



**BUSINESS EQ
INVESTMENTS**

KWARTAALUPDATE

Nº 2 – JANUARI 2023

Geachte relatie,

Business EQ bouwt vanaf medio vorig jaar aan een solide industriële portefeuille in Canada. U bent daarbij vanaf de eerste of tweede investeringsronde betrokken als investeerder. Er zijn nu bijna 50 ondernemers aangesloten.

Middels deze kwartaalupdate houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen aan de andere kant van de oceaan. Afgelopen december waren we ter plaatse bij de opening van Bioveld South, een bijzondere gebeurtenis.

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 verder versterkt.

Partner:

bmi Group

Project:

Bioveld CANADA

Persoonlijke impressie

Dat focus meestal leidt tot concreet resultaat, werd afgelopen kwartaal weer duidelijk binnen Bioveld. BMI maakte de spoorrails operationeel en rondde de aankoop van Bioveld South af. Terwijl Business EQ voldoende investeerders vond om Bioveld South te financieren.

Alles samengevat in twee zinnen, maar wat een werk is er verzet om dit voor elkaar te krijgen! Net voor de kerst bezochten we Bioveld weer om aanwezig te zijn bij de opening van het nieuwe complex. Waar in juli het 75 hectare tellend terrein nog wild en onbegaanbaar was, heeft inmiddels een grote *cleanup* plaatsgevonden en ligt het terrein er welhaast bouwrijp bij. BMI laat er duidelijk geen gras over groeien.

Differentiatie

Tot voor kort werd binnen Bioveld I veel energie gestoken in het in gereedheid brengen van verhuurbare ruimte. Die inzet is er nog steeds, maar dat betekent vooral rust en ruimte om het laatste sloopwerk dit voorjaar af te ronden. Daarom is dit najaar de focus vooral verlegd naar de inzet van het railsysteem. Aanleiding daartoe was de aanvraag van Petro Canada om tankwagens met bio-olie te kunnen ontladen in tankwagens voor wegvervoer. De locatie leent zich hier uitstekend voor, maar moest in korte tijd worden voorzien van een stoomcircuit, omdat bio-olie bij aankomst gestold is. Een acht uur durend stroomprocedé maakt de olie vloeibaar, waarna overpompen mogelijk is. De eerste wagons zijn

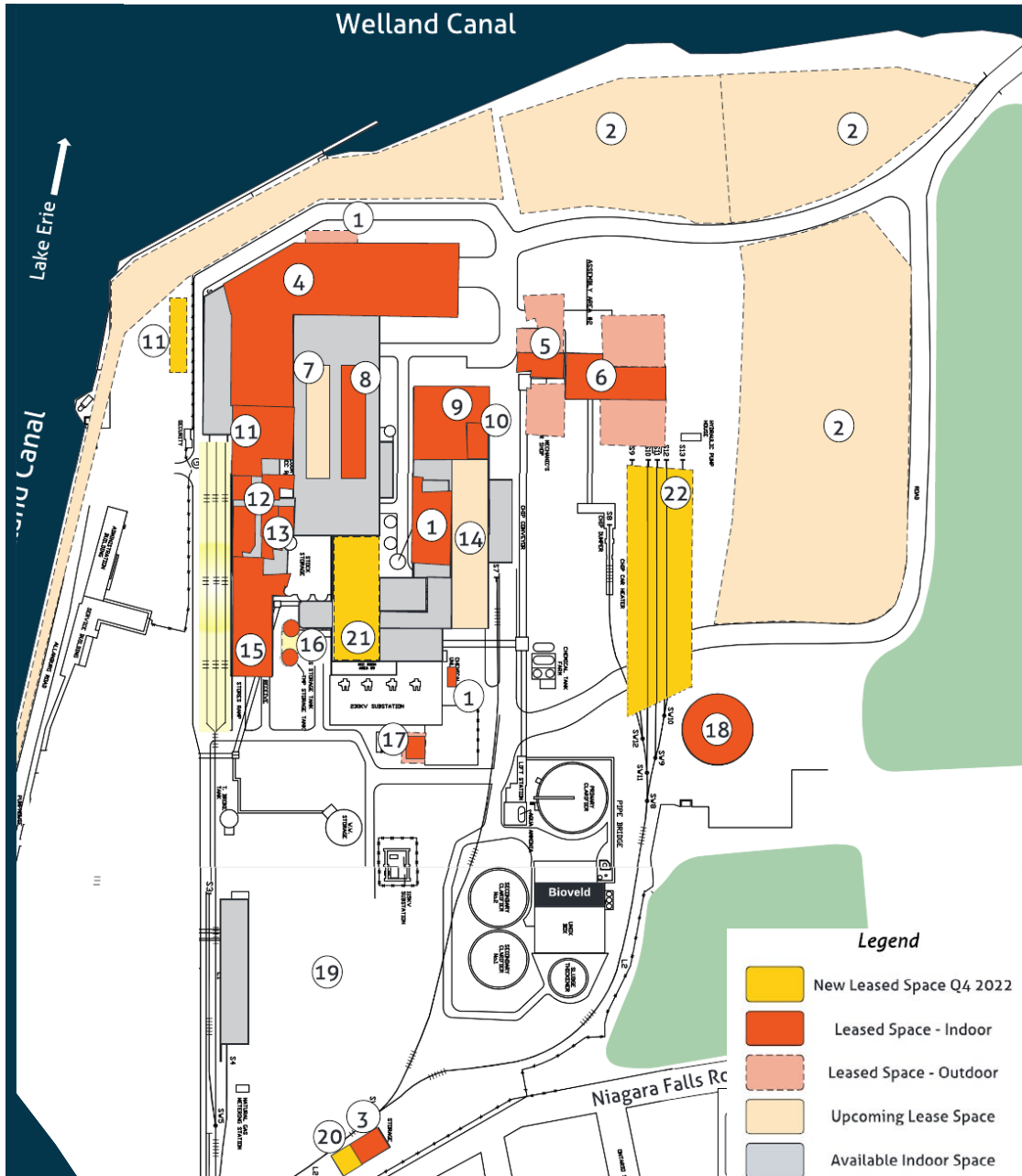
eind 2022 het terrein op gereden en inmiddels vindt verlading plaats van nu zeven, straks veertien en uiteindelijk misschien zelfs 21 wagons per dag!

Dit heeft afgelopen kwartaal ook de meeste invloed gehad op de gestegen huurstroom met ca. 1,5 miljoen tot ca. 4,2 miljoen dollar per jaar. Een bewijs dat de potentie van terrein en complex nog groter is dan we bij aanvang beseften, want rond de zomer hadden we een dergelijke ontwikkeling op deze korte termijn feitelijk nog niet in beeld. Daarom blijven we met elkaar gefocust op *'de goede dingen, goed doen'* en geloven dat dat de belangrijkste insteek is om de mogelijkheden van Bioveld verder te benutten en toegewijd te verwezenlijken.

Peter van den Dool

Het terrein van Bioveld South ligt er strak bij
Tankwagens wachten op overlading in vrachtauto's
Het aangelegde stoomcircuit bij Bioveld I





Stand van zaken verhuur

Op deze pagina ziet u de lay-out van Bioveld I. Bioveld I was eind Q3 voor ca. 55% verhuurd. Dat is inmiddels ca. 60%, maar omdat er in het centrale deel nog een flinke slag geslagen moet worden qua afbraak en opbouw, stabiliseert de huurstroom hier enigszins.

Binnen Bioveld South kunnen zonder problemen de nodige ruimtes verhuurd worden. Echter daar is gekozen voor een bewuste strategie van grondige inventarisatie van gegadigden om te zorgen dat de ruimtes aan de best passende partijen verhuurd worden. De in **bijlage 1** opgenomen lijst van potentiële huurders laat echter wel zien hoe we in de markt liggen. In de volgende kwartaalrapportage hopen we een plattegrond toe te voegen van Bioveld South.

Maandelijks omzet eind Q2 2022

\$195.833

Maandelijks omzet eind Q3 2022

\$247.266

Maandelijks omzet eind Q4 2022

\$374.000

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.

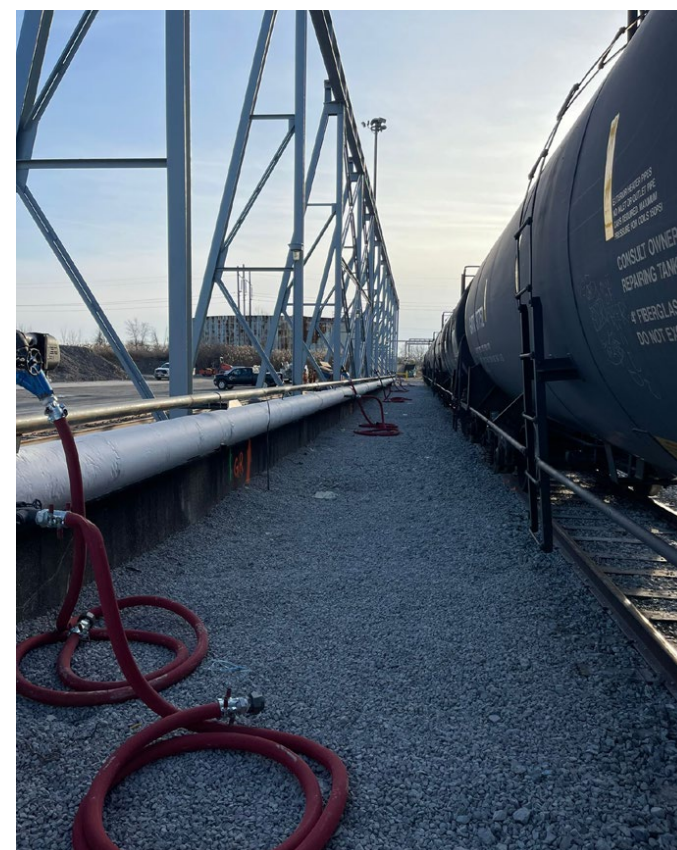


De binnenhaven is in het vierde kwartaal uitgebaggerd tot 8 meter diepte en de bestaande damwand door duikers geïnspecteerd.

Dagelijks komen er veel schepen langs, maar in de winter is het kanaal 12 weken dicht i.v.m. ijsvorming en onderhoud aan de sluizen.

We zijn een Port! CME (Canadian Maritime Engineering) heeft deze coastguard van de overheid(!) op de kade gelegd voor revisiewerkzaamheden.





Railwerkers zien toe hoe de eerste wagons binnenkomen.

Wegaanleg rond het verladingsstation.

Vrachtwagens wachten om geladen te worden.

Het verlaadstation is operationeel. Links het stoomcircuit met buizen en slangen.



Terugblik op de herbestemming van het spoor. Hoe het begon...

Een mobiele stoomunit verzorgt het circuit van stoom om de olie vloeibaar te maken.

Het opnieuw aanleggen en inbedden van de rails.

Full operation. Op naar de 14 tot 21 wagons per dag.



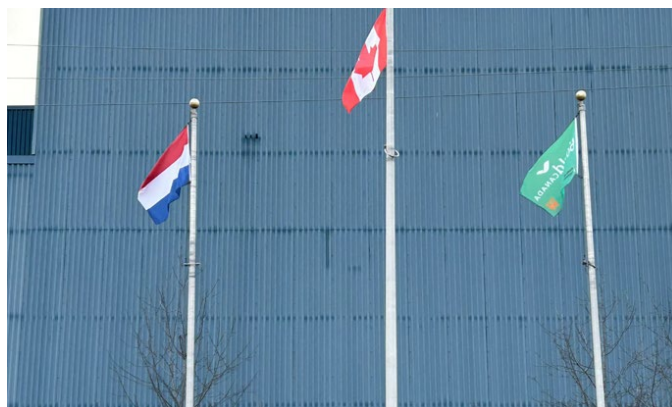


Ruim 150 mensen woonden de opening van complex
Bioveld South bij.

Onze partners John, Paul en Justus van BMI.

Wapperende vlaggen bij Bioveld South.

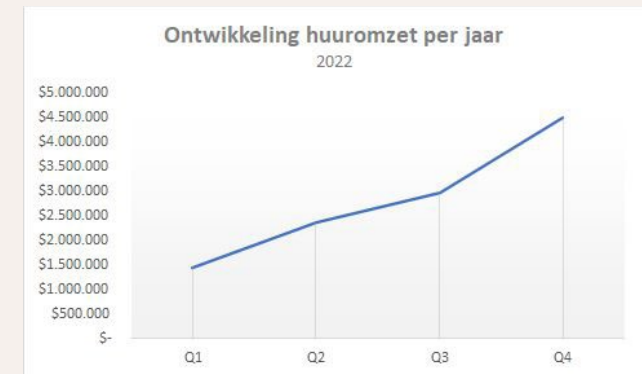
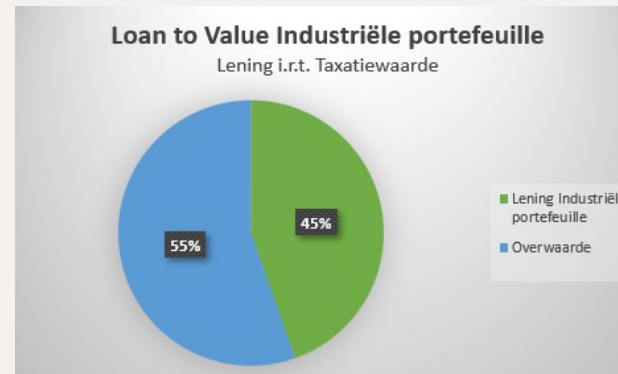
De ribbon cutting ceremony met partners en burgemeester,
PM Niagra en CEO Hopa Ports Ian Hamilton.



Het grotere plaatje

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

Kengetallen



Huurdersnieuws

Onze huurder CHAR die zich bezig houdt met *natural gas* kreeg een mooie subsidie. Gratis PR voor Bioveld.



Uitbreiding HOPA multi modal hub

HOPA maakt goede sier met de uitbreiding van ons terrein, maar wij hebben geen bezwaar.



Videopresentatie opening Bioveld South

Een bijeenkomst met inspirerende speeches. 'Als ik niet enthousiast ben, wie moet het dan zijn?' aldus de burgemeester.

De volgende stap

Zoals gezegd zijn er nu ca. 50 investeerders betrokken bij onze investeringen in Canada. Tijdens de presentatie van Paul op Beukenhorst in Driebergen hebben we velen van u ontmoet. En je merkt dat zo'n presentatie vanuit de eerste hand ook een beter beeld geeft van de achtergronden en het complete plaatje in Ontario duidelijker maakt. We hopen een dergelijke bijeenkomst dan ook opnieuw dit jaar te organiseren en zullen u daarover tijdig informeren. Maar ook nu weer vast een doorkijk naar de plannen voor 2023.

Met de aankoop van Bioveld South is de Industriële Portefeuille Canada (IPC) een feit. Weliswaar liggen de zekerheden van de investeerders uit fase 1 en 2 nog onderscheiden, maar na herfinanciering gaat dit steeds meer naar generieke zekerheid, waarbij investeerders altijd middels pandrecht aanspraak kunnen maken op de hypotheekrechten die Business EQ houdt. Dat gezegd hebbende ligt de focus van BMI en Business EQ vooral op het creëren van een solide huurstroom door duurzame ontwikkeling van de locaties voor een hoogwaardige doelgroep. Nieuwe investeringsplannen zullen daarvoor worden uitgewerkt.

Potentieel 2023

Zoals u ziet op afbeelding rechts boven, bevindt zich tussen Bioveld I en Bioveld South nog een terrein. Het ligt uiteraard voor de hand dat we met de eigenaar in gesprek zijn. Deze lijkt niet onwelwillend en we hopen dat er dit jaar stappen gezet kunnen worden tot verwerving. Uiteraard betekent dit veel voor de logistieke slagkracht, omdat we hiermee op het gehele

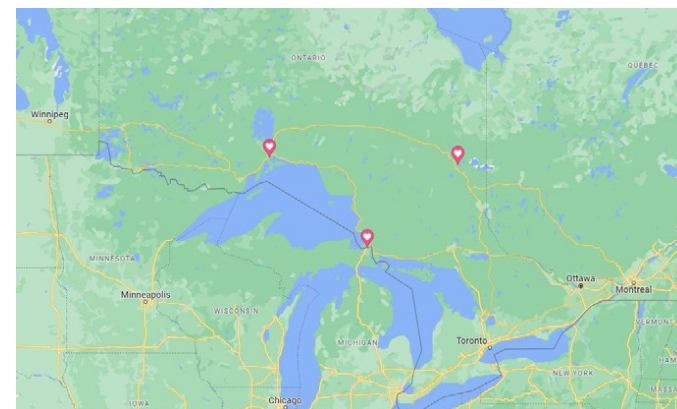
aaneengesloten terrein onze eigen vervoersbewegingen in de hand hebben in relatie tot maritiem transport.

In de vorige update vertelden we u reeds over locaties in het noorden van Ontario. Het betreft hier voormalige papierfabrieken in Red Rock, Sault Ste. Marie en Iroquois Falls. Red Rock ligt het meest noordelijk, is bereikbaar via The Great Lakes en is daarmee een locatie die van betekenis is voor de mijnbouwsector. We willen deze dan ook met voorrang aan de portefeuille toevoegen. Op dit moment wordt ook gewerkt aan aansprekende ontwikkelplannen voor genoemde locaties, die grote impact zullen hebben op de lokale gemeenschappen.

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

Dit kaartje geeft de locaties van drie andere voormalige papierfabrieken weer. v.l.n.r.: Red Rock, Sault Ste. Marie en Iroquois Falls.

Het terrein in Red Rock.



Huurpotentieel Bioveld South

Onderstaande bedrijven hebben interesse om te huren in Bioveld South. Momenteel wordt onderzocht welke bedrijven het best passen bij elkaar en bij de locatie. En uiteraard moeten daarmee ook goede contracten te sluiten zijn.

Bedrijf	Omschrijving	Oppervlakte (square feet)	Looptijd
Alpha	Ontwikkeling van een nieuw industrieel complex of aanpassing van het bestaande gebouw naar een productielocatie voor maatwerk magneetproductie voor de auto-industrie.	Nieuw: 500.000 sqft Bestaand: volledige 450.000 sqft + kantoorgebouw	20+ jaar
Bèta	Nieuwe fabricagelocatie om zonnecollectoren te produceren die warm water of stoom leveren met als doel CO2 emissie van andere industrieën te reduceren	150.000 sqft	10 jaar
Gamma	Bedrijf dat gespecialiseerd is in het monteren van verticale montagesystemen (vertical farms) voor ecologische/biologische landbouw	20.000 sqft	2 jaar
Delta	Buitenterrein voor het opslaan van machines voor grondbewerking en terreinaanleg.	3 acres	5 jaar
Epsilon	Bedrijf dat loopkranen van minimaal 40 ton nodig heeft om staalconstructies te produceren voor diverse doeleinden.	80.000 sqft	10 jaar
Zeta	Producent van agrarisch meststoffen en bijbehorende apparatuur	200.000 sqft	10 jaar
Eta	Graan verwerkend bedrijf dat op zoek is naar een railterminal in Ontario	175.000 sqft + rails	15 jaar

Bedrijf	Omschrijving	Oppervlakte (square feet)	Looptijd
Theta	Huur van de bestaande spuitcabine en constructiehal/opslag voor schepen.	50.000 sqft + bestaande spuitcabine	1-5 jaar
Iota	Prefabricage van betonnen muurdelen	100.000 sqft + 4 acre	5 jaar
Kappa	Logistieke dienstverlener op zoek naar opslag met loading docks	100.000 sqft	2 jaar
Lambda	Fabricage, reparatie en verkoop van zware industriële machines	80.000 sqft	10 jaar
Mu	Een bedrijf dat van Quebec naar Ontario wil verhuizen en een hoog gebouw met grote loopkraan nodig heeft	60.000 sqft	10 jaar
Nu	Opslag van 5 helicopters	30.000 sqft	1 jaar
Xi	Op- en overslag van oude metalen die gerecycled moeten worden	Overslagterrein en rails	10 jaar
Omikron	Opslag van wagons en gerecycled metaal	Opslag op spoorterrein	6 maanden
Phi	Opslag van containers die verladen worden bij Bioveld I	7,5 acre	5 jaar
Rho	Productie van koud gewalst metaal	25.000 sqft	2 jaar
Sigma	Buitenterrein voor opslag voor logistieke dienstverlener in hout- en staalindustrie	60.000 sqft	5 jaar
Tau	Reparatie van mijnbouwmachines die via weg, water of spoor worden aangevoerd vanuit het noorden.	200.000 sqft	10 jaar
Upsilon	Import van stalen balken die via een van kraan voorziene overslagplaats kunnen worden doorgevoerd op spoor of via het water	80.000 sqft	5 - 10 jaar

N.B. om privacyredenen zijn de bedrijfsnamen gefingeerd.

