Lake Superior gezien.

Op het terrein is de bestaande loods opgeknapt.

De oude silo's zijn verwijderd.

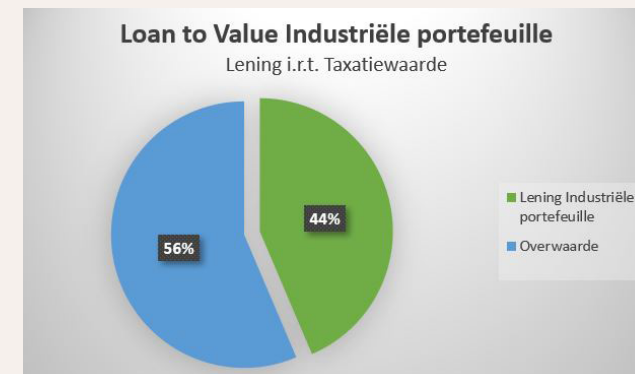
O.b.v. dieptemetingen is een 1e ontwerp gemaakt voor de kade om een duwbak te laden en lossen.



Het grotere plaatje

Onderstaande artikelen geven meer achtergrondinformatie bij de ontwikkeling van de industrie en de regionale betekenis van onze complexen.

Kengetallen



Kwartaalbericht HOPA

Per kwartaal presenteren HOPA en BMI ons over de vorderingen rond verhuur, achtergrondinformatie, download de presentatie.



De kracht van Niagara Port

Bekijk de video waarin direct betrokkenen uitleggen welke betekenis Niagara Port kan en zal hebben op economische groei in de regio.



Niagara Port Services

Vanuit Niagara Port verleent Niagara Port Services (NPS) diensten rond op- en overslag van goederen aan huurders en derden.

De volgende stap

Het komende halfjaar bouwen we de bestaande posities verder uit. Zowel op Bioveld I als South zijn verdere investeringen nodig om ruimten gereed te maken voor verhuur. Zoals geschetst moeten deze investeringen ook sneller plaatsvinden dan gepland, maar dat is feitelijk een luxeprobleem. Een nieuwe investeringsronde is onvermijdelijk, omdat naast vermogen voor nieuwe investeringen ook een aantal investeerders hun lening niet kunnen doorzetten en moeten worden afgelost.

Investerings binnen betreffen hoofdzakelijk onderdelen als: vloer-reparaties, reiniging, schilderwerk, nieuwe wandbeplating, scheidingswanden, dakreparaties, elektrische installaties, brandbeveiliging en LED-verlichting. Buiten gaat het om aanleg van parkeerplaatsen, asfalteringswerkzaamheden, groen-voorziening, hekwerken, toegangs-controle en bewegwijzering. We zijn dankbaar dat de vaste contractpartijen van Bioveld I ook binnen Bioveld South de werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Bioveld Central

Zoals in de het investeringsmemorandum

vermeld, staat voor het najaar de verwerving van 'Bioveld Central' op het programma. Momenteel loopt een Due Dilligence op dit perceel van verkoper Georgia Pacific. Voor de industriële portefeuille is deze aankoop van betekenis om een aaneengesloten geheel te vormen, waardoor vervoersbewegingen op eigen terrein kunnen plaatsvinden en ook het opslagterrein voor goederen en containers vergroot wordt. Het ligt in de planning om de overdracht medio oktober te laten plaatsvinden.

Huromzet

Focus komend kwartaal dus vooral op

verbetering, versterking en verhuur. Met de reeds mondeling gesloten contracten hopen we in het volgende kwartaalbericht weer een flink gestegen huromzet te kunnen melden en dan ook meer zicht te hebben op de volledige potentie van Niagara Ports.

Nieuwe investeringsronde

Vanwege extra investeringen en aankoop van een extra grondpositie openen we per direct een nieuwe investeringsronde van 10 miljoen euro. De condities zijn gelijk aan ronde 3. Aanbeveling aan bekenden waarderen we.

