



# Atelier Immobilier

Serge GRZYBOWSKI – Directeur de l'immobilier



**AÉROPORTS DE PARIS**

# Un modèle unique d'activité foncière intégrée

## ➤ NOTRE MODELE ECONOMIQUE

### 2 marchés :

- > Immobilier aéroportuaire
- > Immobilier de diversification

## ➤ DES ATOUTS EXCEPTIONNELS

- > Une perspective de **création de valeur additionnelle à moyen terme**

### 2 métiers :

- > Gérer
- > Planifier et développer

- > Une **solidité du modèle** due à des classes d'actifs diversifiées (hôtels, bureaux, commerces, logistique, industriel)

- > Une **maturité des baux** offrant une visibilité à long terme du chiffre d'affaires

### 2 leviers d'action:

- > Aménageur
- > Investisseur

- > Une flexibilité d'intervention, **aménageur** et/ou **investisseur**

- > Des **réserves foncières uniques** par leur volume et leur localisation

# Des atouts robustes pour se développer

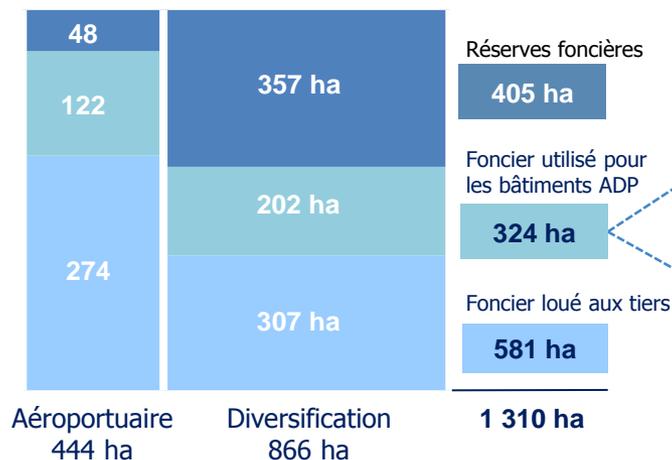
Un portefeuille diversifié, unique et au risque limité

## Immobilier aéroportuaire

Les outils industriels des acteurs des opérations aéroportuaires :

- > Hangars de maintenance avions
- > Entrepôts cargo

Patrimoine foncier ADP : 1 310 ha

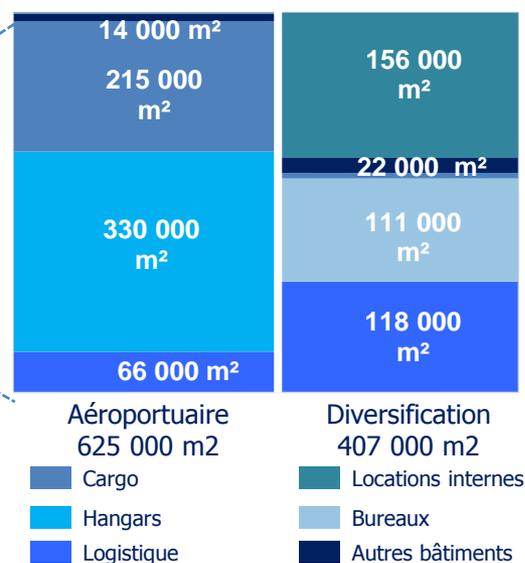


## Immobilier de diversification

Les programmes extérieurs :

- > Bureaux
- > Commerces et hôtels
- > Locaux d'activité et logistique

Patrimoine ADP: 1 032 000 m<sup>2</sup> loués



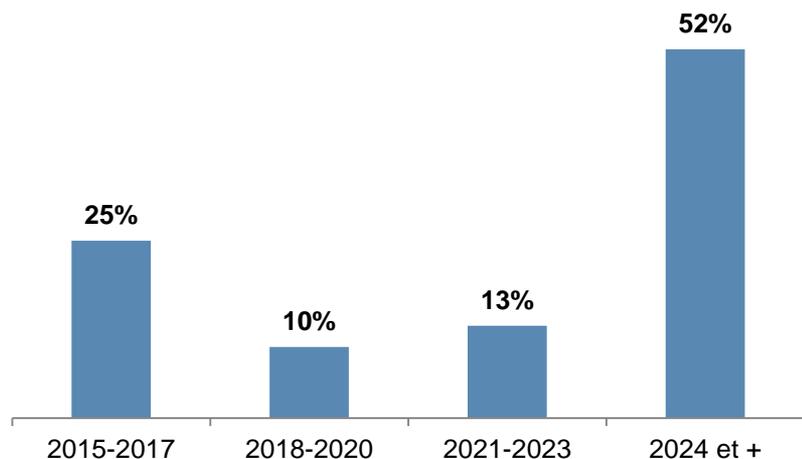
# Des atouts robustes pour se développer

Une très bonne visibilité sur les loyers

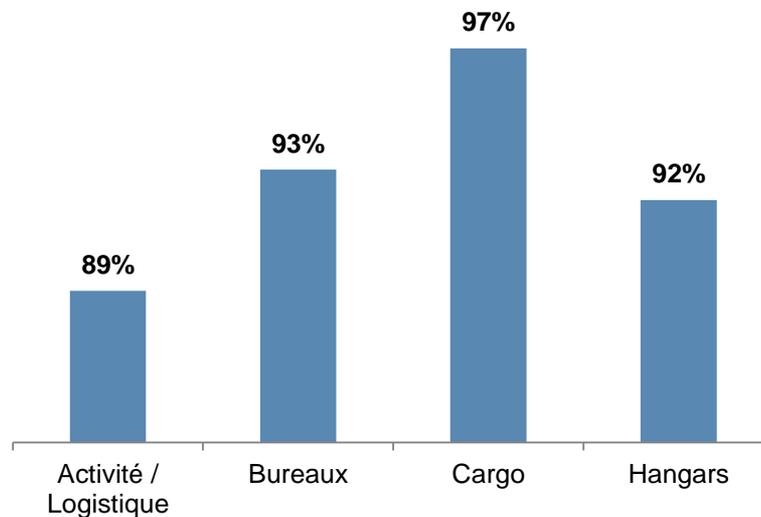
Une maturité  
des baux **unique**

Un taux d'occupation  
moyen de **93 %**  
au 31/08/2015

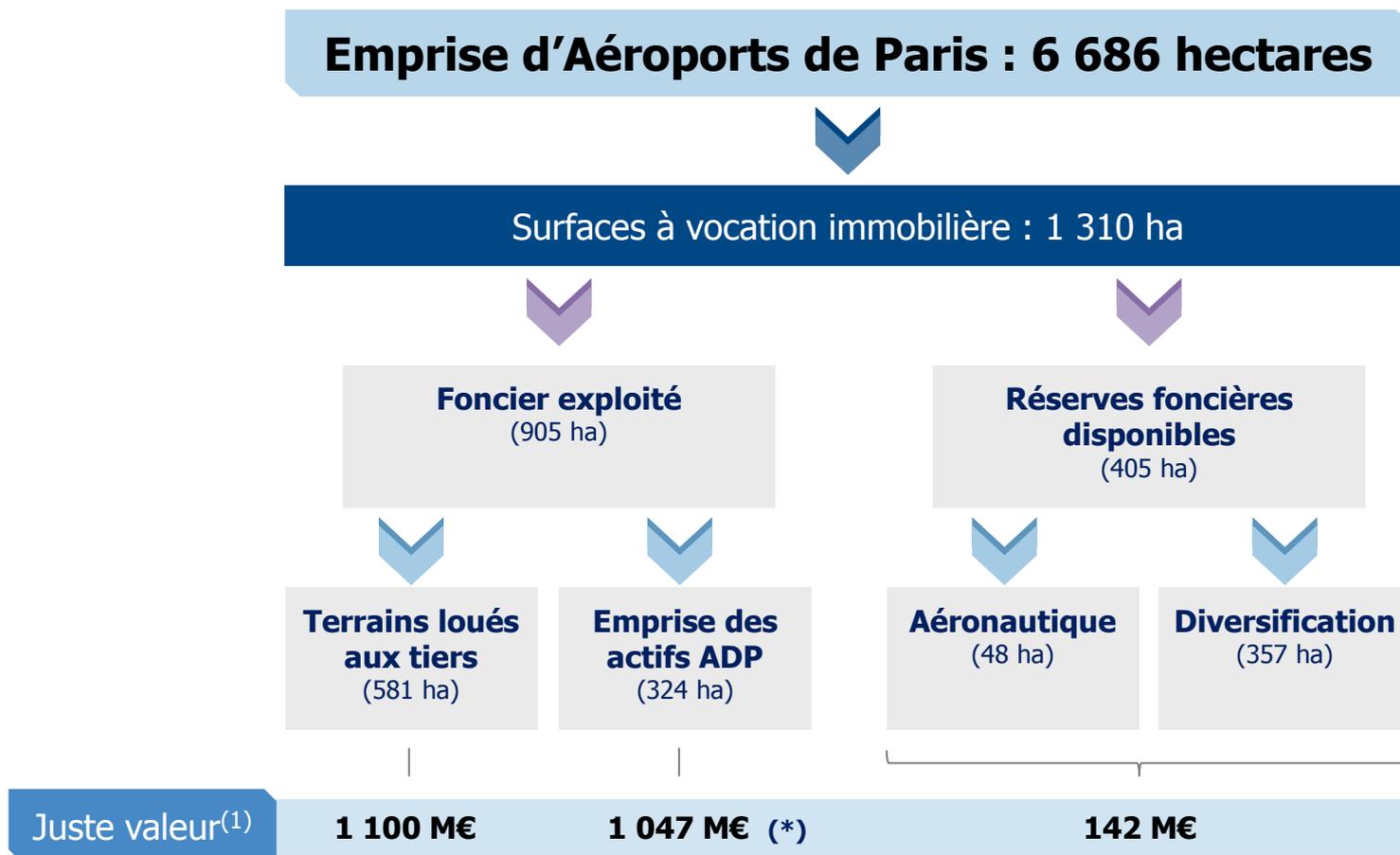
Maturité des baux en valeur



Taux d'occupation physique



# Un potentiel de valorisation unique pour capitaliser sur ces atouts

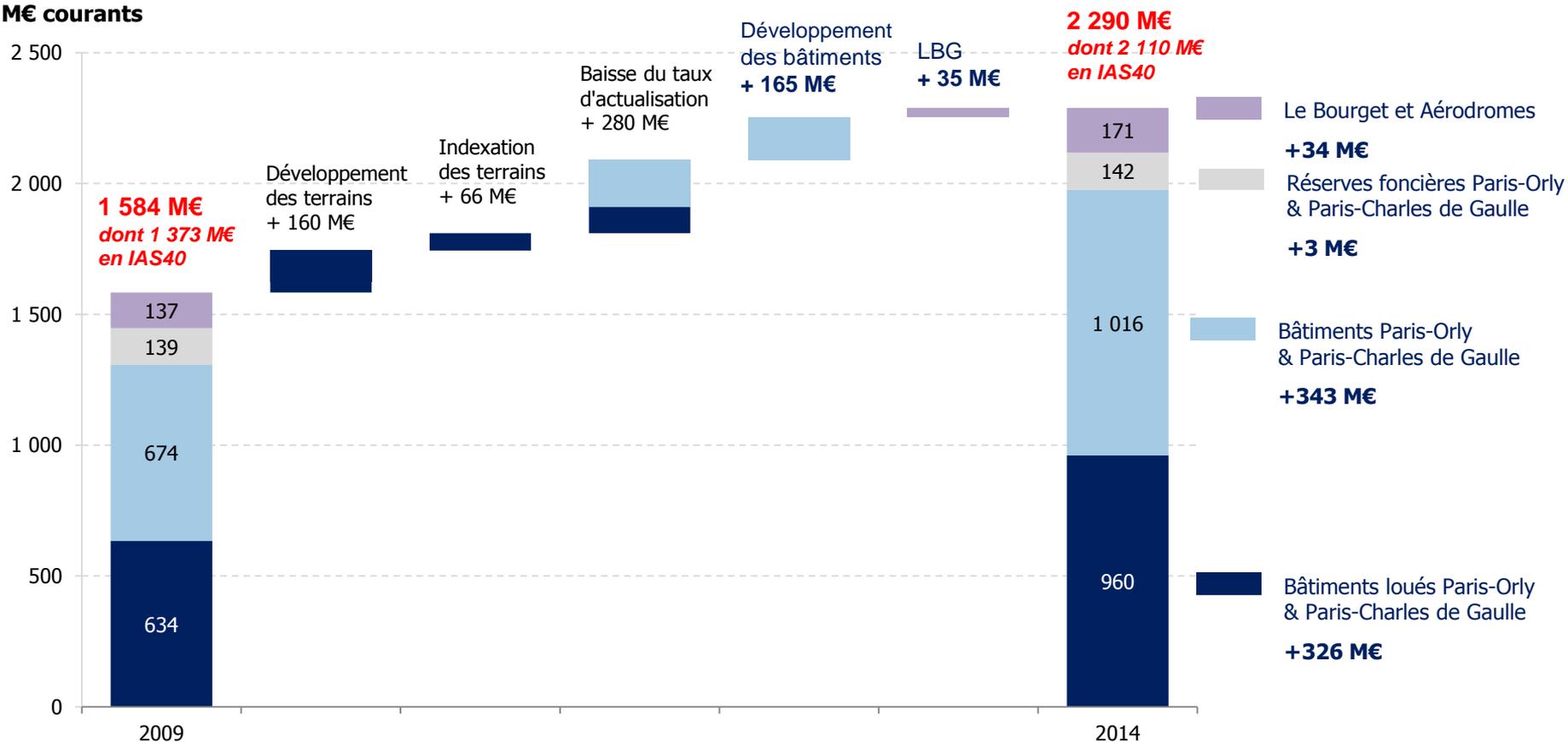


(\*): valorisation des bâtiments au 31/12/2014 sur leur terrain d'emprise

<sup>(1)</sup> estimée au 31/12/2014.  
Valorisation IAS 40 dont la méthode est disponible en note 22 des comptes consolidés 2014 disponibles sur [www.aeroportsdeparis.fr](http://www.aeroportsdeparis.fr) + Valorisation IAS 17 + immobilier d'exploitation

# Valeur du patrimoine immobilier : + 45 % sur la période 2009 – 2014

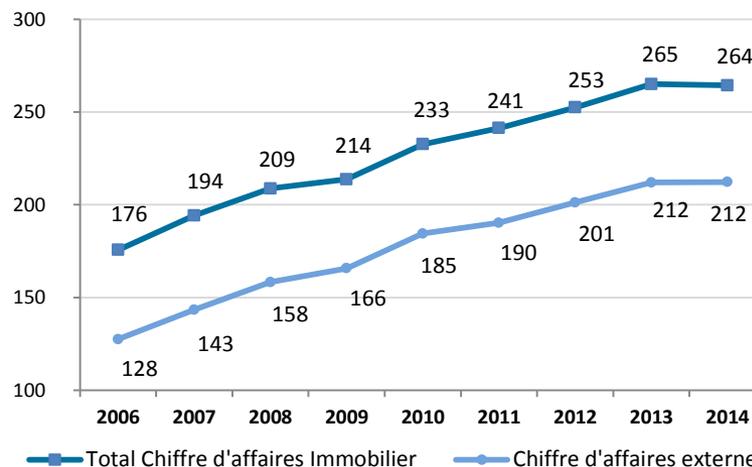
## Valeur vénales hors droits M€ courants



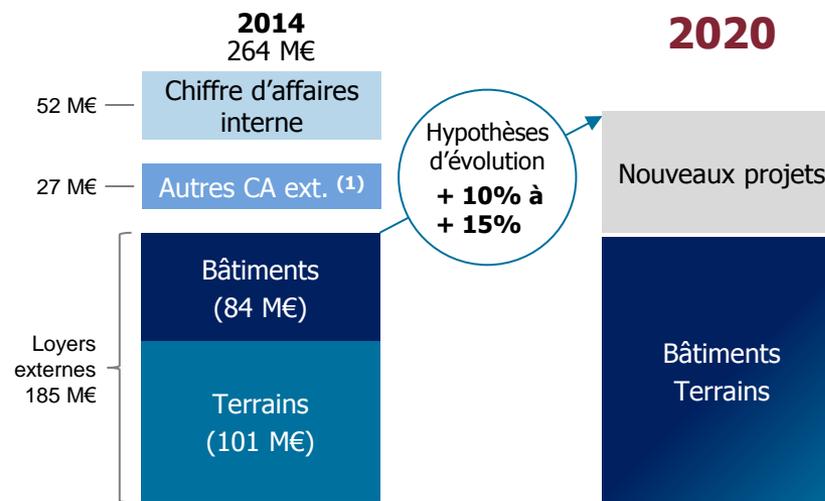
Taux de couverture des expertises 2014 = 77% en valeur

# Une croissance des loyers externes ambitieuse, portée par le développement de projets identifiés

**Chiffre d'affaires :  
+50 % depuis 2006**



**Un objectif ambitieux de  
croissance des loyers  
externes**



(1): refacturation des charges locatives et recettes commerciales

# Un pipeline diversifié et largement identifié pour la période 2016-2020

Plate forme	Produit	Rôle ADP	Opérateur	Projets	Mise en service	Surfaces m <sup>2</sup>
<b>Projets en travaux</b>						<b>103 100</b>
CDG	Logistique	Aménageur	SDV	Sogafro	2016	37 500
CDG	Maintenance	Investisseur	TCR Manustra	ZME seconde tranche	2016	1 000
CDG	Maintenance	Aménageur	Air France	Aérostructure	2016	19 000
ORY	Hôtels	Aménageur	Accor	Cœur d'Orly - Hôtels	2016-2017	15 000
CDG	Bureaux	Investisseur	ADP	Siège social	2016	17 100
CDG	Bureaux	Investisseur	-	Baïkal	2018	13 500
<b>Projets en cours - permis de construire obtenus ou en cours d'instruction (livraison entre 2016 et 2020)</b>						<b>124 000</b>
LBG	Hangar	Investisseur				
CDG	Hôtels	Aménageur				
ORY	Divers	Aménageur				
ORY	Logistique	Aménageur				
ORY	Bureaux	Aménageur/Investisseur				
ORY	Commerces	Aménageur/Investisseur				
<b>Projets en étude (livraison potentielle avant 2020)</b>						<b>100 à 130 000m<sup>2</sup></b>
<b>Total projets en travaux ou en cours ou en étude</b>						<b>de 327 à 357 000m<sup>2</sup></b>

# Quelques projets...

## ➤ Aménagement logistique Paris-Orly



## ➤ Aménagement hôtels Paris-Charles de Gaulle



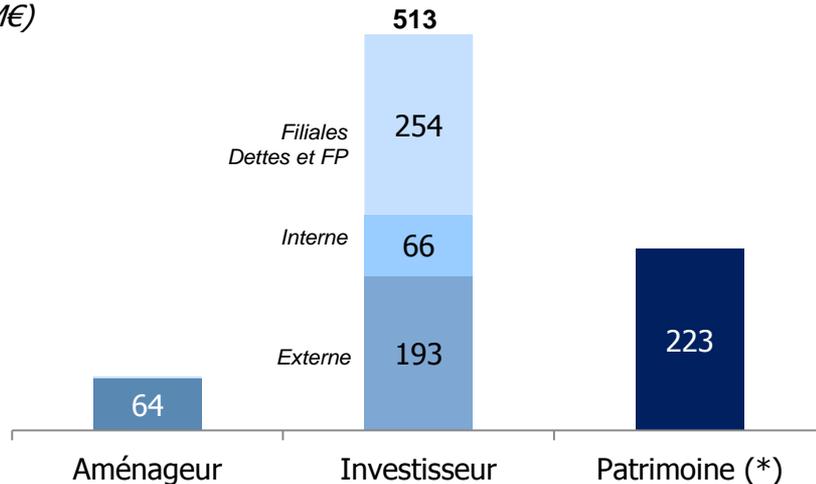
## ➤ Investissement bureaux Paris-Charles de Gaulle



# 800M€ d'investissement<sup>(1)</sup> pour le rajeunissement et le développement sur la période 2016 – 2020

## Un plan mettant l'accent sur l'activité investisseur

Plan d'investissement immobilier 2016-2020  
ADP SA et dette et Fonds propres filiales  
(M€)



Investissements par classe d'actif	M€
<b>Aménageur</b>	<b>64</b>
Activités et logistique	29
Bureaux	5
Cargo	8
Commerces	8
Hôtels	9
Divers	6
<b>Investisseur</b>	<b>513</b>
Activités et logistique	7
Bureaux/Hôtels	255
Cargo	109
Hangars	43
Commerces	69
Divers	30
<b>Patrimoine</b>	<b>223</b>

<sup>(1)</sup> ADP SA + Filiales fonds propres et dettes

<sup>(\*)</sup> investissements nécessaires à la maintenance, à l'entretien ou à la destruction du patrimoine obsolète dans le cadre de la politique d'asset management

# Rentabilité des principaux produits

## Une valorisation prudente

### Rendement des bâtiments

Produits	Valeur indicative	Taux de rendement
Bureaux CDG	275 M€	6,5% - 9%
Cargo CDG	310 M€	8% - 10%
Hangars CDG	105 M€	10% - 12%
Bureaux Orly	82 M€	12% - 18%
Activité	40 M€	8% - 12%

### Rendement des terrains

Produits	Valeur indicative	Taux de rendement
Bureaux CDG	75 M€	6,5% - 8%
Cargo CDG	320 M€	6% - 8%
Hangars CDG	130 M€	9% - 10%
Hôtels	120 M€	5% - 6,5%
Commerces	80 M€	4% - 6%

Sur base d'actifs expertisés au 31 décembre 2014

# Préparer l'Airport City de demain



## OPTIMISER

- > Une politique d'Asset Management active pour rénover le patrimoine existant



## ATTIRER

- > Une politique de développement attirant des clients et des partenaires leaders de leur secteur



## ELARGIR

- > Un renforcement de notre positionnement d'investisseur



# Optimiser notre patrimoine et notre performance

## Un Asset Management actif

### Notre stratégie

- > Faire muter les actifs les plus anciens
- > Densifier la ville aéroportuaire
- > Rajeunir le patrimoine

### Nos moyens

- > 103 M€ en 2016-2020 pour la rénovation du parc existant
- > Démolition de 100 000 m<sup>2</sup> d'immeubles obsolètes

## Un développement éco-responsable

- > Mettre en œuvre la loi sur la Transition énergétique
- > Certifier tous nos projets par un label environnemental (HQE, BREEAM)
- > Maîtriser les charges des immeubles



# Attirer avec le modèle de l'Airport City

## Développer l'Airport City au cœur des plates-formes

- > Bénéficiant de la dynamique de 2 des 3 premiers pôles économiques d'Ile-de-France
- > 500 000 m<sup>2</sup> de tertiaire en 2020<sup>(1)</sup>
- > Roissypole : la première Airport City mondiale, associant hôtels, bureaux et commerces

### Notre stratégie

- > Renforcer notre part du marché hôtelier en profitant de la proximité des terminaux sur Orly et Roissy
- > Poursuivre le développement tertiaire

## Paris-Charles de Gaulle, une Cargo City d'envergure mondiale

- > 300 Ha dédiés au cargo, unique en Europe
- > 12 des 14 leaders mondiaux du cargo
- > Un taux d'occupation record de 95%, au 31/08/2015 à Paris-Charles de Gaulle

### Notre stratégie

- > Pouvoir accueillir un doublement du tonnage
- > Investisseur dans les entrepôts cargo connectés à la piste
- > Développer la sûreté et les services pour nos clients

(1) Donnée indicative, soumise à modification



# Elargir, pour nourrir et partager la croissance durable

## Une politique d'investissement renforcée

- > Etudier l'opportunité de l'investissement hôtelier
- > Poursuivre la reconquête des actifs existants
- > Acquérir du foncier en frange de plateformes pour préparer l'avenir
- > Sortir de la niche aéroportuaire en bénéficiant de la vitalité des pôles économiques de Paris-Orly et Paris-Charles de Gaulle

## Aéroports de Paris, au cœur des pôles économiques

- > Partenaire actif des collectivités dans la stratégie de développement des pôles aéroportuaires
- > Acteur de référence du Grand Paris avec 4 gares sur nos terrains d'ici 2024

# Notre stratégie au service de notre ambition

- **Un acteur unique** dans le monde immobilier par son importance et son large champ d'activité
- **Un potentiel exceptionnel de développement** grâce aux réserves foncières abondantes et de qualité à proximité de Paris et de grands pôles d'activité urbaine profitant du Grand Paris
- **Une maturité longue des baux** induisant une robustesse du chiffre d'affaires sur un horizon long terme
- **Une position d'investisseur immobilier croissante** alliée à une politique active de modernisation du patrimoine existant

# Annexes

# Un fort potentiel de développement immobilier au sein du Grand Paris



## Paris-Le Bourget

1. Cité de l'Air et de l'Espace
2. Zone Nord Ouest
3. Aérodrômes d'aviation générale

## Paris-Paris-Charles de Gaulle

1. Quartier d'affaires Roissy-pole
2. Cluster Cargo
3. Parc de Compans



## Paris-Orly

1. Quartier d'affaires Cœur d'Orly
2. Parc Orlytech
3. Parc des Avenaises



# Paris-Charles de Gaulle

40% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier de diversification

**182 ha**  
de réserves foncières

## Diversification

-  Bureaux / hôtels / commerces
-  Activité / Logistique

## Aéroportuaire

-  Hangars / fret / catering



# Paris-Orly

80% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier de diversification

**158 ha**  
de réserves foncières

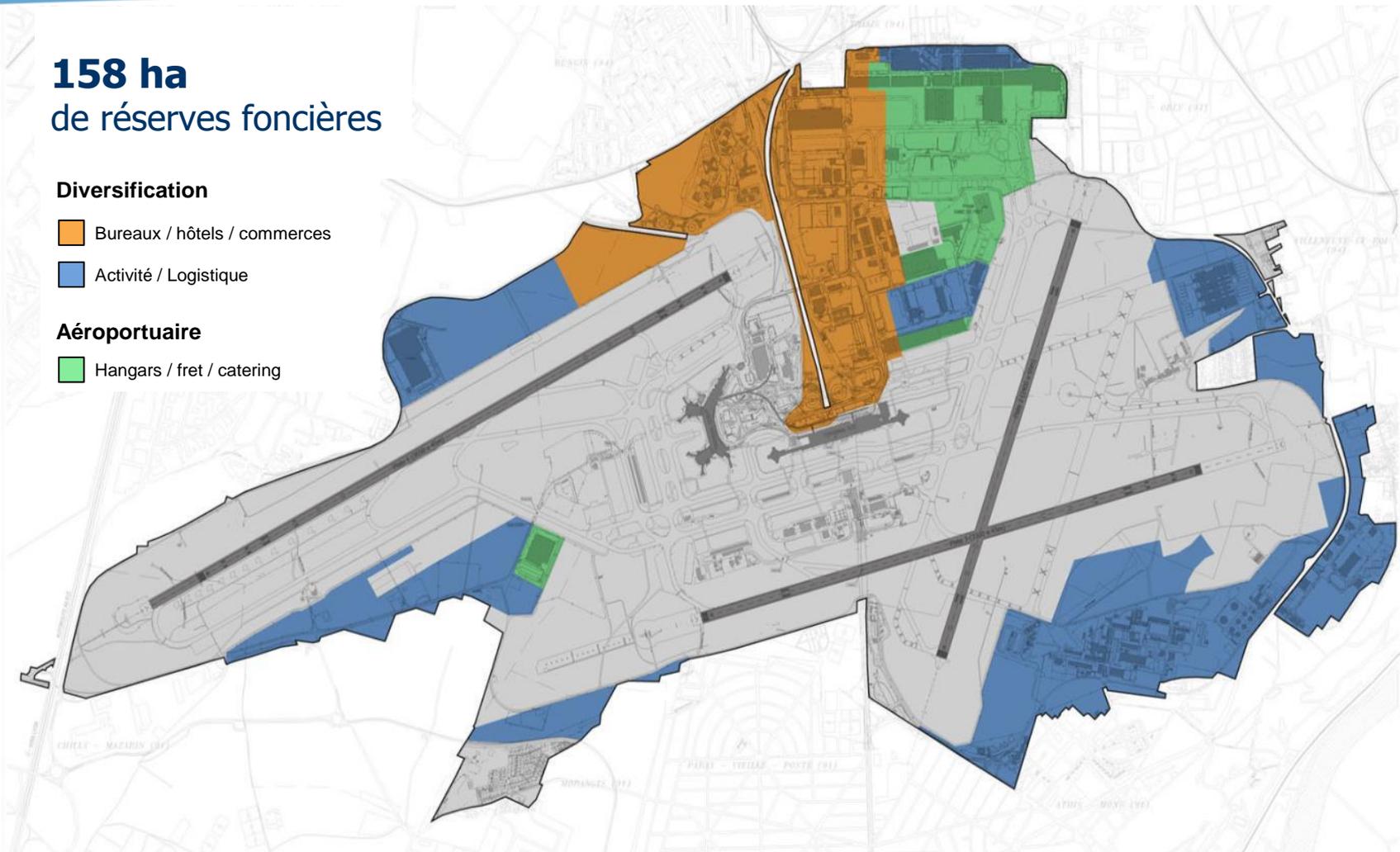
## Diversification

 Bureaux / hôtels / commerces

 Activité / Logistique

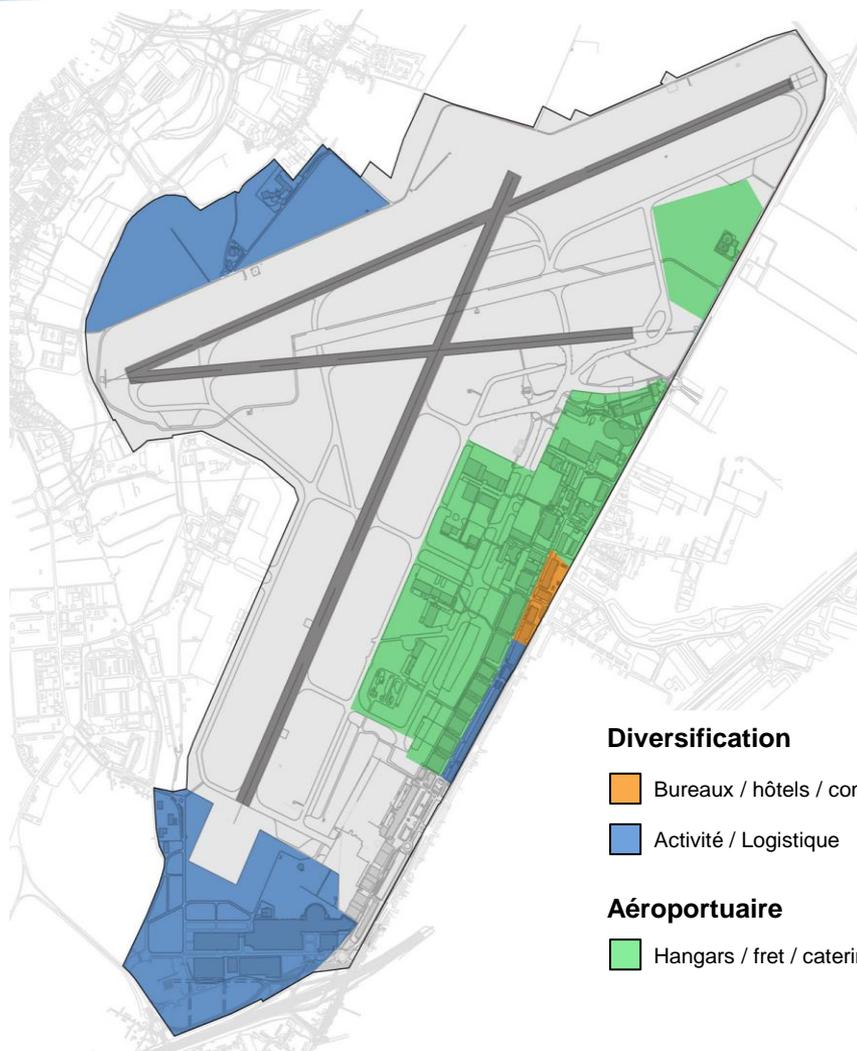
## Aéroportuaire

 Hangars / fret / catering



# Paris-Le Bourget

50% des terrains loués sont dédiés à l'immobilier de diversification



- > 43 hectares de réserves foncières au Bourget
- > 22 hectares de réserves sur les aérodromes d'aviation générale

# L'immobilier, l'un des trois métiers stratégiques d'Aéroports de Paris

	1 <sup>er</sup> semestre 2014 Pro forma	1 <sup>er</sup> semestre 2015
	Immobilier <sup>(1)</sup>	Immobilier
		
CA	137 M€	137 M€ (+0,6%)
EBITDA	82 M€	77 M€ (-6,3%)
ROC	61 M€	55 M€ (-10,6%) <sup>(1)</sup>

(1) Cet EBITDA a été fortement impacté par le nouveau modèle de gestion – voir le communiqué de presse publié le 29 juillet 2015 disponible sur [www.aeroportsdeparis.fr](http://www.aeroportsdeparis.fr)

# Un portefeuille d'entreprises installées de premier plan

AIRFRANCE

SERVAIR



Bolloré  
LOGISTICS

fnac

FedEx

DB SCHENKER



Hilton

swissport

DHL  
Aviation

ACCOR



Casino  
supermarchés



Aelia



WFS  
Worldwide Flight Services

# Un portefeuille de partenaires leaders dans leurs métiers... ... à l'expertise reconnue à l'échelle globale

## FONCIERES

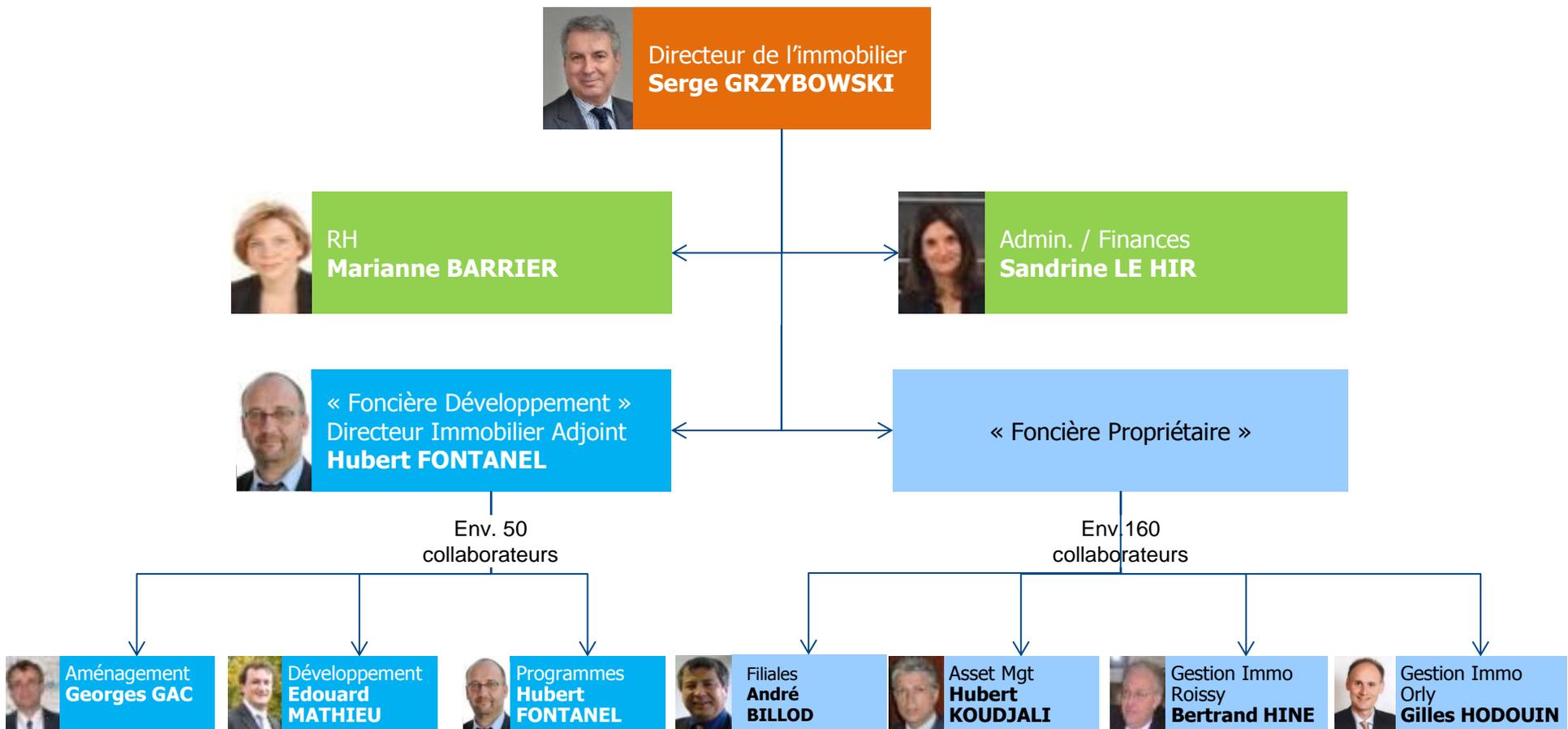
unibail-rodamco



## PROMOTEURS



# L'équipe Immobilier d'Aéroports de Paris



## Avertissement

Cette présentation ne constitue pas une offre de vente de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Des informations prospectives sont incluses dans cette présentation. Ces informations 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 (tels que ceux décrits dans le document de référence déposé auprès de l'autorité française des marchés financiers le 2 avril 2015 sous le numéro D.15-0281 et d'incertitudes, dont un certain nombre sont hors du contrôle des Aéroports de Paris et ne peuvent pas être facilement prédit, ils peuvent conduire à des résultats qui sont sensiblement différents de ceux prévus ou suggérés dans ces déclarations.

### À propos d'Aéroports de Paris

Aéroports de Paris construit, aménage et exploite des plates-formes aéroportuaires parmi lesquelles Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le Bourget. En 2014, Aéroports de Paris a accueilli près de 93 millions de passagers sur Paris-Charles de Gaulle et Paris-Orly, 2,2 millions de tonnes de fret et de courrier et plus de 41 millions de passagers au travers d'aéroports gérés à l'étranger.

Bénéficiant d'une situation géographique exceptionnelle et d'une forte zone de chalandise, le Groupe poursuit une stratégie de développement de ses capacités d'accueil et d'amélioration de sa qualité de services et entend développer les commerces et l'immobilier. En 2014, le chiffre d'affaires du Groupe s'est élevé à 2 791 millions d'euros et le résultat net à 402 millions d'euros.

**Siège social : 291, boulevard Raspail, 75014 PARIS. Société anonyme au capital de 296 881 806 euros. 552 016 628 RCS Paris.**

### Relations Investisseurs

Aurélie Cohen

Tel : + 33 1 43 35 70 58

Mail : [invest@adp.fr](mailto:invest@adp.fr)

Site internet : <http://www.aeroportsdeparis.fr>

### Photos

© Aéroports de Paris – G. Le Bras – M. Lafontan – O. Seignette – S. Cambon – C. Fussien – A. Leduc – M. BLOSSIER – J. Galland