

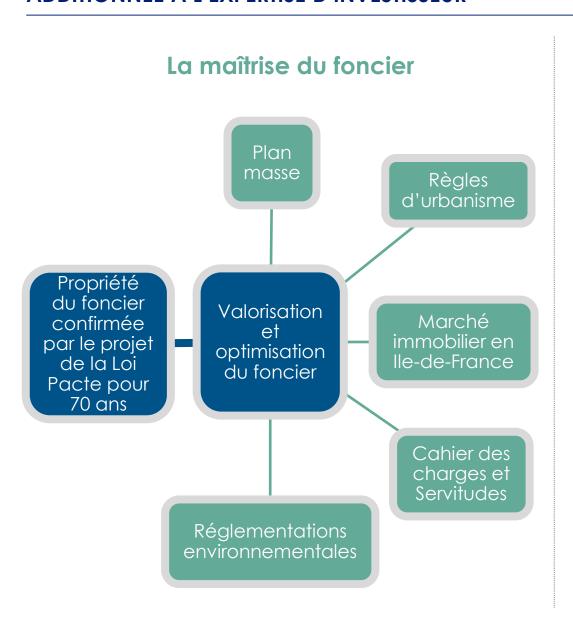
# **SOMMAIRE**

- Un modèle de **propriétaire investisseur**
- Un **potentiel important** de création de valeur
- 3 Des projets à horizon 2025
- 4 Annexes



Un modèle de **propriétaire investisseur** 

# UNE VALORISATION OPTIMALE GRÂCE À LA MAITRISE DU FONCIER ADDITIONNÉE À L'EXPERTISE D'INVESTISSEUR



La maîtrise de toute la chaîne de création de valeur

Aménager

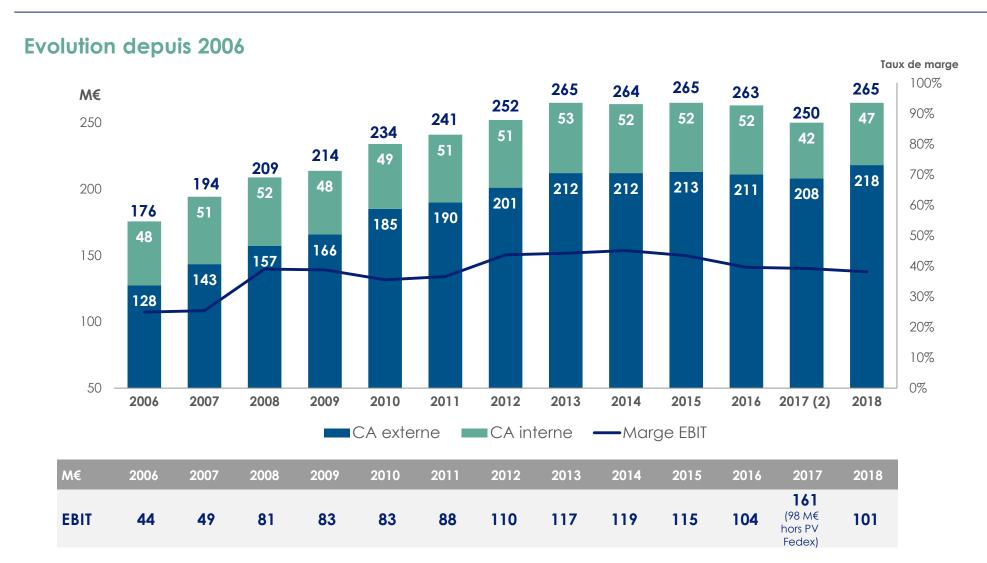
Commercialiser

Développer

Investir

Gérer

# UNE ACTIVITÉ CRÉATRICE DE VALEUR POUR LE GROUPE (1)

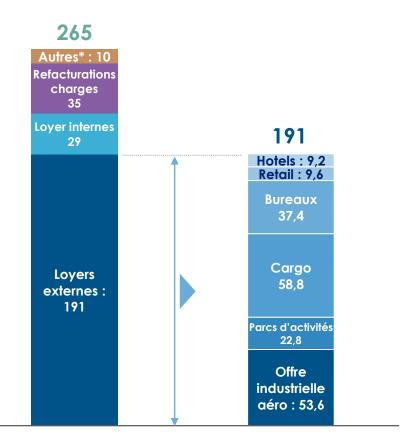


<sup>1.</sup> Le segment Immobilier se compose des activités immobilières foncières et bâties gérées par la Direction de l'immobilier et de l'aéroport de Paris-Le-Bourget et de 4 filiales et participations immobilières de 1er rang dont deux sont détenues à 100% par ADPSA

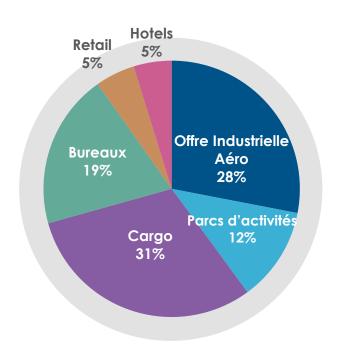
<sup>2.</sup> Taux de marge EBIT hors plus-value liée au bâtiments du hub cargo comptabilisée au 1er semestre 2017 en « autres charges et produits » pour un montant de 63 millions d'euros (voir communiqué financier du 24 juillet 2017)

# UN PORTEFEUILLE D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉ

# Recettes locatives 2018 du segment immobilier (M€)

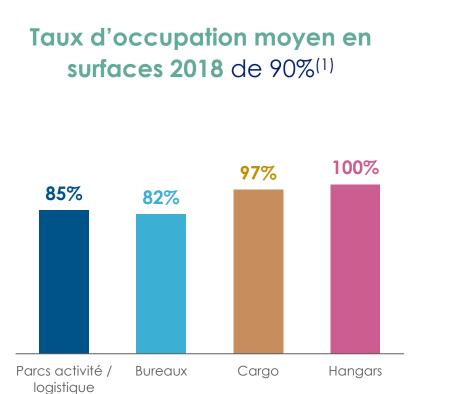


# Répartition des recettes locatives 2018 par activité

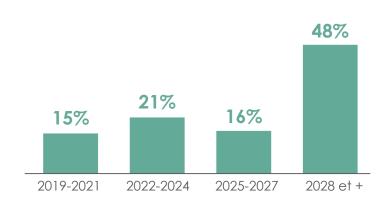


<sup>\*</sup> Facturation de loyers aux filiales du Groupe (HubOne, ADPI...), d'activités commerciales, et autres recettes de prestations liés au segment immobilier

# UN MODÈLE ATTRACTIF, COMPÉTITIF, ET CRÉATEUR DE VALEUR À LONG TERME



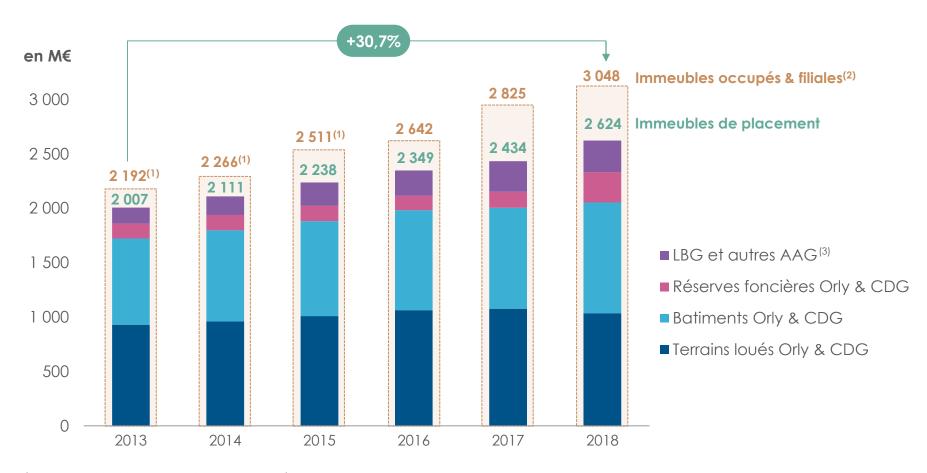
# Maturités longues Échéance des baux en cours



<sup>1.</sup> Taux d'occupation financier moyen de 94 % au 31/12/2018. Définition du taux d'occupation financier : valorisation surfaces louées/ valorisation totale surfaces commercialisables (surfaces louées + surfaces vacantes)

#### UNE VALORISATION CONTINUE DU FONCIER PAR LE GROUPE

## Une croissance de plus de 30% sur les 6 dernières années



<sup>1.</sup> De 2013 à 2015, la valorisation du patrimoine hors IAS 40 relève d'une expertise interne

<sup>2.</sup> En 2018, le patrimoine dédié à l'activité immobilière est valorisé à 3 048 millions d'euros, dont 2 624 millions d'euros en immeubles de placement comme détaillé dans la note 6.3.2 des comptes consolidés du groupe (IAS 40). Cette valorisation intègre pour près de 424 millions d'euros les immeubles occupés par Groupe ADP pour ses besoins propres, les actifs portés par les filiales mises en équivalence et les actifs retraités selon les normes IFRS en contrat de location financement (IAS 17)

<sup>3.</sup> Aérodromes d'Aviation Générale

2

Un **potentiel important** de création de valeur

# LES 3 PILIERS DE LA CRÉATION DE VALEUR IMMOBILIÈRE

# Une capacité à capter la hausse de la demande et de la valeur à long terme

- Des besoins induits par le dynamisme du trafic, et les développements aéroportuaires : nouveaux programmes hôteliers, cargo, et surfaces d'activité destinées aux fonctions supports (catering, maintenance, etc.)
- Des réserves foncières importantes au sein des plates-formes dans une situation générale de rareté foncière autour des aéroports franciliens
- Une valeur soutenue par l'arrivée de nouveaux transports en commun sur les trois plates-formes parisiennes

# Une stratégie investisseurs pour l'avenir

- Une opportunité pour maximiser la création de valeur
- Des critères financiers précis (TRI, VAN, niveau de loyer) et des cibles privilégiées d'investissements (destination et qualité de l'actif)

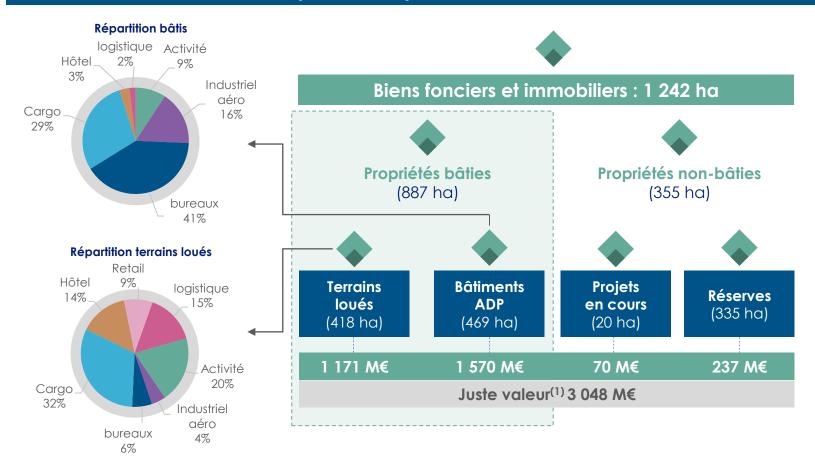
# Une reconquête progressive des actifs pour mieux les valoriser

 À l'issue des contrats de location de terrains en vigueur, droit pour ADP soit de demander la déconstruction des actifs pour envisager un nouveau programme soit d'en reprendre la propriété et de percevoir des loyers bâtis supérieurs aux loyers antérieurs

#### UN PATRIMOINE FONCIER DIVERSIFIÉ IDÉALEMENT POSITIONNÉ

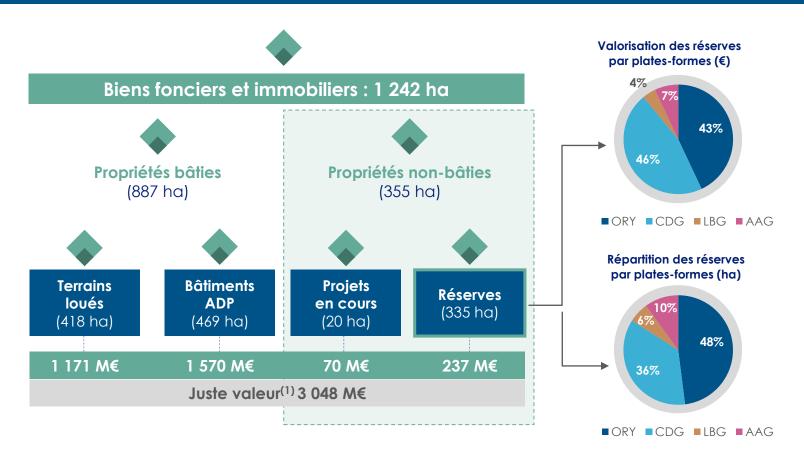
Une forte demande induite par la hausse du trafic et qui stimule le développement immobilier (notamment cargo, hôtels, parcs d'activités)

# Emprise Groupe ADP Ile-de-France: 6 686 ha



<sup>1.</sup> Valeur au 31 décembre 2018, détaillée dans la note 6.3.2 des annexes comptes consolidés du groupe : intègre les immeubles de placement valorisés selon la norme IAS 40, les immeubles occupés par le Groupe ADP pour ses besoins propres, les actifs portés par les filiales mises en équivalences et les actifs retraités selon les normes IFRS en contrat de location financement (IAS 17)

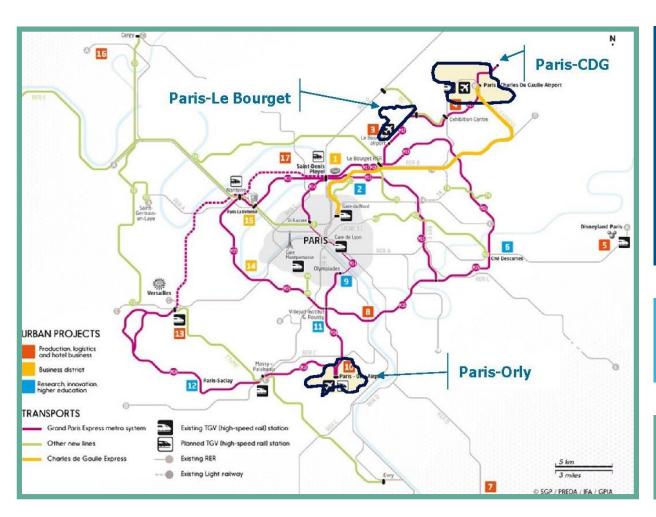
## Emprise Groupe ADP Ile-de-France: 6 686 ha



<sup>1.</sup> Valeur au 31 décembre 2018, détaillée dans la note 6.3.2 des annexes comptes consolidés du groupe : intègre les immeubles de placement valorisés selon la norme IAS 40, les immeubles occupés par le Groupe ADP pour ses besoins propres, les actifs portés par les filiales mises en équivalences et les actifs retraités selon les normes IFRS en contrat de location financement (IAS 17)

# UNE VALEUR SOUTENUE PAR UNE MEILLEURE CONNECTIVITÉ À MOYEN TERME

#### Une attractivité accrue par le dynamisme de la métropole parisienne



**CDG Express** 

2024

Métro Ligne 14 à Paris-Orly

Métro Ligne 17 à Paris-Le Bourget

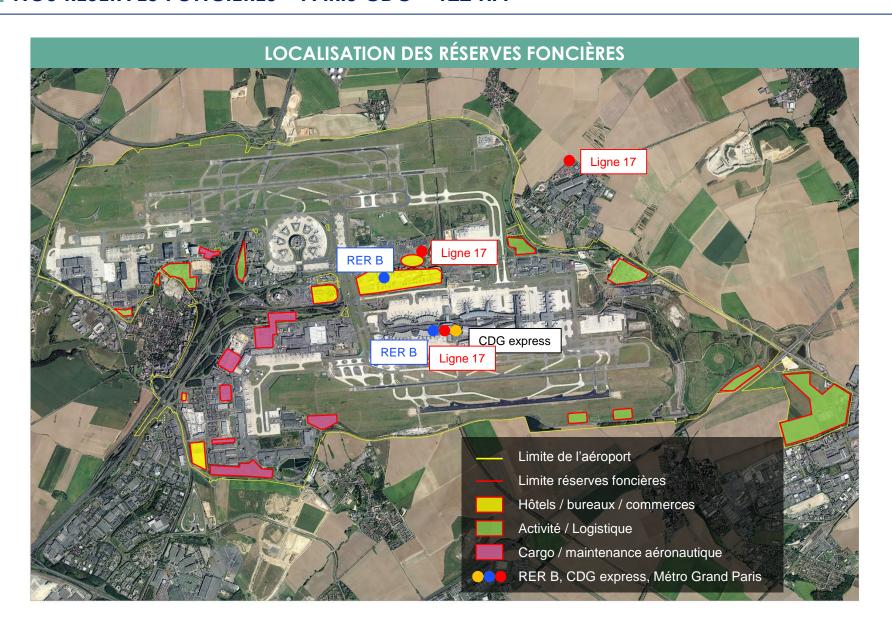
2027

Métro Ligne 18 à Paris-Orly

2030

Métro Ligne 17 à Paris-Charles de Gaulle

# NOS RÉSERVES FONCIÈRES - PARIS CDG - 122 HA



## UNE VILLE AÉROPORTUAIRE EN DEVENIR



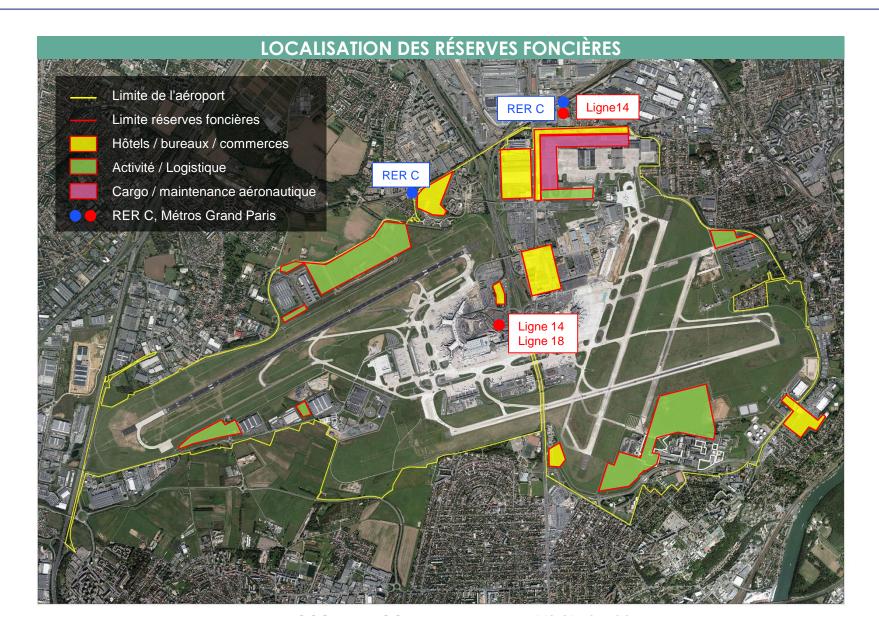


# Une ville aéroportuaire au cœur de la plate-forme de Paris-CDG

Un potentiel foncier au centre de la plate-forme, connecté au réseau ferré et routier

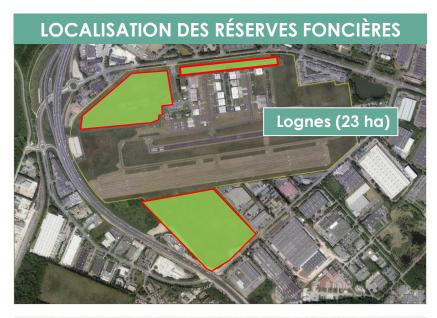
Un positionnement idéal pour le développement des hôtels et de l'immobilier tertiaire, sur le trajet direct des passagers du terminal 4 (60% des passagers et accompagnants emprunteront à terme le transport ferré)

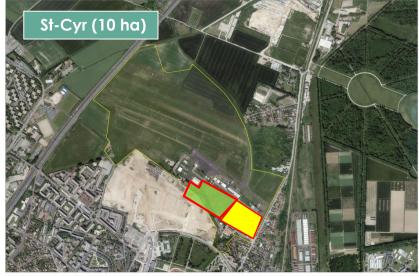
# NOS RÉSERVES FONCIÈRES – PARIS ORLY – 161 HA



# NOS RÉSERVES FONCIÈRES - PARIS-LBG ET AAG - 53 HA







## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT CLAIREMENT DÉFINIE

#### D'une stratégie aménageur à une stratégie investisseur

Une multiplication des revenus locatifs générés par nos nouveaux projets en mode investisseur

Aménageur



(hors aéroaares)

Investisseur

Loyers (en €/m² bâtis)	Terrain seul	Bâtiment
Logistique	<b>45</b> €/m²	100 €/m²
Hôtel	70 €/m²	290 €/m²

#### Une évaluation des projets basée sur des critères financiers et d'appréciation

- Dynamisme et profondeur du marché dans lequel se place chaque actif
- Qualité et pérennité intrinsèque de l'actif

- Solvabilité du locataire s'il a été identifié
- Risque intrinsèque de l'opération

#### Nos cibles privilégiées d'investissement



Rareté du foncier en petite couronne parisienne
 Bonnes dessertes autoroutières
 Pour CDG: marché de 2ème couronne parisienne
 Pour Orly: potentiel des nouvelles dessertes par le Grand Paris Express
 Immobilier
 Abondance de l'offre existante

# A L'HORIZON 2025, UN RÉSERVOIR DE NOUVEAUX PROJETS DÉJÀ IDENTIFIÉS

# D'ici 2025, ADP pourrait investir environ 736 M€ pour la création ou la reprise d'actifs générant environ 74 M€/an de loyers supplémentaires

#### En M€

Co	argo	Hôtels		Parcs d	l'activités
CAPEX	Loyer annuel résultant	CAPEX	Loyer annuel résultant	CAPEX	Loyer annuel résultant
185	24	184	16	64	11

Bureaux				
CAPEX	Loyer annuel résultant			
292	21			

Offre industrielle aéronautique				
CAPEX	Loyer annuel résultant			
11	2			

## UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À PLUS LONG TERME

Après 2025, près de 70% du potentiel constructible en 2019 encore disponible.

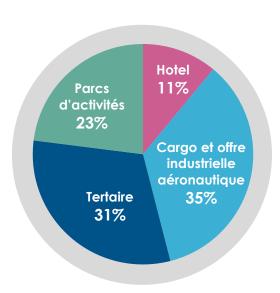
Un potentiel de développement fiable et lisible grâce

aux schémas directeurs réalisés à la maille de chaque quartier

- ◆ Des orientations de programmation immobilières réalistes, traduction de notre connaissance du marché
- Des orientations d'aménagement urbain par quartier, tenant compte des règlements d'urbanisme locaux (SDRIF, PLU)
- Capacité d'évaluer de façon fiable et réaliste le potentiel constructible, par plate-forme, et par nature d'activité
- ◆ Connaissance des coûts d'aménagement permettant d'assurer la viabilité économique des projets

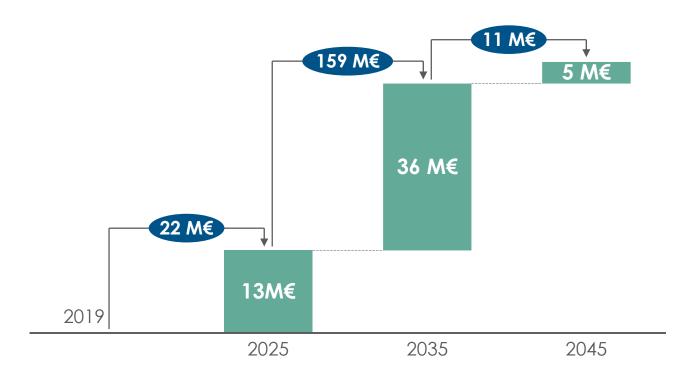
# Surfaces constructibles et horizons des projets

	Orly	CDG	LBG & AAG	Total	%	
Rappel des réserves foncières (ha)	164	138	53	355		
Potentiel constructible ('000 m²)	758	564	221	1 543	100%	
Projets signés / en construction à fin 2018 <sup>(1)</sup>	32	123	25	180	12%	
Projets identifiés d'ici fin 2025 <sup>(1)</sup>	158	118	-	276	18%	
Potentiel constructible restant	568	323	196	1 087	70%	



# RECONQUÊTE DES ACTIFS ET REVALORISATION LOCATIVE À L'ISSUE DES CONTRATS HISTORIQUES SUR LES TERRAINS

D'ici à 2045, poursuite d'une politique de réintégration dans le patrimoine d'ADP d'actifs bâtis appartenant à des tiers générant un upside locatif à rentabilité élevée



- Montant CAPEX requis par la reprise des actifs (rénovation)¹
- Upside loyer en base annuelle



Des projets à horizon 2025

## **5 SEGMENTS DE DÉVELOPPEMENT**

# Cargo Un marché porteur

# Hôtels Savoir-faire d'ADP investisseur sur offres « on-airport »



# Bureaux Une attractive



#### Offre industrielle aéronautique Le dynamisme de la maintenance moteurs

et équipements

5



# UN DÉVELOPPEMENT SOUTENU PAR UN MARCHÉ DYNAMIQUE

#### Une forte dynamique immobilière

- ◆ Depuis 2010, +60 000 m² de création nette de nouveaux programmes cargo totalement loués (+10% du parc)
- Entre 2018 et 2025, augmentation attendue de 100 000 m² (+15% du parc) systématiquement en mode « ADP investisseur », à l'exception de l'extension du hub FedEx
- Un taux d'occupation des surfaces d'entrepôts frontière maximal depuis 2 ans (98%)

#### Des loyers en forte augmentation...

(Plate-forme Paris-CDG)





#### ...résultat de la stratégie d'ADP

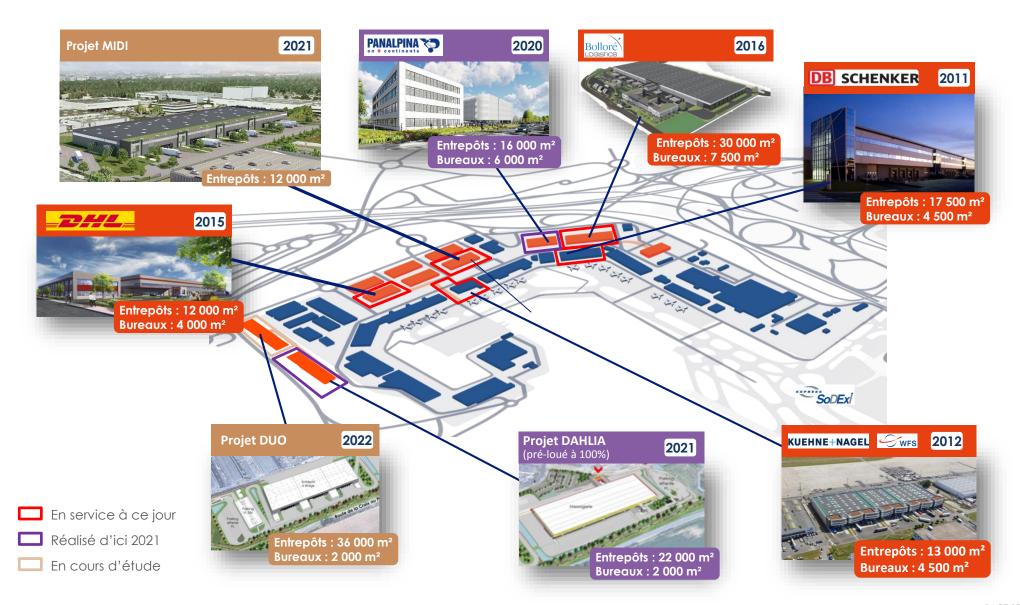
Loyers (M€/an)*	2018	2021	2025	CAPEX (M€)
Loyers terrain fin 2018	43,4	43,4	43,4	-
Loyers bâtiments fin 2018	15,4	15,4	15,4	-
Projets en développement	-	7,5	15,4	174,3
Reprise d'actifs en propriété ADP	-	2,4	8,4	10,6
TOTAL	58,8	68,6	82,6	184,9

<sup>\*</sup> Hors effet indexation/inflation

- Une augmentation des loyers de +51%, nettement supérieure à celle des surfaces créées (+28%) sur la période 2010-2025, grâce à la position ADP Investisseur
- Un yield moyen des investissements immobiliers cargo plus de 2 fois supérieur au taux prime actuel de l'immobilier logistique en lle-de-France soit 4,50 - 4,75%
- Une revalorisation du loyer unitaire à chaque renouvellement de bail, dans le respect de l'équité de traitement imposé par le Cahier des charges d'ADP (2005)



## LA CARGO CITY DE PARIS-CDG EN ÉVOLUTION CONSTANTE





# LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE FEDEX ET AUTRES PÔLES CARGO DE PARIS-CDG







SODEXI 7 000 m² entrepôts et 600 m² bureaux en 2014

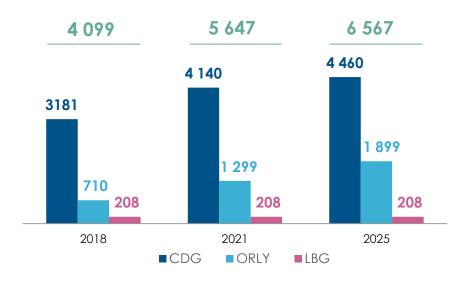


Extension FedEx 47 000 m<sup>2</sup> en 2019



## **DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE ON-AIRPORT**

# Une expansion soutenue de la capacité on-airport (nombre de chambres)



# Des loyers portés par le développement de nouveaux projets

Loyers (M€/an)*	2018	2021	2025	CAPEX (M€)
Loyers terrain fin 2018	9,2	9,2	9,2	
Loyers immeubles en développement	-	5,0	15,6	184,0
TOTAL	9,2	14,2	24,8	184,0

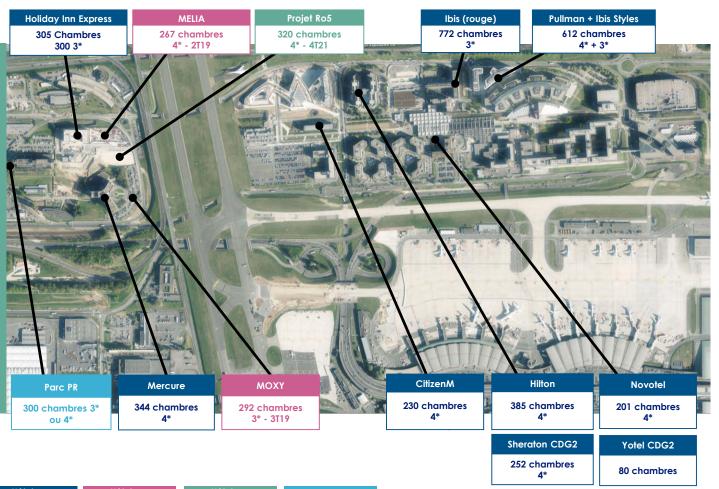
<sup>\*</sup> Hors effet indexation/inflation

- Développement de l'offre hôtelière on-airport : +c. 2 400 chambres prévues d'ici 2025
- Une création de valeur (RevPAR) d'un établissement on-airport nettement supérieure à celle d'un établissement proche de l'aéroport de même catégorie<sup>(1)</sup>
- Positionnement systématique d'ADP comme investisseur sur les projets hôteliers
  - En 2018, ADP n'est investisseur d'aucun établissement hôtelier en service sur les plates-formes parisiennes
  - En 2025, il est prévu qu'ADP soit propriétaire de plus de 1 580 chambres, soit 24% de l'offre hôtelière en service sur les plates-formes parisiennes



#### PARIS – CDG – 3 181 CHAMBRES A FIN 2018 ET PLUS DE 1 579 EN PROJET D'ICI 2027

#### Offre hôtelière et projets sur la zone Roissy pôle



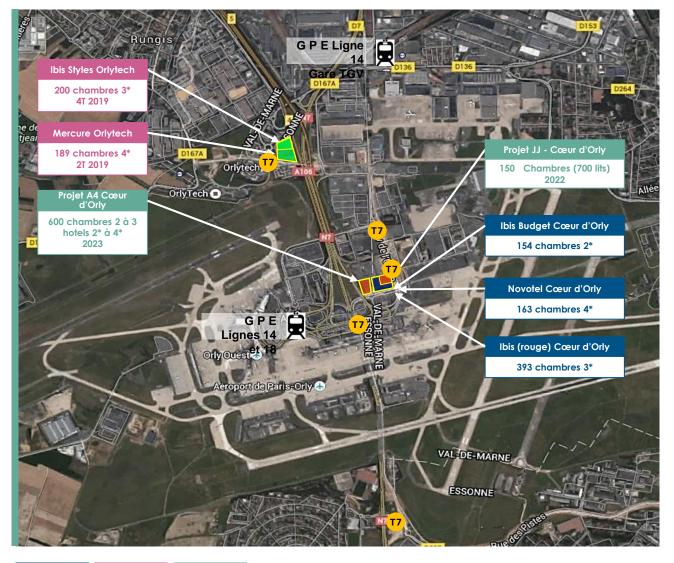
#### Projets sud Aéroville





#### ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE D'ICI 2025

#### ORLY: 710 CHAMBRES A FIN 2018 ET 1 139 EN PROJET D'ICI 2025



#### UNE EXPANSION SOUTENUE PAR LE DYNAMISME DU TRAFIC

# Des surfaces caractérisées par de forts taux d'occupation

- ADP a toujours été investisseur de ses parcs d'activités, dont les taux d'occupation sont de 90% à fin 2017
- Début 2018, mise en service de + 22 000 m²
   (Parc ROMEO) loué à 50% à fin octobre 2018
   (+37% des surfaces d'activités ADP)
- Entre 2019 et 2025, augmentation attendue de 60 000 m² systématiquement en mode « ADP investisseur »

# ...qui reflète des besoins de surface et un yield moyen attractif

Loyers (M€/an)*	2018	2021	2025	CAPEX (M€)
Loyers terrain fin 2018	14,4	14,4	14,4	
Loyers bâtiments fin 2018	8,4	8,4	8,4	
Projets en développement	-	5	8,5	64,3
Reprise d'actifs en propriété ADP	-	0,7	6,3	0,0
TOTAL	22,8	28,5	33,7	64,3

<sup>\*</sup> Hors effet indexation/inflation

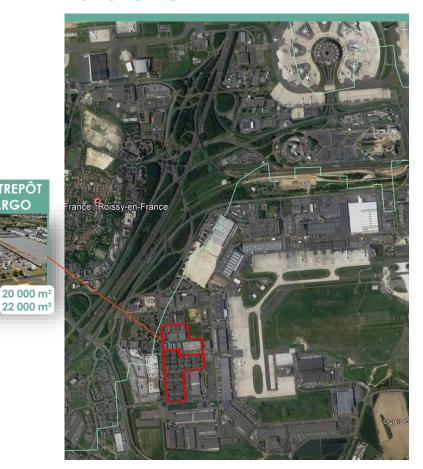
- Un besoin structurel de surfaces d'activités directement lié au développement des fonctions support induites par le dynamisme du trafic aérien
- Un yield moyen des parcs d'activités ADP supérieur de 50% au taux de rendement prime actuel en région parisienne, soit 5,6%

Source : Etude BNP Real Estate - « Investissements en France at a glance » - 3T2018

VILLAGE ENTREPÔT **VILLAGE CARGO** 

# PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS ET PROJETÉS

## **Paris-CDG**



# **Paris-Orly**





Parcs d'activités existants

Parcs d'activités en projet



## UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE PORTÉE PAR L'ARRIVÉE DES MÉTROS

#### Evolution de l'offre sur Paris-Orly

 Une offre tertiaire ADP très principalement développée sur Orly d'ici 2025, notamment grâce à l'arrivée certaine de la ligne 14

#### ◆ Nouvel élan de Cœur d'Orly avec :

- La location complète d'ASKIA (18 000 m²) en 2018, et la mise en service de BELAIA (23 000 m²) en 2020
- La programmation d'un campus tertiaire de 70 000 m² sur le Nord d'Orly d'ici 2024, à proximité directe d'une gare du Grand Paris Express

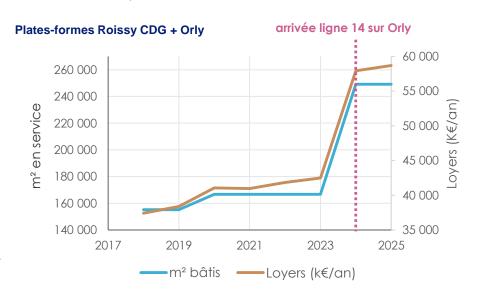
#### Evolution de l'offre sur Paris-CDG

- Un marché tertiaire du Grand Roissy quasi-exclusivement orienté vers les acteurs aéroportuaires (directs et indirects)
- Le dynamisme du trafic aérien a toutefois peu d'impact immédiat sur la demande tertiaire, dont la croissance est faible
- ◆ A fin 2018, un parc tertiaire ADP désormais en adéquation, en volume et nature, avec la demande de bureaux sur le territoire du Grand Roissy

## Des loyers et surfaces portés par le développement de l'offre transports

Loyers (M€/an)*	2018	2021	2025	CAPEX (M€)
Loyers terrain fin 2018	11,1	11,1	11,1	-
Loyers bâtiments fin 2018	26,3	28,7	29,3	-
Projets en développement	-	1	18,1	291,9
TOTAL	37,4	40,8	58,5	291,9

<sup>\*</sup> Hors effet indexation/inflation





# UNE EXPANSION ACCÉLÉRÉE DE CŒUR D'ORLY DANS LE CADRE DU GRAND PARIS





## UNE BAISSE DE L'ACTIVITÉ MAINTENANCE AVIONS COMPENSÉE PAR UNE HAUSSE DE CELLE DE L'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS LIBÉRANT DU FONCIER À RECONVERTIR

#### Une stagnation de la demande en hangars

- Des avions récents qui demandent moins d'heures d'entretien et une forte concurrence des pays émergents à la main d'œuvre moins onéreuse
- Une croissance de la flotte des compagnies basées qui ne compense pas la décroissance de la demande
- En 2016, libération par Air France de 2 hangars à Orly pour 30 200 m²
- Une occupation stable des hangars avions sur CDG pour la maintenance courante de la flotte Air France

# Un fort dynamisme de la maintenance des moteurs et equipements

◆ Depuis 2010, création par Air France de 26 500 m² d'usines de maintenance des moteurs et des pièces avions sur Orly et CDG ne générant cependant que des loyers terrains

#### ...sans croissance des loyers sur le segment

Loyers (M€/an)*	2018	2021	2025	CAPEX (M€)
Loyers terrain fin 2018	22,7	22,7	22,7	
Loyers bâtiments fin 2018	30,9	30,9	30,9	
Reprise d'actifs en propriété ADP	0,0	0,7	2,2	11,0
TOTAL	53,6	54,3	55,8	11,0

<sup>\*</sup> Hors effet indexation/inflation

- Un accompagnement du développement des usines de maintenance d'équipements moins consommateurs de foncier que les hangars
- Une reconversion du foncier libéré en faveur de développements tertiaires à Orly face à la gare du Grand Paris Express
- La poursuite de la démarche de captation à moyen terme de la demande liée à l'accroissement de la flotte des compagnies basées

Une politique investisseur qui permet d' optimiser la création de valeur

Un potentiel foncier exceptionnel

Un pipeline largement sécurisé

Un accélérateur constitué
par l'amélioration de
la desserte des plates-formes

Des perspectives robustes

de croissance continue
du trafic aérien



**Annexes** 

# D'IMPORTANTES RÉSERVES FONCIÈRES CONSTRUCTIBLES (1/2)

- Des réserves foncières disponibles sur toutes les plates-formes (CDG, Orly, LBG, ainsi que sur certains AAG)
- Permettant de répondre à toutes les natures de besoin (bureaux, hôtels, commerces, logement, activité industrielle, fret, logistique, maintenance, support aéronautique ...)
- Constituées pour l'essentiel de terrains actuellement inutilisés et aisément aménageables, mais également de zones d'activités en cours de restructuration, se prêtant à une densification
- Bien desservies par le réseau routier et autoroutier
- Et dont la desserte par les transports en commun va connaître une substantielle amélioration avec le métro du Grand Paris (ligne 14 et 18 à Orly, ligne 17 à LBG et CDG) et CDG express

(en hectares)	Orly	CDG	LBG et AAG	Total
Réserves foncières constructibles	137	111	48	296
Réserves foncières constructibles sous contraintes	27	27	5	59
Total	164	138	53	355
Dont réserves foncières en cours de développement (livraison avant 2021)	2	17	1	20

# D'IMPORTANTES RÉSERVES FONCIÈRES CONSTRUCTIBLES (2/2)



- ◆ Les projets en cours de réalisation : ceux dont une promesse de CPI<sup>(1)</sup>, de BAC<sup>(2)</sup> ou de BEFA<sup>(3)</sup> est signée :
  - Hôtels Rouge et Orange Heka (Le Bourget)
  - Belaïa Hôtel Mélia (livré en 2019)
  - SC4
- ◆ Les projets en négociation : projets très avancés avec des preneurs mais non encore engagés

<sup>1.</sup> Contrat de Promotion Immobilière

<sup>2.</sup> Bail à Construction

<sup>3.</sup> Bail en l'Etat Futur d'Achèvement

#### **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 inclues dans cette présentation. Ces informations prospectives (y compris, le cas échéant, des prévisions et des objectifs) sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables à la date de diffusion du présent document, mais qui peuvent cependant s'avérer inexactes et sont, en tout état de cause, sujettes à risques. Il n'existe donc aucune certitude que les événements prévus auront lieu ou que les résultats attendus seront effectivement obtenus. Des informations détaillées sur ces risques potentiels et incertitudes susceptibles d'entrainer des différences entre les résultats envisagés et ceux effectivement obtenus sont disponibles dans le document de référence déposé auprès de l'autorité des marchés financiers le 6 avril 2018 sous le numéro D.18-0298, consultable en ligne sur le site internet de l'AMF à l'adresse www.amf-france.org ou celui d'Aéroports de Paris à l'adresse www.parisaeroports.fr. Aéroports de Paris ne s'engage pas et n'a pas l'obligation de mettre à jour les informations de nature prévisionnelle contenues dans ce document pour refléter les faits et circonstances postérieurs à la date de cette présentation.

#### À propos du Groupe ADP

Le Groupe ADP aménage et exploite des plates-formes aéroportuaires parmi lesquelles Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le Bourget. En 2018, le groupe a accueilli sous sa marque Paris Aéroport, plus de 105 millions de passagers sur Paris-Charles de Gaulle et Paris-Orly, 2,3 millions de tonnes de fret et de courrier et près de 176 millions de passagers 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 2018, le chiffre d'affaires du groupe s'est élevé à 4 487 millions d'euros et le résultat net à 610 millions d'euros.

Siège social : 1 rue de France – 93290 Tremblay en France. Société anonyme au capital de 296 881 806 euros. 552 016 628 RCS Bobigny.

#### **Relations Investisseurs**

Audrey Arnoux

Tel: + 33 1 74 25 70 64 Mail: invest@adp.fr

Site internet: finance.groupeadp.fr

**Crédits photos :** © Aéroports de Paris – Groupe ADP – Gwen le Bras – Jean-Marc Jouanneaux – Alain Leduc – Didier Boy de la Tour – ADP Ingénierie – Arnaud Gaulupeau - Louis Vuitton/Stéphane Muratet