

OBLIGATION VERTE

Reporting au 31/12/2019



L'immobilier de tous vos futurs

CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION AU 31/12/2019

600 M€
MONTANT ÉMIS POUR
LA PREMIÈRE OBLIGATION
VERTE D'ICADE

59% DES INVESTISSEURS
DU *GREEN BOND* SONT
DES INVESTISSEURS VERTS

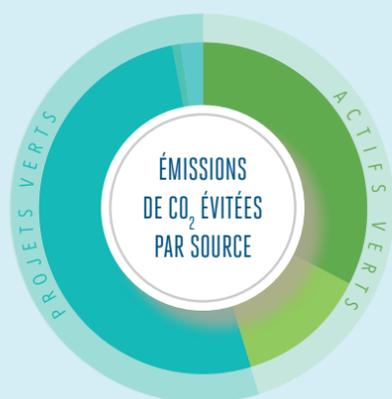
7 ACTIFS CERTIFIÉS
HQE™/BREEAM®
DE **158 800 M²**
ET **3** TYPES DE PROJETS VERTS
FINANCÉS OU REFINANCÉS

1 423 TONNES
D'ÉMISSIONS DE CO₂ ÉVITÉES
(+ 52 % VS 2018)



41% FINANCEMENT

59% REFINANCEMENT



ACTIFS VERTS

33,6% PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

12,4% TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

PROJETS VERTS

52,2% EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

0,3% ÉNERGIE RENOUVELABLE

1,5% ÉCOMOBILITÉ

Climate Bonds INITIATIVE

NOTE DE **25/25**
EN TÊTE DU TOP 10 MONDIAL POUR LA
QUALITÉ DU REPORTING *GREEN BOND*

ISS-**oekom**

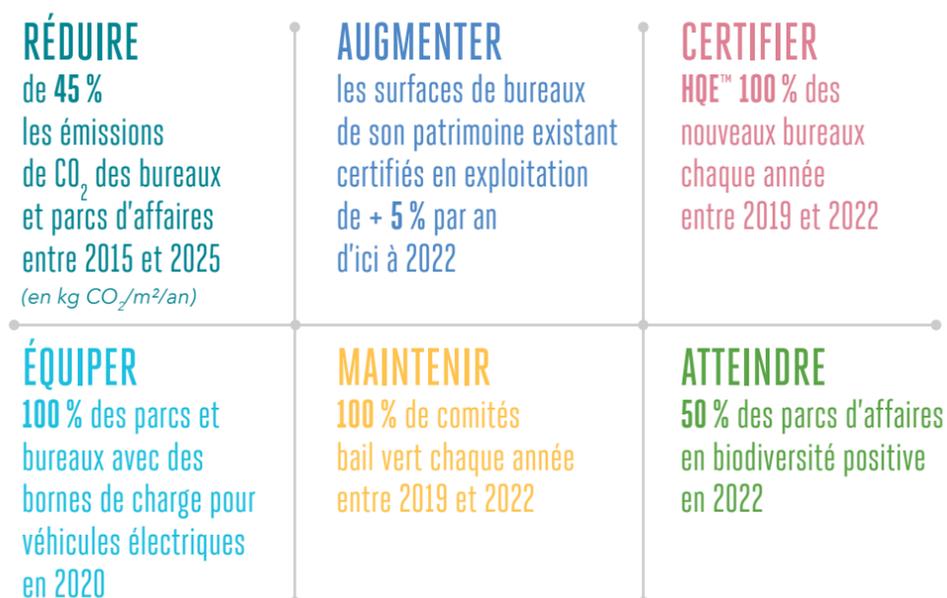
NOTE DE **b** POUR LA QUALITÉ
DU *GREEN BOND*

SOMMAIRE

Icade, un acteur engagé en faveur de la transition environnementale et de la lutte contre le changement climatique	04
1 / Caractéristiques de l'obligation verte	06
2 / Des actifs et des projets verts rigoureusement sélectionnés	08
A / Critères d'éligibilité	08
B / Processus de sélection et d'évaluation	10
C / Allocation des fonds aux projets et actifs verts	10
3 / Indicateurs de résultats et d'impact du portefeuille vert	12
A / Indicateurs de résultats et d'impact des actifs verts	12
B / Indicateurs de résultats et d'impact des projets verts	14
C / Graphiques de synthèse	15
D / Focus sur des actifs et projets emblématiques	16
ANNEXE	
Attestation de l'un des commissaires aux comptes sur les informations relatives à l'allocation sur l'exercice clos au 31 décembre 2019	21

ICADE, UN ACTEUR ENGAGÉ EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

A lors que le secteur immobilier est responsable de 25 % des rejets de gaz à effet de serre en France, Icade a fait du bas carbone la priorité de sa stratégie RSE. Elle agit en vue d'accélérer sa transition énergétique et d'accompagner ses locataires dans cette voie. Dans le cadre de son nouveau plan stratégique 2019-2022, Icade a renforcé ses engagements en faveur du climat et de la transition environnementale :



En 2020, Icade a défini sa Raison d'être, adoptée par l'assemblée générale et inscrite en préambule de ses statuts. Celle-ci place la RSE et les enjeux climatiques au cœur de sa mission :

Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.

Dans le prolongement logique de ses engagements RSE et de sa Raison d'être, et compte tenu de son modèle économique avec des besoins de levées de fonds réguliers, Icade souhaite s'investir concrètement dans la finance verte et contribuer à son essor. Ainsi, elle a procédé à l'émission de sa première « obligation verte » (*Green Bond*) de 600 millions d'euros en septembre 2017 selon les meilleures pratiques du marché et en conformité avec les *Green Bond Principles*.

Le *Green Bond* s'est révélé être une excellente opportunité au sein d'Icade pour renforcer la transversalité et la collégialité dans la gestion de projets, réunissant des expertises diverses. Les équipes Finance, RSE, Foncière Tertiaire, *Portfolio Management*, Investissements et Juridique se sont ainsi mobilisées autour de ce projet, renforçant la culture responsable des collaborateurs d'Icade.

Icade s'engage dans les réflexions de place sur les futurs standards des *Green Bonds*. Ainsi, elle fait partie des membres fondateurs du *Corporate Forum on Sustainable Finance* créé en janvier 2019, aux côtés de 22 autres émetteurs de *Green Bonds* européens. Ce groupe de place d'entreprises européennes a pour objectif de contribuer activement au

« L'obligation verte d'Icade démontre l'importance non seulement de construire de nouveaux bâtiments sobres en carbone, mais aussi d'améliorer la performance énergétique du patrimoine existant, démarche dans laquelle l'implication de nos locataires est clé »



L'équipe projet du *Green Bond*

développement d'instruments financiers répondant à une logique de finance durable. Icade a également participé en 2019 à la publication [Suggested Impact Reporting Metrics for Green Building Projects](#) des *Green Bond Principles*.

En qualité de membre du comité de développement durable de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA), Icade a également contribué aux recommandations de l'EPRA sur la taxonomie relative aux bâtiments dans le cadre de l'initiative « finance durable » de l'Union européenne.

1 CARACTÉRISTIQUES DE L'OBLIGATION VERTE

Cette première obligation verte, d'une maturité de 10 ans et assortie d'un coupon annuel de 1,50 %, a pour vocation de financer et refinancer à la fois des actifs et des projets dits « verts ». Sursouscrite près de trois fois, elle a remporté un grand succès auprès des acteurs de l'investissement socialement responsable (ISR), tant français qu'internationaux.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

Montant : 600 M€

Maturité : 10 ans

Date de pricing : 4 septembre 2017

Date de départ : 13 septembre 2017

IPT : MS + 100 bps area

Re-offer Spread : MS + 80 bps

Re-offer Yield : 1,597 %

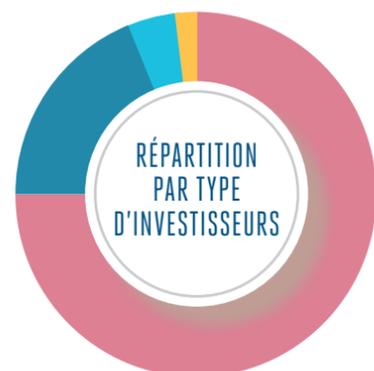
Coupon : 1,50 %

Joint Bookrunner : BNPP, CACIB, HSBC, Natixis, SG CIB

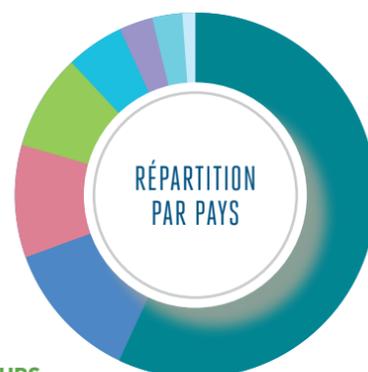
First book : > 2,3 Md€

Final book : > 1,5 Md€

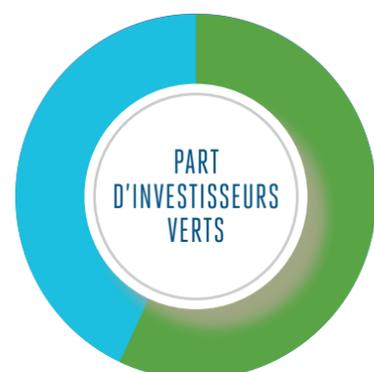
Code ISIN : FR0013281755



75 % ASSET MANAGERS
17 % ASSURANCES ET FONDS DE PENSION
5 % BANQUES
3 % AUTRES



58 % FRANCE
14 % ALLEMAGNE ET AUTRICHE
10 % ITALIE
9 % ROYAUME-UNI ET IRLANDE
4 % PAYS NORDIQUES
2 % BENELUX
2 % AUTRES PAYS EUROPÉENS
1 % AUTRES PAYS HORS EUROPE



59 % INVESTISSEURS VERTS
41 % INVESTISSEURS STANDARDS

Une obligation verte intégrant les meilleures pratiques



Cette émission verte est conforme aux *Green Bond Principles 2017*¹ de l'*International Capital Market Association* (ICMA).



Elle a également fait l'objet d'une *Second Party Opinion* indépendante réalisée lors de l'émission par l'agence extra-financière Sustainalytics, disponible sur le site internet d'Icade :

http://www.icade.fr/content/download/15351/179252/version/2/file/ICADE+Green+Bond_Second+Opinion+by+Sustainalytics.pdf

Le suivi de l'allocation des fonds et de la conformité aux critères d'éligibilité fait l'objet d'une vérification annuelle par un tiers indépendant, PricewaterhouseCoopers (en annexe du document).

Conformément à son engagement, Icade publie dans le présent document un reporting annuel comportant un suivi des indicateurs de résultats et des indicateurs d'impact, et met à disposition sur son site internet un guide méthodologique de calcul des émissions évitées.

Dans le détail, Icade s'est engagée à publier au travers d'un reporting annuel :

- l'allocation des fonds
 - la liste des actifs et projets financés
 - les bénéfices environnementaux des actifs et projets financés
- au travers d'indicateurs de résultats et d'impact précis. Icade s'est également engagée à publier sa méthodologie d'évaluation des émissions de carbone évitées.

L'ensemble de la documentation relative au *Green Bond* est disponible sur le site internet d'Icade : <https://www.icade.fr/finance/financement/financement-durable>

La qualité du *Green Bond* d'Icade a été saluée par l'agence d'analyse extra-financière ISS-oekom, qui lui a délivré en 2018 le statut « Approuvé » et la note b (sur une échelle de d- à a+). En outre, Icade a été classée en tête du top 10 mondial pour la qualité de son reporting *Green Bond* par la *Climate Bonds Initiative* dans son rapport « *Post-issuance Reporting in the Green Bond Market* » de mars 2019.

1- « The Green Bond Principles 2017 », du 2 juin 2017, publié par l'*International Capital Market Association* (ICMA).

2

DES ACTIFS ET DES PROJETS VERTS RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉS

A Critères d'éligibilité

Les fonds issus de cette émission sont consacrés au financement et au refinancement d'actifs et de projets verts du pôle Foncière Tertiaire, définis par des critères d'éligibilité exigeants. Ces critères ont été choisis en vue de refléter la politique environnementale d'Icade, qui couvre tout le cycle de vie du bâtiment. C'est pourquoi les critères de sélection intègrent à la fois la qualité environnementale des nouveaux bâtiments, les projets d'amélioration du patrimoine existant, l'accompagnement des locataires et l'accessibilité aux transports doux.

Les fonds de l'émission verte sont utilisés par Icade pour financer des actifs et projets verts, qui constituent le « portefeuille vert » et sont définis ainsi :

Actifs verts

Il s'agit d'investissements dans la construction et la rénovation de bâtiments tertiaires dits « verts », en France, répondant aux critères cumulatifs suivants :

- **Certification HQE™** (Construction ou Rénovation) et/ou **BREEAM®** au niveau « Très Bon » a minima ;
- **Distance aux transports en commun** inférieure ou égale à 400 mètres (bus, train, tramway, métro, navettes fluviales, navettes de bus privées) ;
- **Comité bail vert** organisé² par Icade avec les locataires pour partager les bonnes pratiques et établir des plans d'action en matière de réduction des consommations d'énergie, d'eau et de gestion des déchets (pour les actifs occupés soumis à la réglementation sur l'annexe environnementale³, c'est-à-dire les surfaces commerciales de plus de 2 000 m²), sous réserve d'acceptation des locataires.

Les fonds sont utilisés pour financer de nouveaux actifs verts (dont les décaissements sont intervenus à partir du 1^{er} janvier 2017) et/ou pour refinancer des actifs existants (dont la date de livraison ou de rénovation est intervenue à partir du 1^{er} janvier 2015).

²- Existant ou prévu à la date du reporting.
³- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Eko Active,
Marseille
(Bouches-du-Rhône)



Ombrières photovoltaïques,
Parc Paris Orly-Rungis
(Val-de-Marne)

Projets verts

Il s'agit d'investissements en faveur de la transition énergétique déployés sur le patrimoine existant, correspondant à l'une des catégories suivantes :

- **Équipements d'efficacité énergétique :** projets permettant d'économiser au moins 20 % d'énergie et/ou de réduire de 20 % les émissions de CO₂ par rapport au niveau précédent. Il s'agit principalement du remplacement des ampoules par des LED, qui représente l'un des premiers leviers d'économie d'énergie des bâtiments, mais également d'équipements de chaud, de froid ou de traitement de l'air plus efficaces ;
- **Énergie renouvelable :** il s'agit essentiellement de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, d'éoliennes et de géothermie. Ces équipements contribuent à l'objectif fixé par Icade de 20 % d'énergie renouvelable dans son mix d'ici à 2020, objectif qui a été atteint en 2019 ;
- **Écomobilité :** il s'agit de l'installation de bornes de charge pour véhicules électriques ou de toute infrastructure favorisant l'utilisation de systèmes de transport bas carbone en ville. Ce critère favorisera l'atteinte de l'objectif d'Icade d'équiper 100 % de ses bureaux et parcs avec des bornes de charge pour véhicules électriques d'ici 2020.

Les fonds sont utilisés pour financer de nouveaux projets verts (dont les décaissements sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre de l'année de reporting).

B Processus de sélection et d'évaluation

Le processus de sélection et d'évaluation des projets et actifs verts éligibles est clairement défini en ligne avec les politiques d'investissement et de RSE d'Icade⁴, qui reposent sur des processus rigoureux d'identification et de maîtrise des risques sociaux et environnementaux.

Les projets et actifs verts sont évalués et sélectionnés par un Comité Green dédié, présidé par le membre du Comité exécutif chargé des Finances et qui comprend des représentants de la direction des Relations Investisseurs, de la RSE dont le membre du Comité exécutif en charge de la RSE, de la Foncière Tertiaire dont le membre du Comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire, du *Portfolio Management* dont le membre du Comité exécutif en charge du *Portfolio Management*, des Investissements, du Juridique et du Financement. Le Directeur général est également convié à participer au comité.

Ce comité revoit et approuve, sur un rythme annuel ou quand les circonstances l'exigent, l'allocation des fonds aux projets et actifs verts, le reporting annuel et la rotation potentielle du portefeuille vert. La rotation d'actif intervient si un actif est vendu ou devient non éligible.

Le 17 juin 2020, le Comité Green d'Icade s'est tenu pour valider le portefeuille d'actifs, les projets, leur allocation respective au 31/12/2019, ainsi que le présent reporting.

C Allocation des fonds aux projets et actifs verts

Sur les 600 millions d'euros, 584,5 millions ont été alloués depuis l'émission en septembre 2017, dont 237,4 millions correspondent à du financement.

Les fonds non encore alloués, pour un montant de 15,5 millions d'euros, seront consacrés à de nouveaux financements de projets.

Ainsi, l'objectif d'allocation *in fine* d'un tiers des fonds à du financement et de deux tiers à du refinancement a été dépassé en 2019 avec 41 % d'allocation à des financements en cumulé.

⁴ Les politiques d'investissement et de RSE sont synthétisées dans les sections 1.1 et 1.2 du Framework : <https://icade.fr/finance/financement/financement-responsable/documents-green-bond/icade-green-bond-framework-july-2017.pdf> et sont détaillées dans le chapitre RSE du Document d'enregistrement universel, disponible sur le site internet d'Icade : <https://www.icade.fr/rse/documents-rse/chapitre-rse-extrait-du-document-d-enregistrement-universel-2019.pdf>

Le Comité Green a décidé de l'allocation des fonds suivante :

Total des montants décaissés (en millions d'euros)	2017		2018		2019		Total cumulé	
Total actifs (quote-part d'allocation dans le cadre du Green Bond)	492,9		77,4		0,0		570,3	
	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT
	97,5	395,4	125,7	- 48,3	-	-	223,2	347,1
Millénaire 4 (100 %)	0,1	101,0	-	-	-	-	0,1	101,0
Veolia (50 % en 2017 ; 58 % en 2018)	0,1	88,6	-	14,3	-	-	0,1	102,9
Open (actif cédé en 2018 et sorti du portefeuille vert)	0,7	62,6	- 0,7	- 62,6	-	-	-	-
Pulse (100 %)	23,4	18,3	53,7	-	-	-	77,1	18,3
Monet (100 %)	-	86,0	0,1	-	-	-	0,1	86,0
Québec (100 %)	0,3	38,9	0,4	-	-	-	0,7	38,9
Gambetta (100 %)	71,4	-	57,0	-	-	-	128,4	-
Eko Active (100 %)	1,5	-	15,2	-	-	-	16,7	-
Total projets (quote-part d'allocation dans le cadre du Green Bond)	3,2	-	5,8	-	5,2	-	14,2	-
Équipements d'efficacité énergétique (100 %)	2,4	-	4,8	-	5,0	-	12,2	-
Énergie renouvelable (100 %)	0,7	-	0,7	-	0,15	-	1,6	-
Écomobilité (100 %)	0,1	-	0,3	-	0,006	-	0,4	-
Total portefeuille vert	100,7	395,4	131,5	- 48,3	5,2	0,0	237,4	347,1

En 2019, aucune nouvelle allocation n'a été réalisée pour les actifs verts, la totalité des allocations de 5,2 millions d'euros était dédiée au financement des projets verts. Concernant ces derniers, la majorité des financements pour l'écomobilité et les énergies renouvelables est intervenue en 2017 et 2018 tandis que la priorité a été mise en 2019 sur les équipements d'efficacité énergétique de production de chaud et de traitement de l'air.

Les sommes allouées au refinancement et au financement du panier d'actifs n'ont, quant à elles, pas évolué en raison de la volonté de prioriser l'allocation sur le financement des projets verts et en raison de l'absence de rotation des actifs du panier sur l'exercice. Les 15,5 millions d'euros de montants levés et non encore affectés seront utilisés pour

financer des projets verts sur les prochaines années (mise en place d'éclairages LED, équipements de production de chaud, froid et traitement de l'air, et fin de la campagne de mise en place de bornes de charge pour véhicules électriques).

Les montants levés et non encore affectés sont gérés par les équipes *Cash Management* d'Icade. Cette liquidité est placée dans le respect de la politique de gestion des placements du groupe.

Les supports de placement autorisés sont toujours libellés en euros, les horizons de placements sont faibles, souvent inférieurs à trois mois (OPCVM monétaire court terme, compte à terme, compte rémunéré...). Les supports ISR sont privilégiés.



INDICATEURS DE RÉSULTATS ET D'IMPACT DU PORTEFEUILLE VERT

A Indicateurs de résultats et d'impact des actifs verts au 31/12/2019

TABLEAU DE SYNTHÈSE		TABLEAU DÉTAILLÉ		Millénaire 4	Veolia	Pulse	Monet	Québec	Gambetta	Eko Active	
Nombre d'actifs	7	Implantation géographique	Paris (Île-de-France)	Aubervilliers (Île-de-France)	Saint-Denis (Île-de-France)	Saint-Denis (Île-de-France)	Rungis (Île-de-France)	Paris (Île-de-France)	Marseille (Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur)		
Surface totale	158 800 m ² (livrés)	Surface	24 500 m ²	45 000 m ²	28 900 m ²	20 600 m ²	11 500 m ²	20 000 m ²	8 300 m ²		
Certifications	HQE™ Exceptionnel : 2 actifs	Date de livraison effective	Octobre 2016	Juillet 2016	Janvier 2019	Juin 2015	Mars 2015	Janvier 2019	Octobre 2019		
	HQE™ Excellent : 4 actifs		Certifications	NF HQE™ Exceptionnel (Construction)	NF HQE™ Exceptionnel (Construction)	NF HQE™ Excellent (Construction)	NF HQE™ Excellent (Construction et Exploitation)	NF HQE™ Excellent (Construction)	NF HQE™ Excellent (Construction)	BREEAM® Very Good (Construction)	
	BREEAM® Excellent : 4 actifs			BREEAM® Excellent (Construction)	HQE™ axe Bâtiment Durable Exceptionnel (Exploitation)	BREEAM® Excellent (Construction)	BREEAM® Excellent (Construction)	BREEAM® Excellent (Construction)	BREEAM® Very Good (Construction)		
	BREEAM® Very Good : 2 actifs			HPE (Haute Performance Énergétique)	BiodiverCity® niveau Base (Conception)	BBCA (Bâtiment Bas Carbone) niveau Excellence (Construction)	HPE (Haute Performance Énergétique)	HPE (Haute Performance Énergétique)	HPE (Haute Performance Énergétique) Rénovation		
Distance au transport doux le plus proche	Entre 23 mètres et 305 mètres selon les actifs	Labels		HPE (Haute Performance Énergétique)	HPE (Haute Performance Énergétique) Effinergie+	E+C- (énergie positive et réduction carbone) niveau E2C1					
Comités bail vert	4 comités bail vert réalisés en 2019, 3 non concernés (dont 1 prévu en 2020 et 2 en attente de l'arrivée d'un locataire)	Distance au transport doux le plus proche	305 mètres (navette fluviale)	98 mètres (navette fluviale)	27 mètres (métro)	249 mètres (bus)	60 mètres (navette de bus privative)	115 mètres (bus)	23 mètres (bus)		
		Comités bail vert*	• 4 comités bail vert réalisés entre mars et juillet 2019, 3 non concernés (1 prévu en 2020 et 2 en attente de l'arrivée d'un locataire), vs 3 comités réalisés en 2018								
		Pourcentage d'amélioration de la performance énergétique des actifs par rapport au scénario de référence (%)*	• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages) ⁵ : - 11 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique) vs - 11 % en 2018 • Approche tous usages ⁶ : - 27 % en moyenne (scénario de référence : Baromètre OID 2017, basé sur le périmètre le plus récent des « Bureaux 2012 » : consommation d'énergie de l'année 2016 des bâtiments de bureaux livrés entre 2012 et 2015) vs - 38 % en 2018								
		Pourcentage d'amélioration de la performance carbone des actifs par rapport au scénario de référence (%)*	• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages) ⁵ : - 52 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique) vs - 43 % en 2018 • Approche tous usages ⁶ : - 43 % en moyenne (scénario de référence : Baromètre OID 2017, basé sur le périmètre le plus récent des « Bureaux 2012 » : émissions de CO ₂ de l'année 2016 des bâtiments de bureaux livrés entre 2012 et 2015) vs - 39 % en 2018								
		Émissions de CO ₂ évitées annuelles totales liées à la performance énergétique des bâtiments, par rapport au scénario de référence*	• Calcul RT (approche conservatrice) ⁵ : 478 tonnes de CO ₂ vs 458 tonnes de CO ₂ en 2018 • Calcul tous usages ⁶ : 909 tonnes de CO ₂ vs 868 tonnes de CO ₂ en 2018								
		Intensité CO ₂ moyenne des actifs*	• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages) ⁵ : 2,6 kg CO ₂ /m ² /an vs 3,6 kg CO ₂ /m ² /an en 2018 • Approche tous usages ⁶ : 8 kg CO ₂ /m ² /an vs 8,6 kg CO ₂ /m ² /an en 2018								
		Émissions de CO ₂ évitées annuelles totales liées à la mise en place de transports doux privatifs*	• 176 tonnes de CO ₂ vs 187 tonnes de CO ₂ en 2018 • Transports doux privatifs mis en place par Icade : navettes de bus électriques et navettes fluviales, autopartage et covoiturage, service de vélos partagés								

5- Le calcul RT 5 usages est basé sur les consommations énergétiques sur un périmètre limité à cinq usages tel que défini par la réglementation thermique (chauffage, climatisation, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation).

6- La consommation tous usages tient compte de l'ensemble des consommations énergétiques d'un bâtiment. Elle est calculée à partir de données issues des simulations thermiques dynamiques (STD) si le bâtiment n'est pas occupé ou des données réelles (factures) si le bâtiment est occupé. Le détail des calculs figure dans le Guide méthodologique d'évaluation des émissions évitées de gaz à effet de serre, disponible sur le site internet d'Icade.

* Ces données sont communiquées au niveau agrégé pour des raisons de confidentialité.

La baisse de la performance énergétique de l'approche tous usages est liée au passage d'un des bâtiments du portefeuille de l'estimé au réel. En effet, les consommations énergétiques des bâtiments non livrés ou ayant moins d'un an d'exploitation sur une année entière sont estimées par les données issues des simulations thermiques dynamiques (STD). Lorsque le bâtiment a plus d'un an d'exploitation à la date de clôture du reporting, les consommations sont issues des données réelles. L'écart observé entre la STD et le réel pour cet actif est lié à des conditions d'exploitation qui ont varié entre le moment de la réalisation de la STD et l'installation des occupants. En revanche, la performance énergétique des actifs dont la consommation était déjà « au réel » en 2018 s'est améliorée de 7 % en 2019.

La hausse de la performance carbone de l'approche conservatrice et de l'approche tous usages, en dépit de la baisse de performance énergétique, est liée à la mise à jour des facteurs d'émission, en cohérence avec l'évolution méthodologique du reporting RSE en 2019. En effet, Icade a mené une revue approfondie de sa méthodologie de comptabilité carbone dans le cadre de la mise en place de sa stratégie 2019-2022 afin d'intégrer les meilleures pratiques issues des référentiels *GHG Protocol*,

EPRA Sustainability Guidelines et Bilan Carbone®. Elle s'est fait accompagner par Carbone 4, un cabinet expert en stratégie climat, et a ainsi réalisé plusieurs ajustements en 2019 dans sa méthode de calcul carbone en application de ses recommandations. Icade utilisait auparavant chaque année les coefficients de conversion carbone issus de l'arrêté du 15 septembre 2006 pour le gaz et l'électricité. Depuis 2019, elle utilise des facteurs d'émission les plus récents à la date de reporting, reflétant l'évolution la plus récente de l'intensité carbone du mix énergétique français. Ces facteurs sont issus de la base carbone de l'Agence de la transition écologique (Ademe) pour l'électricité et les combustibles (gaz naturel, fioul, propane). Les facteurs d'émission utilisés pour les réseaux urbains sont issus de la version la plus récente de l'arrêté sur les contenus carbone des réseaux de chaleur et de froid (dernier arrêté du 11 avril 2018). Les nouveaux facteurs d'émission reflètent la baisse du contenu carbone de l'électricité et de certains réseaux urbains.

Enfin, la légère baisse des émissions de CO₂ évitées liées à la mise en place de transports doux privés s'explique par une plus grande précision de la méthode de calcul.

B Indicateurs de résultats et d'impact des projets verts au 31/12/2019

	INDICATEURS 2018	INDICATEURS 2019
Équipements efficacité énergétique : éclairage, production de chaud, de froid et traitement de l'air		
Part de surface couverte (en % du patrimoine cartographié)	24 %	28 %
Pourcentage d'économie d'énergie en moyenne	50 % ⁷	48 % ⁸
Émissions de CO ₂ évitées	167,2 tonnes de CO ₂	743,8 tonnes de CO ₂
Énergie renouvelable : panneaux solaires photovoltaïques		
Puissance installée	389 kWc	84 kWc
Production électrique	372,0 MWh _{ef} /an	77,7 MWh _{ef} /an
Émissions de CO ₂ évitées	31,2 tonnes de CO ₂	4,4 tonnes de CO ₂
Écomobilité : bornes de charge pour véhicules électriques		
Nombre de prises installées	72	16
Émissions de CO ₂ évitées	94,4 tonnes de CO ₂	21,0 tonnes de CO ₂
Total des émissions de CO₂ évitées relatives aux projets verts	292,8 tonnes de CO₂	769,2 tonnes de CO₂

7- Les projets d'efficacité énergétique présentaient au minimum une économie d'énergie de 20 % en 2018 (et maximum 75 %).

8- Les projets d'efficacité énergétique présentaient au minimum une économie d'énergie de 20 % en 2019 (et maximum 85 %).

Les typologies de travaux évoluent d'une année sur l'autre. Alors que 2018 était une année riche en projets d'énergies renouvelables et bornes de charge pour véhicules électriques, l'année 2019 se démarque par les travaux d'efficacité énergétique concernant la production de chaud et le traitement de l'air (11 projets par rapport à 4 l'année précédente). La grande majorité des panneaux photovoltaïques prévus ont été posés entre 2017 et 2018, d'où leur faible contribution aux émissions évitées en 2019 ; de leur côté, la pose de bornes de charge et les travaux d'efficacité énergétique (LED et équipements de production) se poursuivront sur les deux prochaines années. Au global, les émissions de CO₂ évitées par les projets verts en 2019 sont en grande majorité issues des projets d'efficacité énergétique sur la production de chaud et le traitement de l'air, dont les émissions évitées ont dépassé de 345 % celles de 2018.

C Graphiques de synthèse

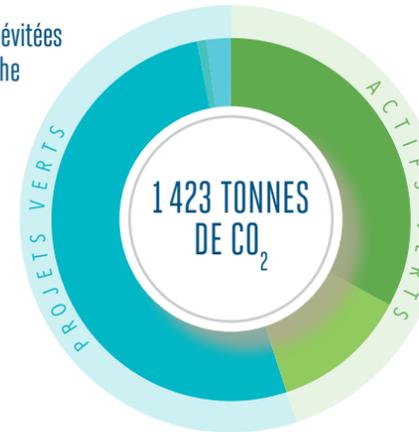
Répartition des montants alloués cumulés de 2017 à 2019 (en M€)



ACTIFS VERTS
223,2 M€ FINANCEMENT
347,1 M€ REFINANCEMENT

PROJETS VERTS
12,2 M€ EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
1,6 M€ ÉNERGIE RENOUVELABLE
0,4 M€ ÉCOMOBILITÉ

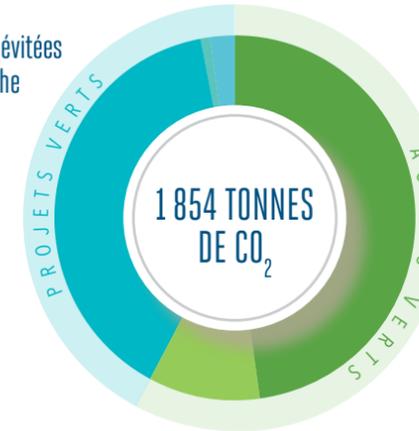
Émissions de CO₂ évitées en 2019 (approche conservatrice)



ACTIFS VERTS
33,6 % PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
12,4 % TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

PROJETS VERTS
52,2 % EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
0,3 % ÉNERGIE RENOUVELABLE
1,5 % ÉCOMOBILITÉ

Émissions de CO₂ évitées en 2019 (approche tous usages)



ACTIFS VERTS
49,0 % PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
9,5 % TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

PROJETS VERTS
40,1 % EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
0,3 % ÉNERGIE RENOUVELABLE
1,1 % ÉCOMOBILITÉ

En 2019, on compte 1 423 tonnes de CO₂ évitées au global, actifs et projets confondus, soit une augmentation de 52 % par rapport à 2018 (en approche conservatrice).

Cette hausse est en grande partie due à la contribution des projets, qui représentent un peu plus de la moitié des émissions évitées en 2019 (vs 31 % en 2018), pour moins de 1 % du financement du *Green Bond*. L'amélioration du patrimoine existant est donc

un contributeur important et croissant aux émissions évitées relativement aux nouvelles constructions dans le cadre du *Green Bond*. Le détail de la méthodologie de calcul des émissions évitées, remise à jour en 2019 conformément à la nouvelle méthodologie de reporting RSE, figure dans le Guide méthodologique d'évaluation des émissions évitées de gaz à effet de serre, disponible sur le site internet d'Icade : <https://www.icafe.fr/finance/financement/financement-durable>.

D Focus sur des actifs et projets emblématiques



Aubervilliers Ile-de-France

Date de livraison :
juillet 2016

Surface : 45 000 m²

Veolia

CERTIFICATIONS ET LABELS

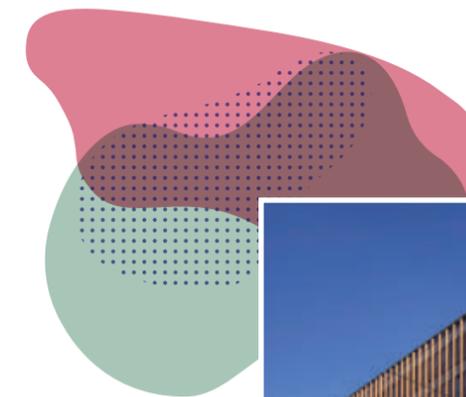
- **Certifications :**
NF HQE™ Exceptionnel (Construction et Exploitation sur l'axe Bâtiment Durable)
BREEAM® Excellent (Construction)
- **Autres certifications et labels :**
Labels BiodiverCity® niveau Base, HPE (Haute Performance Énergétique) Effinergie+
Parc d'affaires certifié ISO 14001 et labellisé EcoJardin

ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

- **Navette fluviale :** 98 mètres
- **Bus :** 200 mètres

AUTRES CARACTÉRISTIQUES RSE

- Emplois locaux et d'insertion sur le chantier
- Contrat de performance énergétique avec l'exploitant
- Recours à la géothermie
- Recours aux matériaux de réemploi
- 23 % de surfaces végétalisées, ruches connectées
- 7 véhicules électriques en autopartage
- Filières de collectes spécifiques de déchets : invendus alimentaires, téléphones, stylos
- Suppression de tout plastique jetable (suppression des touillettes, sachets de condiments, bouteilles d'eau, gobelets ; plateaux repas compostables)
- Dernier comité bail vert en juin 2019



Parc du Millénaire 75019 Paris

Date de livraison :
octobre 2016

Surface : 24 500 m²

Millénaire 4

CERTIFICATIONS ET LABELS

- **Certifications :**
NF HQE™ Exceptionnel (Construction)
BREEAM® Excellent (Construction)
- **Autres certifications et labels :**
Label HPE (Haute Performance Énergétique)

ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

- **Navette fluviale :** 305 mètres
- **Bus :** 400 mètres

AUTRES CARACTÉRISTIQUES RSE

- Emplois locaux et d'insertion sur le chantier
- Panneaux photovoltaïques
- Système de management de l'énergie
- Récupération des eaux pluviales
- Bornes de charge pour véhicules électriques, local vélo
- Filières de collectes spécifiques de déchets : smartphones
- Zéro phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts
- Qualité de vie au travail : fitness, conciergerie
- Dernier comité bail vert en juin 2019



Illustration :
Pompe à chaleur

Parcs et immeubles diffus

Locaux techniques,
toitures techniques

Projet d'efficacité énergétique

- **Exemple** : remplacement d'équipement de production de chaud/traitement de l'air

DÉMARCHE

- **Inventaire** des équipements fonctionnant au gaz
- **Diagnostic** par un bureau d'étude spécialisé
- **Sélection** des meilleures technologies en termes de source d'énergie (remplacement du gaz par une pompe à chaleur selon opportunité ou alimentation électrique) et d'efficacité énergétique
- **Déploiement** des solutions

INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT 2019

- **Surfaces avec remplacement d'équipement de production de chaud/traitement de l'air** : 13 % du périmètre RSE
- **Entre 26 % et 85 % d'économie d'énergie** et 45 % en moyenne
- **653 tonnes d'émissions de CO₂ évitées** au total

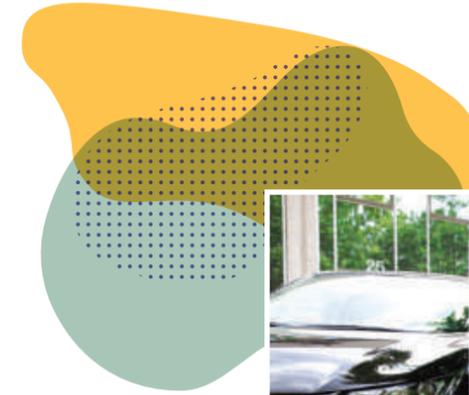


Illustration :
Parc Paris Orly-Rungis (Val-de-Marne)

Parcs d'affaires
en Île-de-France

Parkings
intérieurs et extérieurs

Projet d'écomobilité

- **Exemple** : installation de bornes de charge pour véhicules électriques sur les parcs d'affaires et bureaux diffus

DÉMARCHE

- **Recensement** des besoins des parcs d'affaires à court et moyen terme avec l'aide d'un assistant à maître d'ouvrage spécialisé
- **Choix du standard OCPP (Open Charge Point Protocol)** pour garantir l'interopérabilité et la supervision des bornes
- **Déploiement progressif** avec capacité d'extension

INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT 2019

- **16 prises installées**
- **21 tonnes d'émissions de CO₂ évitées**

Illustration :
Défense Axe 16 (Nanterre)



Exemple de La Défense
(Hauts-de-Seine) : 405 m²
de panneaux photovoltaïques
installés en 2019

Projet d'énergie renouvelable

- Installation de kits photovoltaïques en toiture et d'ombrières parking sur les parcs d'affaires d'Île-de-France

DÉMARCHE

- **Inventaire** des technologies disponibles
- **Sélection d'une technologie** de kits polycristallins (société française Voltec)
- **Évaluation des toitures** et études de faisabilité
- **Déploiement sur les toitures** adaptées et les parkings depuis 2017
- **Solution alternative** ultralégère en cours d'étude

INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT 2019

- **Puissance totale installée** : 84 kWc
- **Production totale d'énergie renouvelable** : 77,7 MWh_{ef}/an
- **4,4 tonnes d'émissions de CO₂** évitées au total

ANNEXE

ATTESTATION DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALLOCATION, SUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019,

des fonds levés dans le cadre
de l'émission obligataire *Green Bond*
du 13 septembre 2017

SOMMAIRE

1 / Attestation	24
2 / Informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations vertes	26

À la Direction générale,
ICADE S.A.
27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de ICADE S.A. (ci-après la « Société ») et en réponse à votre demande, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives à l'allocation, sur l'exercice clos au 31 décembre 2019, des fonds levés dans le cadre des émissions obligataires « Green Bond » de septembre 2017, d'un montant de 600 millions d'euros, figurant dans le document ci-joint, intitulé « Informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations vertes (Green Bond) émises par ICADE S.A. en septembre 2017 » et établi conformément aux termes et conditions des contrats d'émission de septembre 2017.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction générale d'ICADE S.A. Elles font ressortir une allocation des fonds levés à des projets éligibles, au titre de l'exercice 2019, d'un montant de 5 213 743,69 €.

Ces informations ont été établies à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes consolidés d'ICADE S.A. pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Il nous appartient de nous prononcer sur :

- l'utilisation des fonds levés telle que définie par les Green Bond Principles de l'International Capital Market Association, repris dans le ICADE Green Bond Framework, publié en juillet 2017 ;
- la conformité des actifs immobiliers éligibles et des projets éligibles pris en compte dans le document ci-joint, avec des critères d'éligibilité définis dans le contrat d'émission de septembre 2017 ;
- la concordance du montant des fonds alloués au financement ou au refinancement des actifs immobiliers éligibles au 31 décembre 2019 dans le cadre de l'émission, avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité ;
- la concordance des dépenses engagées en projets éligibles, avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Il ne nous appartient pas en revanche :

- de remettre en cause les critères d'éligibilité définis en annexe du contrat d'émission et, en particulier, de donner une interprétation des termes du contrat d'émission ;
- de nous prononcer sur l'utilisation effective des fonds alloués aux actifs et projets éligibles postérieurement à leur allocation ;
- de nous prononcer sur les informations communiquées au titre de l'estimation des émissions de CO₂ évitées suite au financement des projets par le Green Bond ;
- de nous prononcer sur la gestion du produit net de l'émission résultant des fonds non encore alloués.

Dans le cadre de notre mission de Commissariat aux comptes, nous avons effectué, conjointement avec le co-Commissaire aux comptes, un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêtés par le Conseil d'Administration du 14 février 2020. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément. Ces comptes consolidés, qui ont été approuvés par l'Assemblée générale des Actionnaires, ont fait l'objet de notre rapport en date du 16 mars 2020.

En outre, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés en date du 16 mars 2020.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Ces travaux ont consisté, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- vérifier la correcte prise en compte des principes d'utilisation des fonds levés tels que définis par les Green Bond Principles de l'International Capital Market Association ;

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer les informations figurant dans le document ci-joint ;

- vérifier, sur la base de sondages, la conformité des actifs et projets éligibles pris en compte dans le document ci-joint avec les critères d'éligibilité, tels que définis en annexe du contrat d'émission ;

- effectuer les rapprochements nécessaires entre ces informations et la comptabilité dont elles sont issues et vérifier, sur la base de sondages, qu'elles concordent avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et en particulier :

- pour les actifs immobiliers financés ou refinancés éligibles, vérifier la valeur brute inscrite dans les comptes consolidés d'ICADE S.A. avec les montants déclarés dans le document joint comme finançant ou refinançant ces actifs immobiliers ;
- pour les projets éligibles, vérifier l'existence d'inscription en comptabilité, traduisant, sur la période concernée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, l'existence d'un engagement de dépense comptabilisé en charge ou immobilisé au titre de ces projets éligibles.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler.

Cette attestation est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Les diligences mises en œuvre dans le cadre de la présente attestation ne sont pas destinées à remplacer les enquêtes et diligences que les banques et établissements financiers parties à la convention de prêt pourraient mettre en œuvre dans le cadre de cette convention, et nous ne portons pas d'avis sur leur caractère suffisant au regard des besoins des banques et établissements financiers concernés.

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE S.A., nous avons une responsabilité à l'égard de votre société et de ses actionnaires qui est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne sommes redevables et n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers, y compris les banques et établissements financiers (ainsi que tout emprunteur, agent ou toute autre partie à la convention de prêt), étant précisé que nous ne sommes pas partie à cette convention. PricewaterhouseCoopers Audit ne pourra être tenu responsable d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant ou de l'exécution de la convention de prêt ou en relation avec celle-ci.

En aucun cas PricewaterhouseCoopers Audit ne pourra être tenu responsable de dommage, perte, coût ou dépense résultant d'un comportement dolosif ou d'une fraude commise par les administrateurs, les dirigeants ou les employés de votre société.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 août 2020

L'un des commissaires aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Eric Bülle
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Île-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Île-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse



L'immobilier de tous vos futurs

2 / INFORMATIONS RELATIVES À L'ALLOCATION DES FONDS LEVÉS DANS LE CADRE DES OBLIGATIONS VERTES

AU 31/12/2019

(GREEN BOND ICADE FRO013281755)

ALLOCATION TOTALE 2019 5 213 743,69 €

PROJETS	5 213 743,69 €
FINANCEMENT EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	5 057 869,77 €
FINANCEMENT ÉNERGIE RENOUVELABLE	150 080,92 €
FINANCEMENT ÉCOMOBILITÉ	5 793,00 €

CRITÈRES DE SÉLECTION*

Critères de sélection : PROJETS TRANSITIONS ENVIRONNEMENTALES

- **CRITÈRE 1 : ÉQUIPEMENT D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**
- **CRITÈRE 2 : ÉNERGIE RENOUVELABLE**
- **CRITÈRE 3 : MOBILITÉ DURABLE**

Victoire Aubry
Membre du Comité exécutif en charge
des Finances, des Systèmes d'information
et de l'Environnement de travail

Date de signature : 29 juillet 2020

* Les critères indiqués sont définis dans le prospectus et le Framework de l'émission obligataire

Icade - Immeuble OPEN - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX
Tél. : 01 41 57 72 00 - www.icide.fr

Société Anonyme au capital de 113 613 795,19 euros - RCS Nanterre 582 074 944 - Siret 582 074 944 01211 - APE 6820B
N° TVA intracommunautaire FR 95 582 074 944 - Titulaire d'une carte « Gestion Immobilière et Transaction sur Immeubles »
N° CPI 7501 2015 000 002 045 délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France
Garant CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex



L'immobilier de tous vos futurs