



## Stratégie de l'immobilier 2011-2015

# Avertissement

---

***Des déclarations prospectives figurent dans cette présentation. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par Aéroports de Paris. Elles comprennent notamment des informations relatives à la situation financière, aux résultats et à l'activité d'Aéroports de Paris. Ces données, hypothèses et estimations sont sujettes à des risques (dont ceux décrits dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mars 2010 sous le numéro R. 10-0135 et modifié par le rectificatif du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 mars 2010 sous le numéro D. 010-0135-R01) et des incertitudes qui, pour beaucoup d'entre eux ne peuvent être maîtrisés par Aéroports de Paris et ne sont que difficilement prévisibles. Ils peuvent entraîner des résultats substantiellement différents de ceux prévus ou suggérés dans ces déclarations.***

---

# Description de l'activité

# L'immobilier est au cœur de la stratégie de développement d'Aéroports de Paris

---

## Un métier stratégique

---

### Un des principaux éléments du modèle économique du Groupe

- ~8% du CA et 13% de l'EBITDA du Groupe
- Cycle économique différent de celui du transport aérien

### Un levier de création de valeur

- Fort potentiel de développement
  - Réserves foncières importantes
  - Densité encore faible sur certaines zones
- Potentiel de réversion sur les terrains occupés

## Une activité en mutation disposant de potentiel de croissance

---

### Évolution de la demande des clients historiques

- Plus exigeants en termes de services et de qualité
- De moins en moins captifs

### Opportunités de récupérer la valeur créée par le développement aéroportuaire

- Bureaux
- Hôtels

### Opportunités de développement sur le marché de bureaux à Paris

# 2 types d'immobilier complémentaires

## Immobilier aéroportuaire

- Terrain ou bâtiment destiné à toute activité en aérogare ou nécessitant un accès direct aux pistes :
  - Hangars de maintenance avions
  - Gares de fret 1<sup>er</sup> front
  - Zones industrielles
- Les locations au sein des aérogares sont rattachées au segment « Commerces et services »



Hub FedEx



Gares de fret

## Immobilier de diversification

- Terrain ou bâtiment ne nécessitant pas un accès direct aux pistes :
  - Bureaux
  - Commerces
  - Hôtels
  - Locaux d'activité et logistique
- Exclu du périmètre de régulation



Siège Air France

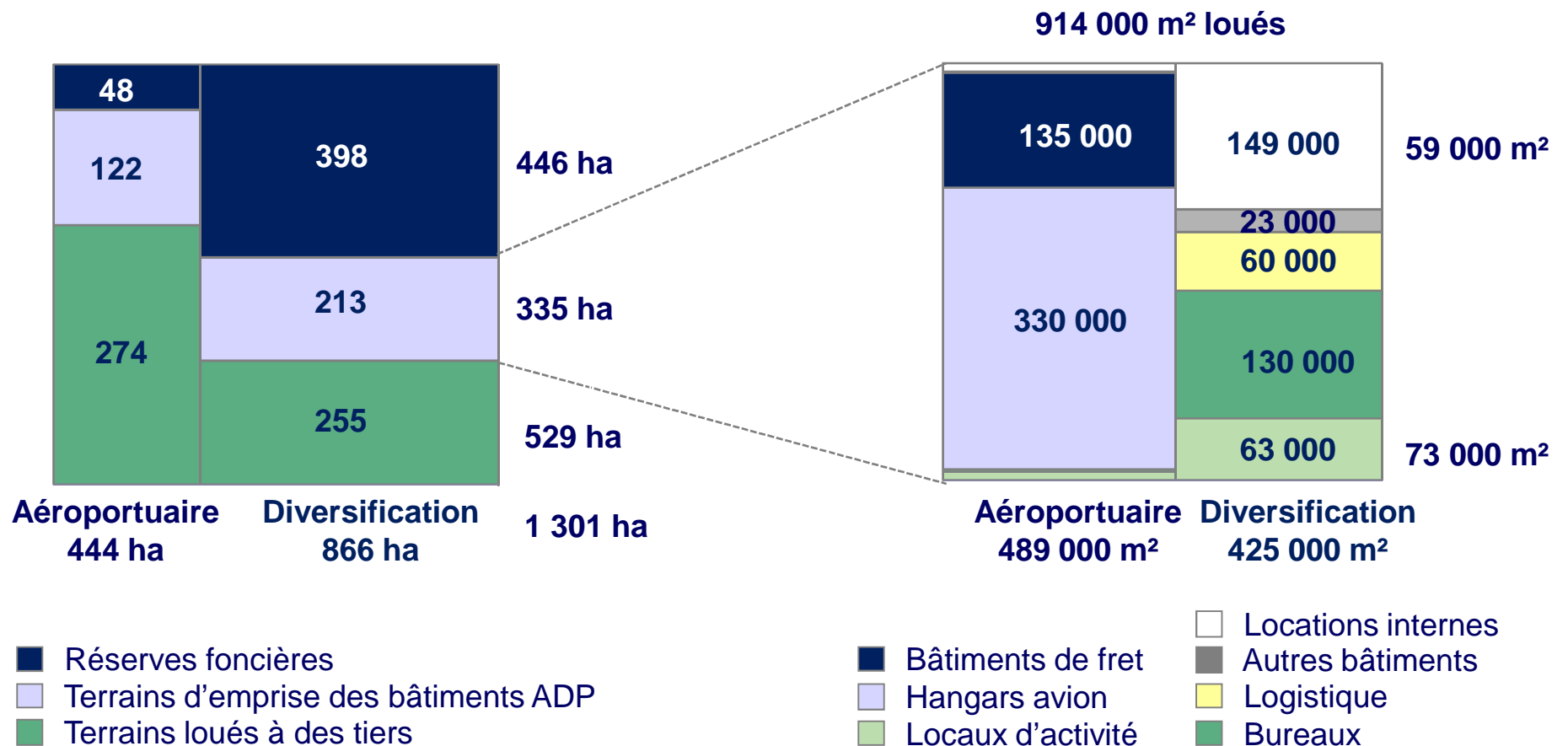


Continental Square

# 6 686 ha de patrimoine foncier dont 1 310 ha dédiés à l'immobilier

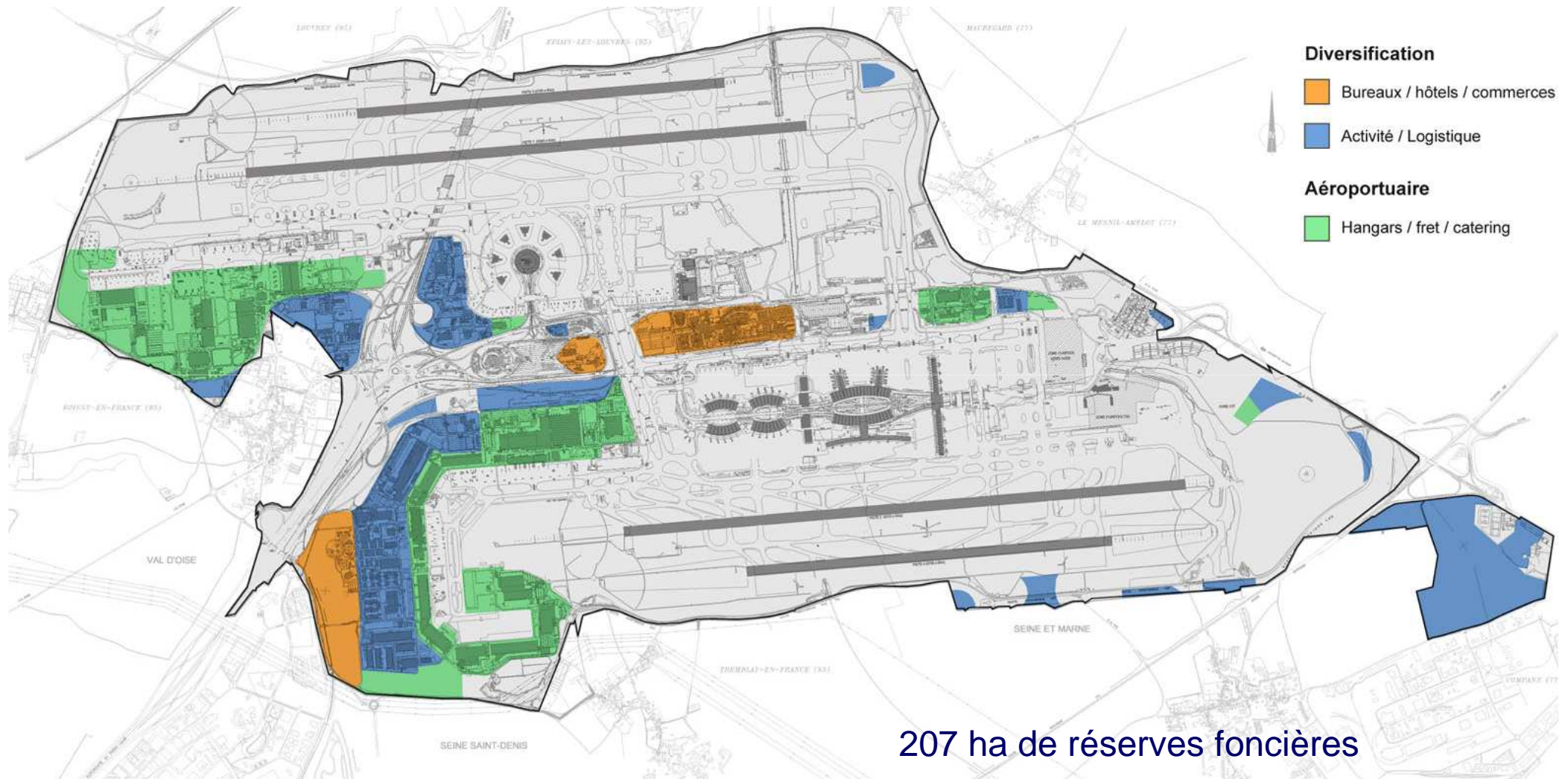
## 446 ha de réserves foncières

## 1 040 000 m<sup>2</sup> commercialisables



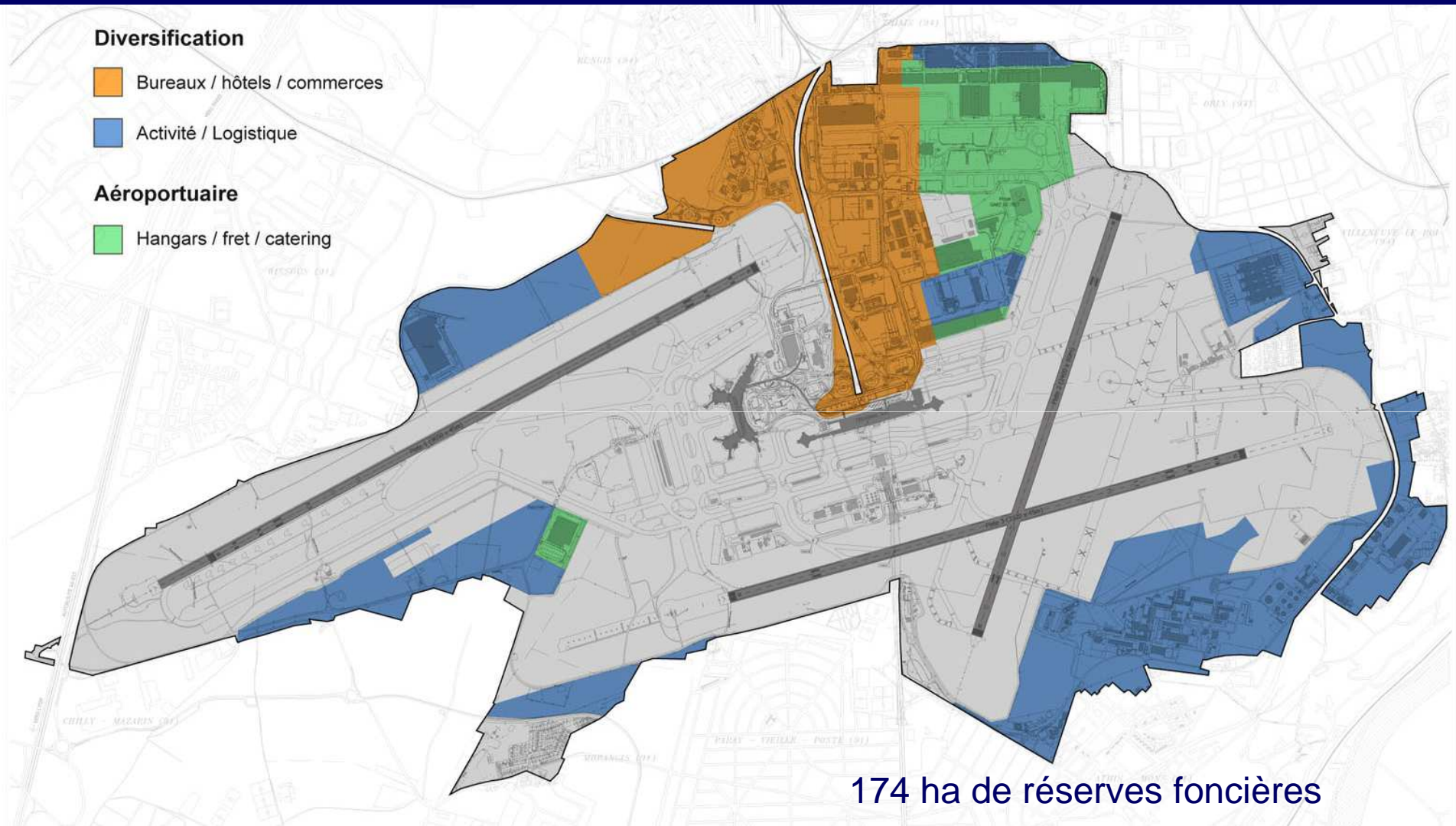
# Paris-Charles de Gaulle

64% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier aéroportuaire



# Paris-Orly

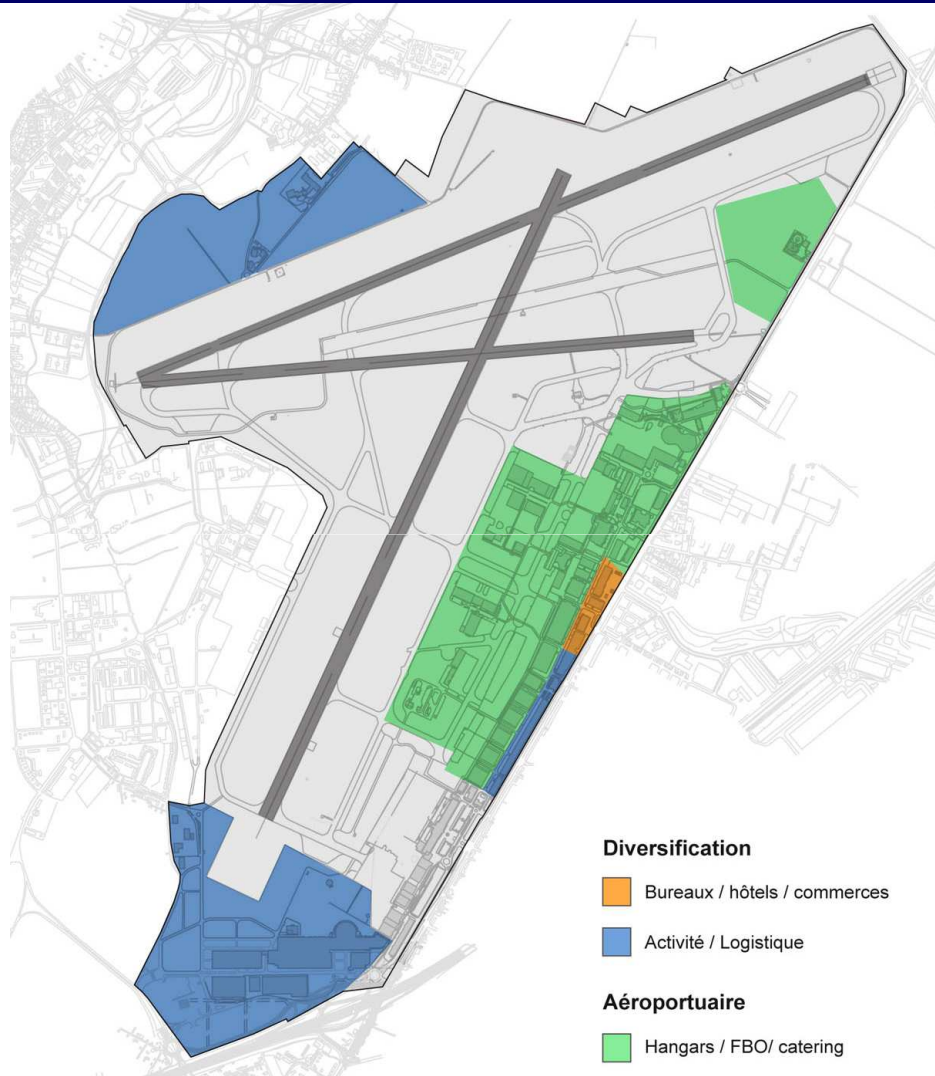
69% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier de diversification





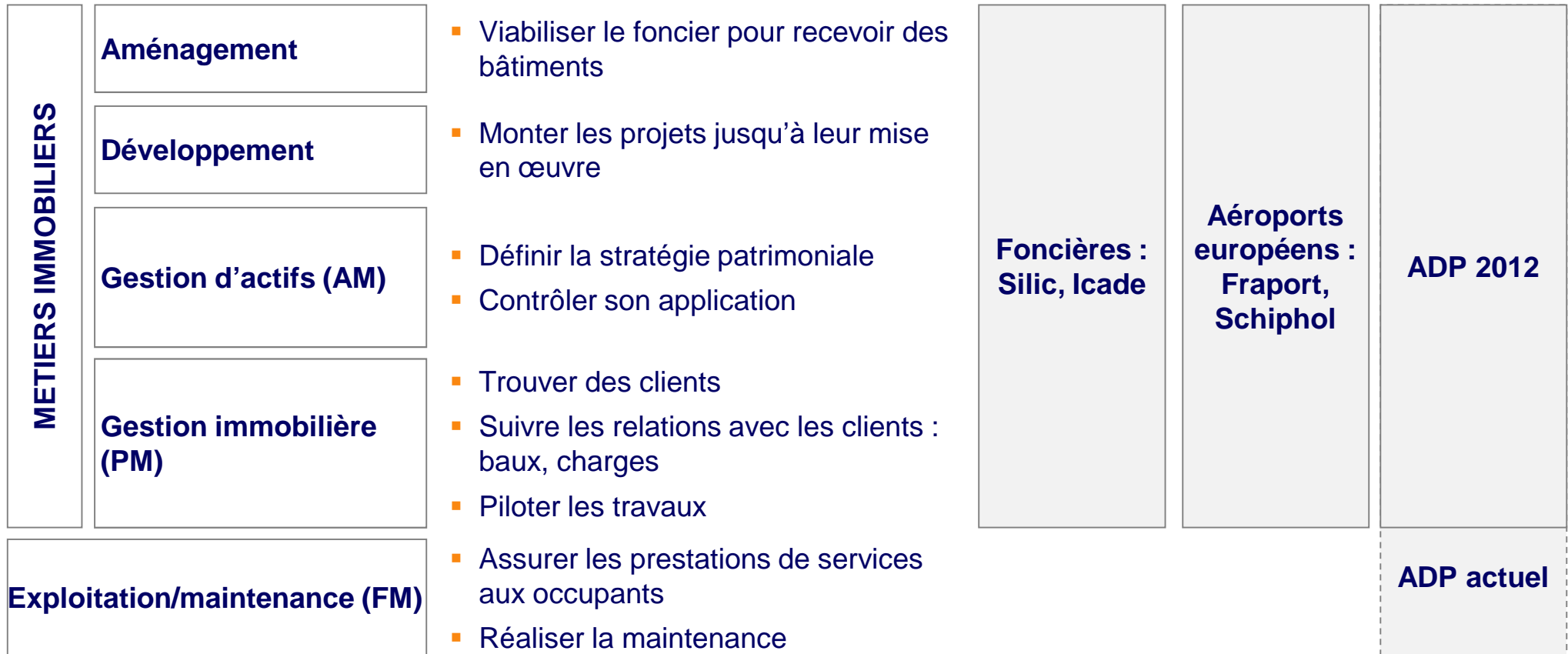
# Paris-Le Bourget

63% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier de diversification



43 ha de réserves foncières au Bourget  
22 ha de réserves foncière sur les  
aérodromes d'aviation générale

# Une évolution vers le modèle des grandes foncières



# Un portefeuille de clients solides et diversifiés

---

## Des clients prestigieux aux secteurs d'activité variés

---



## Répartition des clients

---

- Les 10 premiers représentent 60% du chiffre d'affaires externe
- Les 60 premiers représentent 82% du chiffre d'affaires externe

# Un risque limité grâce à des baux de longue durée

## Terrains

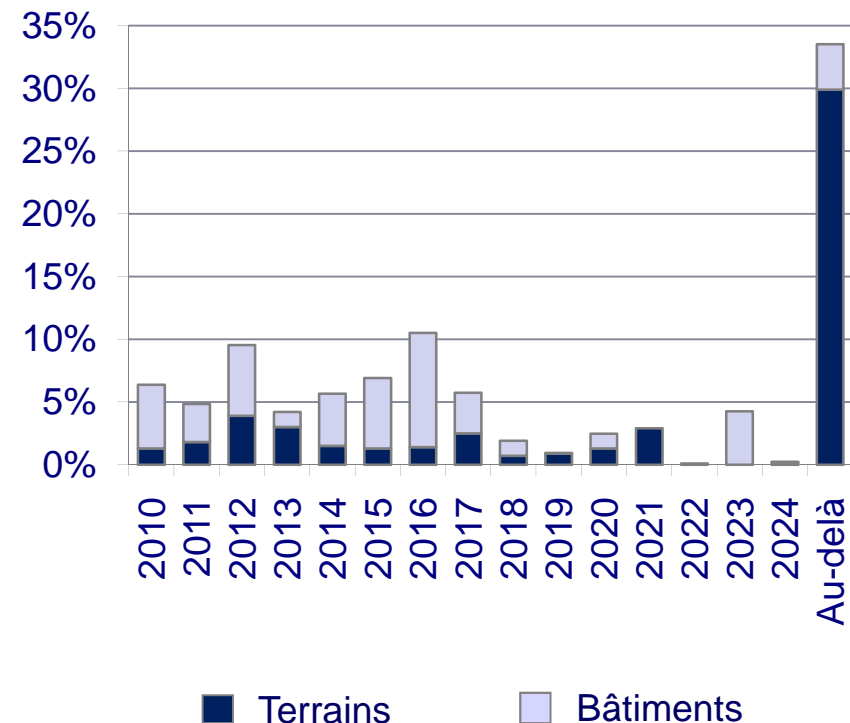
- Baux à construction de longue durée (20 à 70 ans)
- Les baux à plus de 15 ans représentent 30% du chiffre d'affaires 2009

## Bâtiments

- Baux commerciaux 3/6/9 et baux civils
- Locations de grandes surfaces
- Taux d'occupation au 30/06/10 : 89%
- Taux d'occupation des locaux tertiaires (hors hangars et logistique) au 30 juin 2010 : 92%

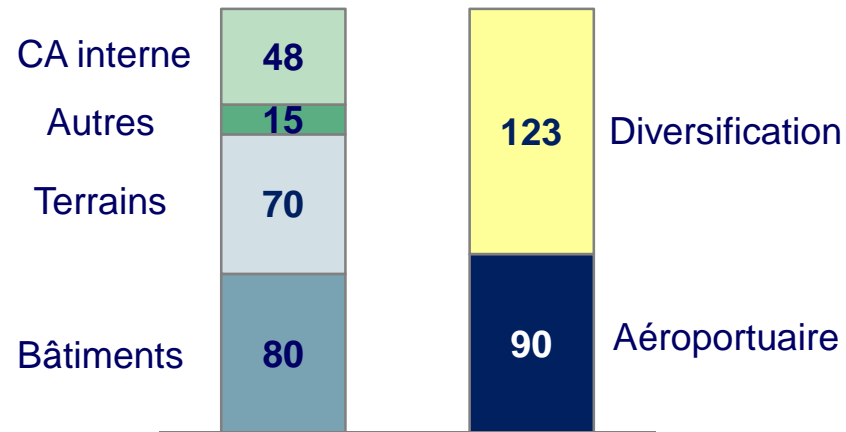
## Echéancier des baux

En % du CA 2009

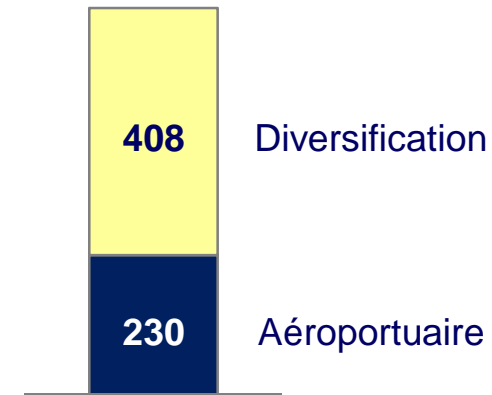


# Chiffres clés 2009

Chiffre d'affaires : 213 M€



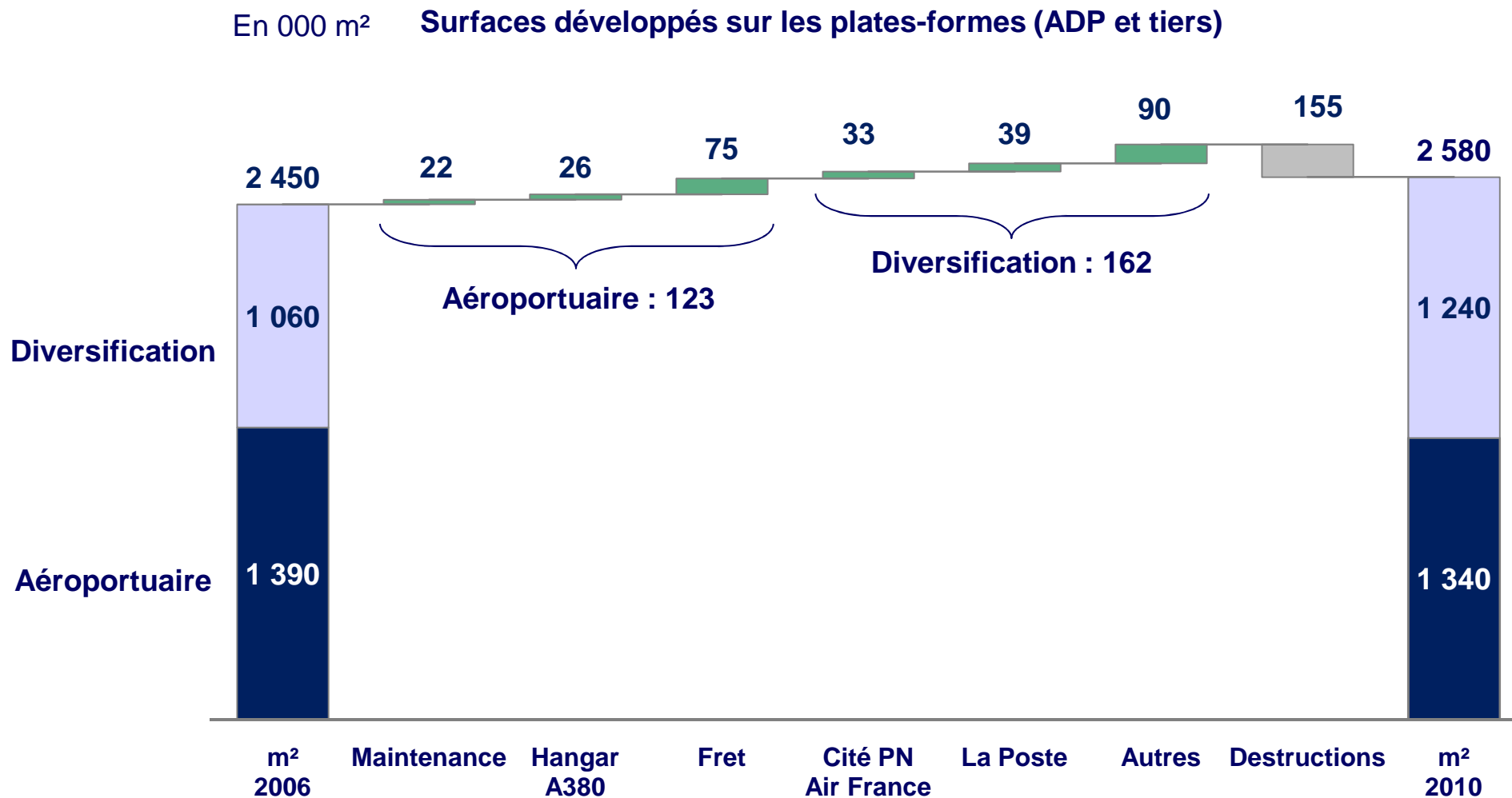
Actifs: 638 M€<sup>(1)</sup>



1) Capitaux employés = valeur nette comptable + besoin en fonds de roulement

# De nombreuses réalisations récentes

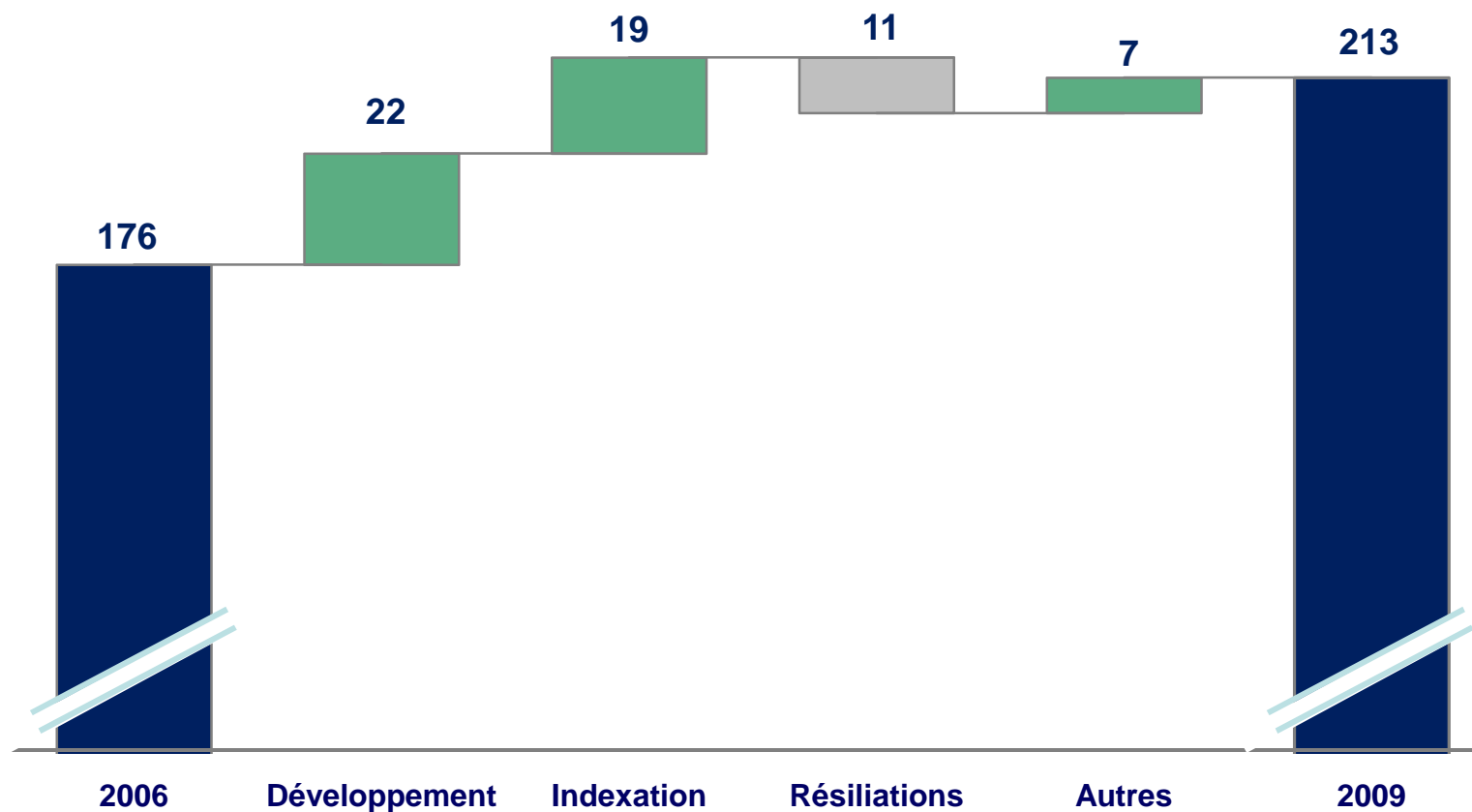
285 000 m<sup>2</sup> développés depuis 2006



# Une croissance soutenue du chiffre d'affaires depuis 2006

En M€

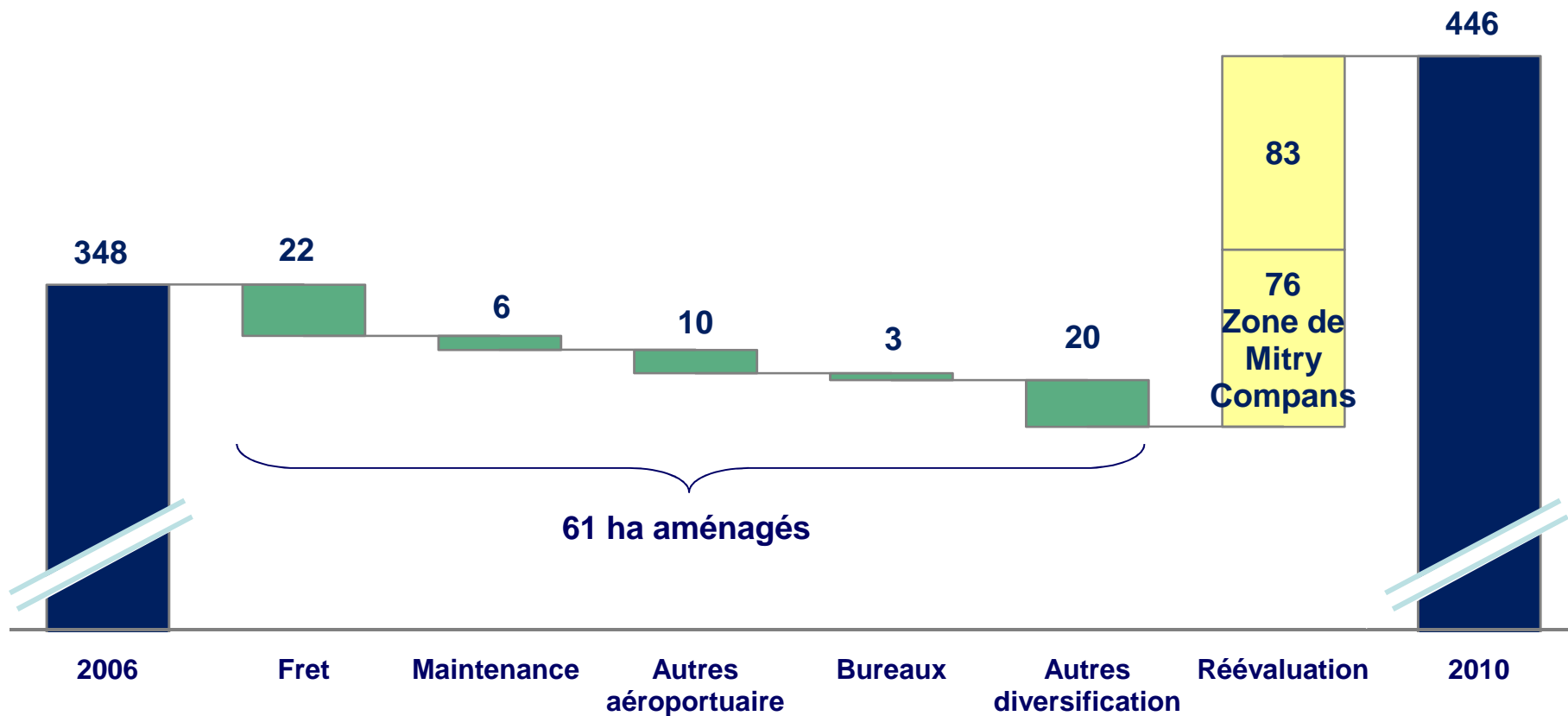
Évolution du chiffre d'affaires entre 2006 et 2009



# 446 hectares de réserves foncières disponibles pour le développement futur

En ha

Évolution des réserves foncières entre 2006 et 2009





---

# Une stratégie ambitieuse pour 2011-2015

# Notre ambition pour 2015

---

**Devenir une foncière intégrée de 1<sup>er</sup> plan  
exploitant le potentiel de développement apporté par l'aéroport  
et la proximité de Paris**

## **Mettre en œuvre une stratégie diversifiée**

- Avoir un rôle d'aménageur et/ou de développeur
- Développer plusieurs segments de produits
- Investir seul ou en partenariat

## **Renforcer la qualité de service auprès des clients**

## **Développer une politique de développement durable ambitieuse**

# ADP est bien positionné sur le marché de l'immobilier en Ile de France

---

## Des atouts de 1<sup>er</sup> plan ...

---

### Des réserves foncières importantes

#### Des actifs de qualité

- En pleine propriété, sans contrainte d'occupation
- Des baux terrains de longue durée
- 3 plates-formes complémentaires

#### Une situation géographique privilégiée

- Importance de Paris
- Qualité des dessertes

## ... et des opportunités significatives

---

### Des zones à densifier

#### Un mix produits à orienter vers la diversification

- Reconversion de hangars avions
- Développements du fret et du tertiaire

#### Des parts de marché à conquérir autour des plates-formes

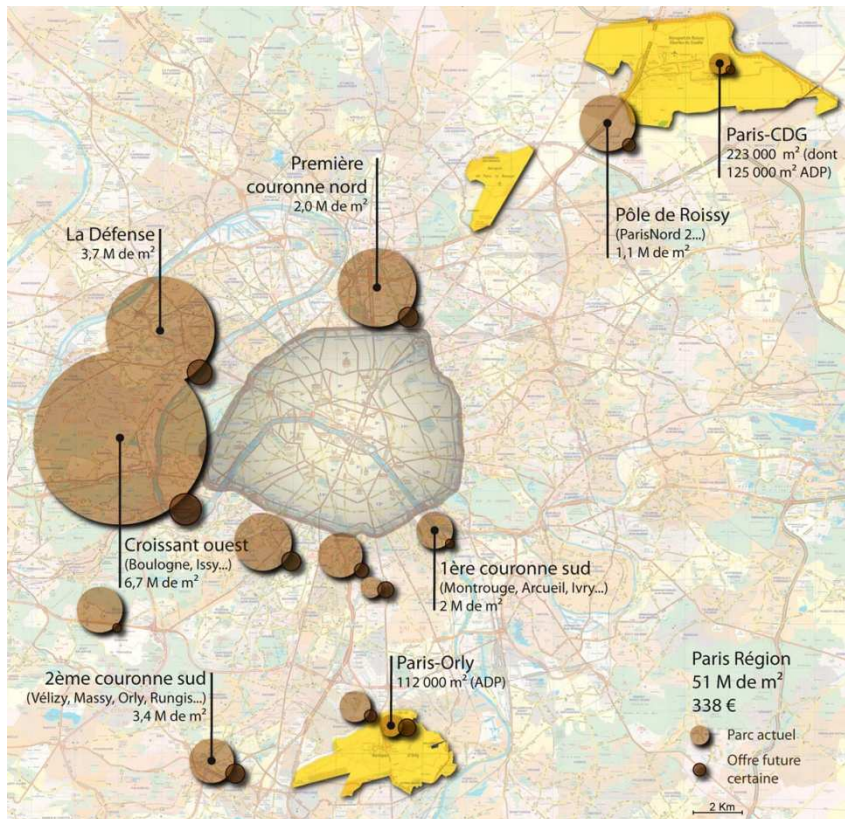
- Bureaux, hôtels

#### Une compétitivité à améliorer

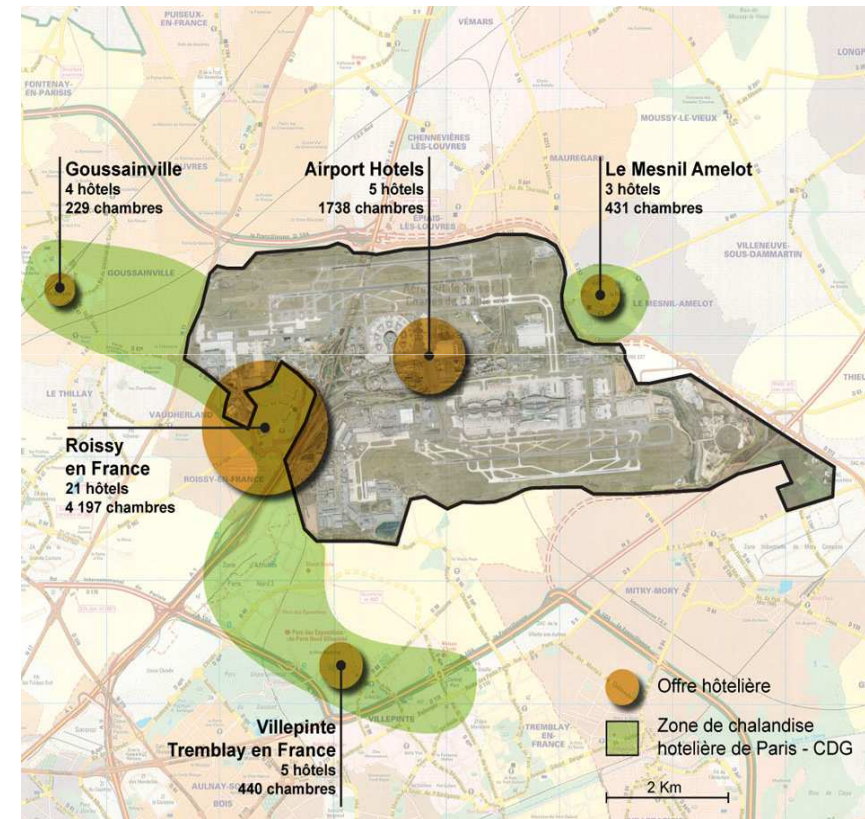
- Augmenter le rapport qualité/prix
- Rajeunir et moderniser le patrimoine

# Un enjeu : conquérir la valeur créée par le développement aéroportuaire

## L'immobilier de bureaux en région parisienne



## Les activités hôtelières à CDG



# L'Airport City : un concept urbain au cœur du projet du grand Paris

## Les aéroports sont au cœur du Projet du grand Paris



Source : Dossier du Débat Public du Grand Paris

## Deux zones économiques majeures

- Paris-CDG : 1<sup>er</sup> bassin d'emploi en Ile de France
- Paris-Orly : inscrit au schéma directeur de l'Île de France comme « zone tertiaire à vocation internationale »



# Un repositionnement vers le métier d'investisseur

Produit	ADP aménageur	ADP investisseur	Exemples
Bureaux	✓	En partenariat	Cœur d'Orly Roissypole
Fret	✓	Dans les produits les plus créateurs de valeur	Gare banalisée 3
Commerces	✓	Investisseur / co-investisseur progressivement	Cœur d'Orly
Hôtels	✓	Selon opportunité	Nouvel hôtel 3 étoiles de CDG
Logistique	✓	Selon opportunité	
Support	✓	Selon opportunité	
Activité	✓	Selon opportunité	

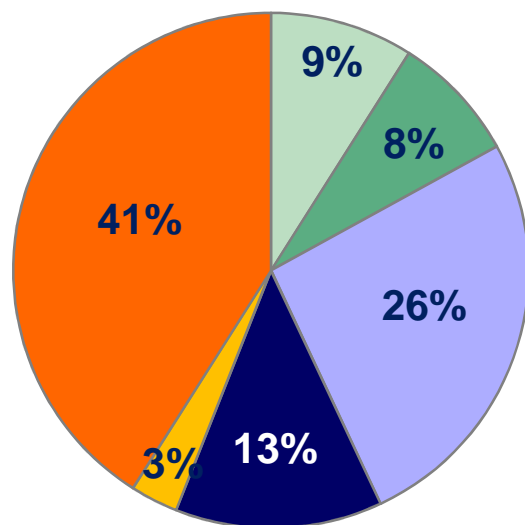
---

# Plan de développement 2011-2015

# Un objectif ambitieux : développer entre 320 000 et 360 000 m<sup>2</sup>, dont 75% en immobilier de diversification

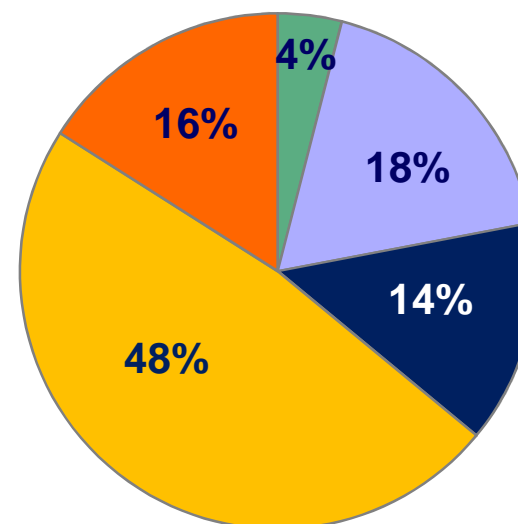
**CRE 1 : 285 000 m<sup>2</sup> développés,  
57% en diversification**

En m<sup>2</sup> réalisés (1)



**CRE 2 : entre 320 et 360 000 m<sup>2</sup>  
développés, 75% en diversification**

En m<sup>2</sup> réalisés (1)

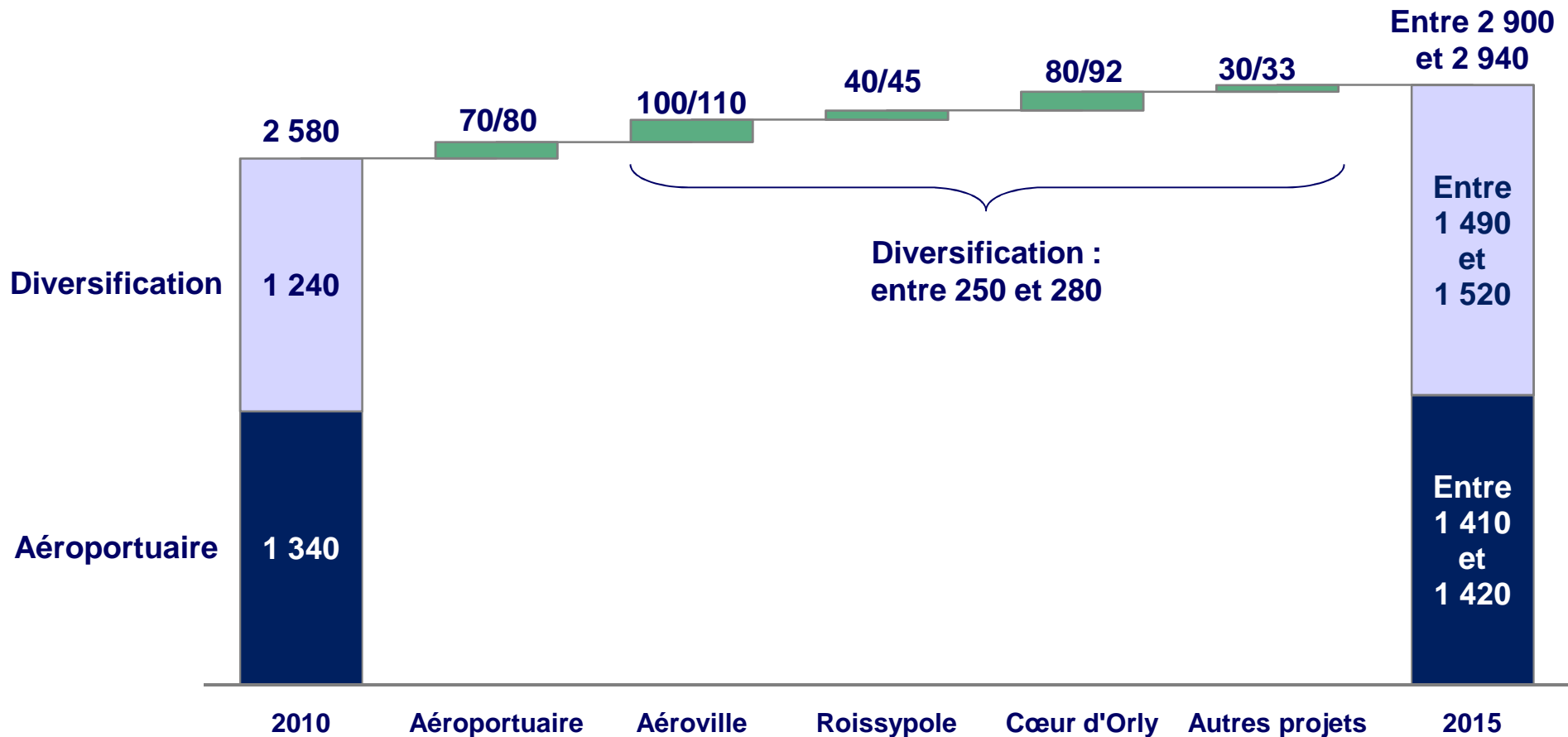


1) Par ADP et par des tiers



# Grâce à la mise en œuvre de 3 projets phares...

En 000 m<sup>2</sup> Surfaces développées sur les plates-formes (ADP et tiers)



# Un plan d'investissements ambitieux

---

## 140 M€ d'investissements sur le CRE 1 <sup>(1)</sup>

---

### 40 M€ pour la diversification

- Aménagement : 15 M€
- Investissement : 25 M€

### 100 M€ pour l'aéroportuaire

## 500 à 560 M€ d'investissements sur le CRE 2 <sup>(2)</sup>

---

### 430 à 480 M€ pour la diversification

- Aménagement : 110 à 120 M€
- Investissement : 320 à 360 M€

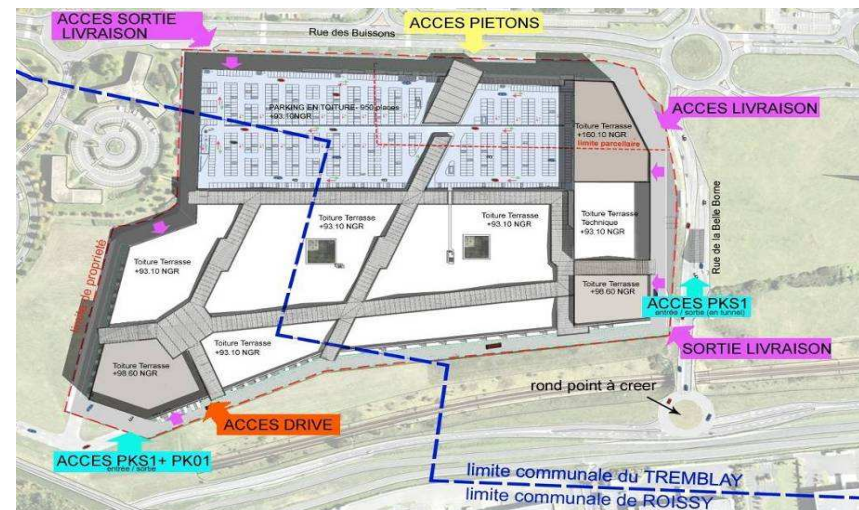
### 70 à 80 M€ pour l'aéroportuaire

1) Investissements ADP SA + filiales immobilières, hors acquisitions. En € courants  
2) Investissements ADP SA + filiales immobilières, hors acquisitions. En € constants 2010

# Aéroville

Un centre commercial destiné aux 90 000 salariés de CDG

- Parcelle de 12 hectares située à l'ouest de CDG
- Centre de commerces et de services de 100 000 à 110 000 m<sup>2</sup> SHON. SCU : 65000 m<sup>2</sup>
- Critères environnementaux ambitieux
- Coût du projet :
  - Aménagement : 10,5 M€ (ADP)
  - Construction : 270 M€ (Unibail)
- Permis de construire en cours d'instruction
- Ouverture envisagée : fin 2013



# Cœur d'Orly

## Un quartier d'affaires aux portes de Paris

- Parcelle de 13,5 hectares située à Orly
- Bureaux et commerces en groupement 50/50 avec Altaréa Cogedim et Foncière des Régions
- Tranche 1 : 108 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 34000 m<sup>2</sup> de commerces , 18 000 m<sup>2</sup> d'hôtel
- Permis de construire obtenu pour 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Atouts :
  - Proximité de Paris
  - Surfaces importantes
  - Bâtiments basse consommation
- Coût de la tranche 1 : 450 M€ hors hôtel
- Début de la construction dès signature avec un client de lancement. Livraison : 18 à 24 mois après
- Loyer : 250€/m<sup>2</sup> pour les bureaux



# Roissypole

## L'Airport City de référence à CDG

- Quartier d'affaires situé au centre de la plate-forme de CDG : 216 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 68 000 m<sup>2</sup> d'hôtels
- Atouts :
  - Quartier relié aux différentes aéroports de Paris-CDG par le RER/VAL
  - Proximité immédiate du futur T4,
  - Emplacement pour une Airport City
- Phasage :
  - Acquisition en 2009 de Continental Square 1 et 2 : 50 000 m<sup>2</sup>
  - Construction d'une ensemble de bureaux (Continental Square 3) en 2012
  - Construction d'un hôtel 3\*



# Continental Square

Création d'un 3<sup>ème</sup> ensemble de bureaux

- Bâtiment de bureaux de 12 600 m<sup>2</sup> situé au cœur de Roissy-pôle
- Coût du projet :
  - Aménagement : 3 M€ (ADP)
  - Construction : 30 M€ (ADP à 60%)
- Pré-commercialisé à environ 50%
- Mise en service : été 2012



# Extension des zones hôtelières de CDG

## Zone Roissy-pôle : extension de l'hôtel Ibis

- Bail à construction pour extension de 8 600 m<sup>2</sup> shon
- Capacité portée de 556 à 772 chambres
- ADP aménageur (0,6 M€)
- Mise en service : fin 2010



## Projet de construction d'un hôtel 3\*

- Bail à construction pour 28 000 m<sup>2</sup> shon
- Capacité : 550 chambres
- ADP aménageur
- Mise en service : fin 2014 / 2015
- Appel d'offre actuellement en cours



# Renforcer le positionnement de CDG, leader européen du fret

## Reconquête du 1<sup>er</sup> front actif

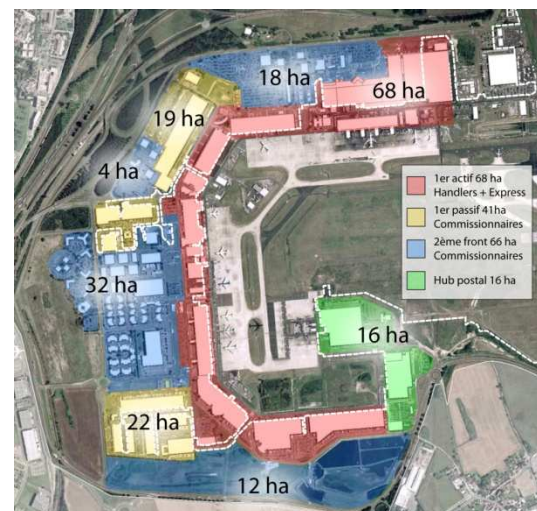
- Clients : opérateurs aéroportuaires : compagnies cargo, prestataires d'assistance en escale
- Investissements 100% ADP
- Livraison d'une gare de fret en 2012 (18 000 m<sup>2</sup>). Coût : 21 M€. Pré-commercialisée

## Développement du 1<sup>er</sup> front passif

- Clients : opérateurs logistiques
- Investissements ADP: 50% à 100%
- Livraison de 2 entrepôts en 2012 (15 000 m<sup>2</sup>) et 2013 (10 000 m<sup>2</sup>)

## Stratégie d'affectation Produit/Activité

- Rénovation des zones et densification
- Optimisation des processus opérationnels





---

# CONCLUSION

# Conclusion

---

**Un des 3 métiers stratégiques d'Aéroports de Paris**

**Un potentiel foncier de première importance à exploiter**

**Une stratégie immobilière d'aménageur et aussi d'investisseur**

**Un accent mis sur l'immobilier de diversification**

---

# ORGANISATION

# L'organigramme

