

INVESTEREN IN MOBILITY HUBS



- door mr Matthieu Dekkers MRE, november 2024

- Dekfordt + partners & visie
- Vraag Mobility Hub locaties
'Investeren: Aan wie en hoe?'
- Uitdagingen
- Marktvoorbeelden
- Track record en contact details



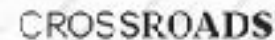
DEKFORDT

Parkeer acquisitie/investment specialist en (commercieel) asset manager voor eigen private fondsen in Nederland en voor onze partners Primevest, HIG, AIF, Crossroads en Telios in de EU.

- € 650 M asset and share deal investments
- € 95 M dispositions
- € 200 M Assets onder (commercieel) Management



* Primevest overzicht



Visie van Dekfordt

‘Stabiel renderend toekomstbestendig parkeer beleggingsproduct bieden aan onze investeerders’

De visie van onze partner Primevest Capital Partners ‘is om onze steden toekomstbestendig te maken door betere connectiviteit, mobiliteit en stedelijke leefbaarheid te realiseren’ Dit doen we door middel van investeringen in heel Europa in moderne, betaalbare woningen, communicatie-infrastructuur en parkeergarages.

PON

‘Een **Mobility(hub)aaS** werkt als de hub een breed scala aan multi modale transport services biedt.’



1. Duurzaamheidstrend:

ESG / Overheden en bedrijven stimuleren de overgang naar duurzaam vervoer, met (beperkte) subsidies en regelgeving als drijfveren.

2. Toename multi/gedeelde mobiliteit:

De deeleconomie groeit, wat hubs aantrekkelijk maakt als schakelpunt; *'maar komt nog beperkt van de grond'*.

3. Hogere efficiëntie:

Mobility hubs verminderen verkeersdrukke en maken gebieden aantrekkelijker voor wonen en werken, minder zoekverkeer.

4. Diverse inkomstenstromen:

Mogelijkheden voor inkomsten uit parkeertarieven, laadpalen, verhuur van deelmobiliteit en commerciële ruimten.

5. Flexibiliteit:

Hubs kunnen aangepast worden aan de behoeften van specifieke locaties, zoals stedelijke of regionale knooppunten.

Conclusie

Mobility hubs combineren stabiele inkomsten, duurzaamheidstrends en maatschappelijke impact, wat ze tot een aantrekkelijke, toekomstbestendige belegging kan maken.



Wie: vastgoedbeleggers?

- *Beperkt aantal (vastgoed / infra) beleggers, financiers en parkeerexploitanten zijn actief in de parkeer investeringsmarkt.*
- *Dekfordt biedt afzet van parkeervoorzieningen investeringen naar meerdere labels met particulier en institutioneel kapitaal, uiteindelijk met een huurcontract met een parkeerexploitant.*
- *Mobility Hub locaties zijn een nieuwe asset class in de parkeer-investeringsmarkt met specifieke kenmerken en meer dienstverlening, zeker als het niet-binnenstedelijk ligt*

Hoe: de basis & uitdagingen, die opspelen bij 'haalbaarheid'

- Interesse in stabiele, lange termijn inkomsten uit parkeerbeheer, laadfaciliteiten en verhuur van multifunctionele / meervoudig gebruikte mobility hub & ESG aspecten.

Exploitatie model

$$Q (1-n) * P (1-n) + A = O$$

$$O - E = BH$$

Investeringsmodel

$$BH - L = NI \quad (NI * R) - IH - V = IS$$

daartegenover bouwkosten (inclusief (voor-)financieringskosten) en grondprijs

Q	aantal meervoudig/multifunctioneel (LTP/KTP) parkeergebruik (in tijd)
P	Prijs: tarieven voor verschillende doelgroepen (ex BTW, indexering?)
A	Aanvullende dienstverlening: langjarige inkomsten/kosten
O	Omzet
E	Exploitatiekosten en risico/rendement (exploitant: huur/management contract)
BH	Bruto Huur
L	Lasten eigenaar, onderhouds- en fondskosten en eventueel financieringskosten
NI	Netto Inkomsten (over 10-30 jaar) / exitwaarde/-mogelijkheden
R	Rendementsfactor investeerders
K	Koopsom
IH	Ingroei huur
V	eventuele beperkte voorfinancieringskosten (door investeerder)
IS	Investering Som (voor ontwikkelaar)

1. Lange Voorfase en Bouwperiode

- Veranderende bouw invulling en voortschrijdende mobiliteit(-eisen) inzicht geeft andere parkeerbalans. Veranderende (bouw)regelgeving, bouwkosten, fiscaliteit (btw-en overdrachtsbelasting, investerings-& belegging regelgeving) en mobiliteits- of duurzaamheidsbeleid.
- Investeerder wil/kan geen bouw- en ontwikkelrisico lopen en beperkte voorfinanciering doen.
- Vooraf opteamen/afspraken en het Fonds kan zich pas committeren bij voldoende zekerheden, o.a. onherroepelijke omgevingsvergunning, start bouw en huurcontract.

2. Onzekerheid in gebruik en omgevingsfactoren

- Inkomstenrisico afdekken door lange termijn contracten/ zekerheden via afspraken met exploitanten/ verkoper
- Langzame(re) groei in parkeerders door fasering en in gebruik name bebouwing, parkeertarief ontwikkeling en flankerend parkeerbeleid en concurrentie.
- (Voor)financiering van investering en ingroeitrend zal/kan onderdeel van prijsvorming zijn; kostprijs soms hoger dan koopsom (small/big picture, te veel eenzijdige woonbestemmingsgebruik)
- Flexibiliteit vereist: Mogelijkheid om gebouw/diensten aan te passen aan veranderende vraag.

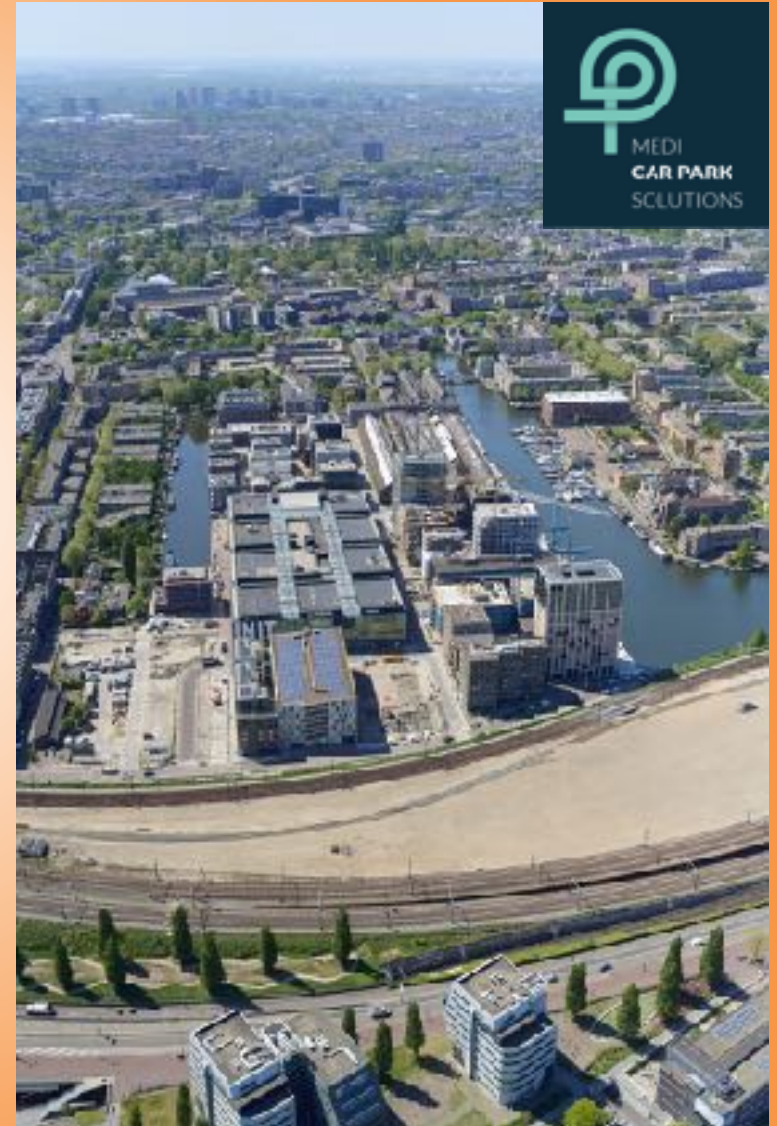
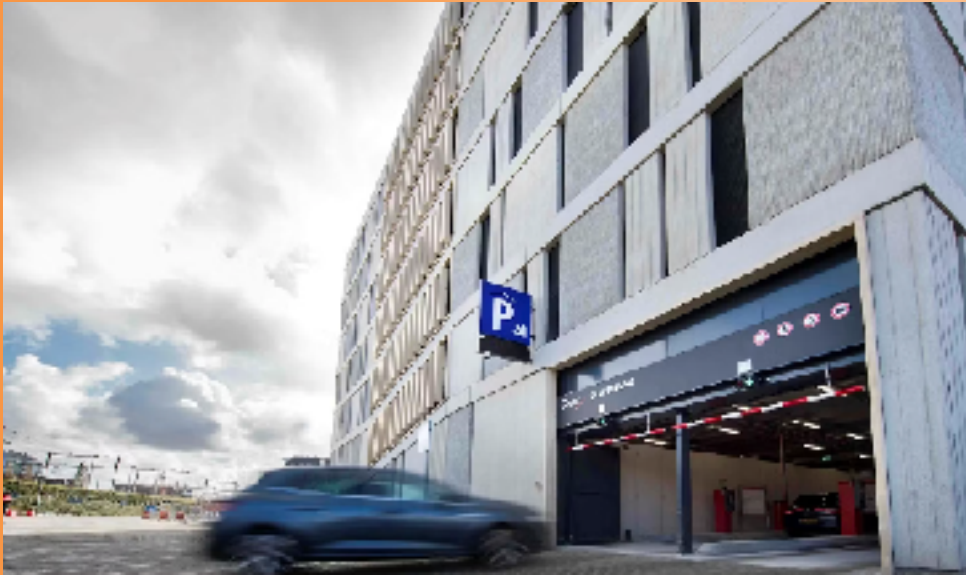
3. Verandering in Parkeergebruik

- Van traditioneel naar multimodaal: Minder afhankelijkheid van privéauto's kan parkeerbehoeften veranderen.
- Toekomstbestendigheid: Ontwerp moet rekening houden met trends zoals elektrische voertuigen, deelmobiliteit en autonoom vervoer of veranderende invulling bij afname parkeervraag/-gebruik.

Conclusie:

Het ontwikkelen van een mobility hub vraagt om gedetailleerde planning, flexibiliteit en risicomanagement. Samenwerkingen en langetermijncontracten met publieke en/of private partijen kunnen onzekerheden verkleinen.

MARKTVOORBEELD: OOSTENBURG - AMSTERDAM



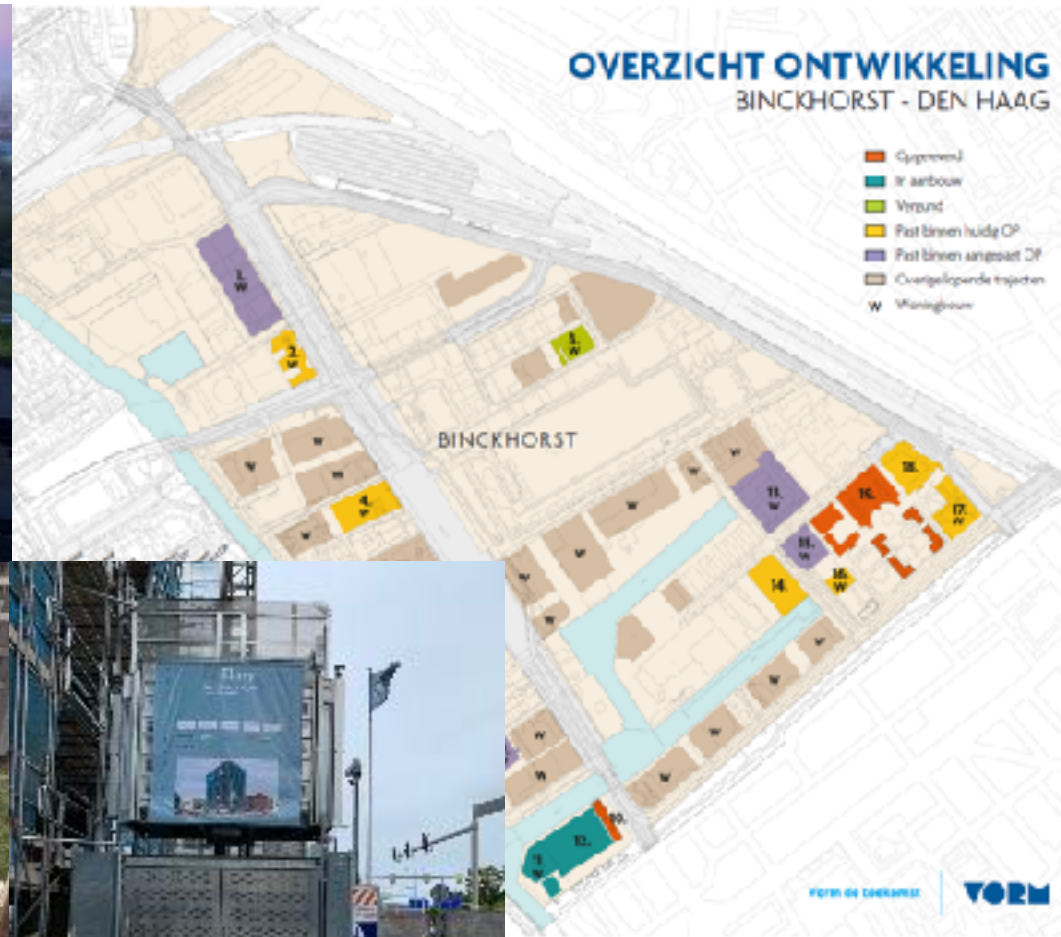
MARKTVOORBEELDEN :

GEZONDHEIDSPARK DORDRECHT EN BLOK VAN GENDT VENLO



MARKTVOORBEELDEN:

BCP, OMW EN MAANWEG - DEN HAAG BINCKHORST



DEKFORDT TRACK RECORD & CONTACT DETAILS

DEKFORDT has long-standing Board level relationships with the major parking operators and parties across Europe. These relationships and deep sector expertise provide a significant competitive advantage in sourcing acquisition opportunities and maximizing investor returns by commercial parking asset management

Asset under (commercial) Management	• > € 200 M
Managed transactions	• € 745 M
Countries	• 4 European Countries
# Car Parks	• 44
# Parking spaces	• > 25,728



a.o. Bexpark portfolio Scheveningen / Vlaardingen



Matthieu Dekkers
Founding Partner
T +31 (0) 629 55 29 87
md@dekfordt.nl



John Bindels
Partner
T +31 (0) 652 18 95 85
jb@dekfordt.nl



Jort Schraffordt Koops
Asset Manager Parking Funds
T +31 (0) 612 94 24 56
js@dekfordt.nl

Tilo Staudenmaier
Investment Manager
T +49 (0) 16 23 455 017
ts@tream.gmbh

