



# OBLIGATION VERTE

Reporting au 31/12/2020



# CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION AU 31/12/2020

**600 M€**

MONTANT ÉMIS POUR  
LA PREMIÈRE OBLIGATION  
VERTE D'ICADE

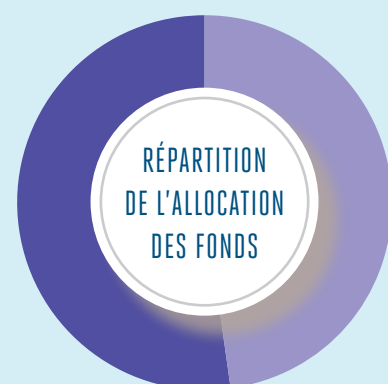
**59%** DES INVESTISSEURS  
DU *GREEN BOND* SONT  
DES INVESTISSEURS VERTS

**7** ACTIFS CERTIFIÉS  
HQE™/BREEAM®

DE **158 800 M<sup>2</sup>**

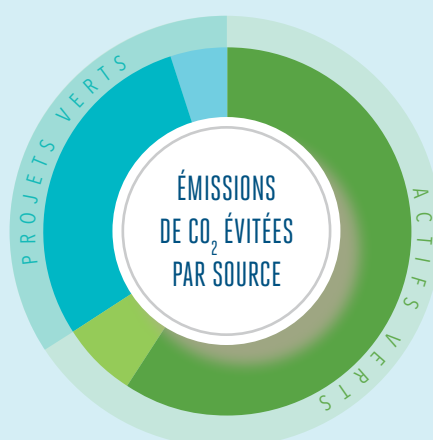
ET **3** TYPES DE PROJETS VERTS  
FINANCÉS OU REFINANCÉS

**808 TONNES**  
D'ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> ÉVITÉES  
(- 43 % VS 2019)



**48%** FINANCEMENT

**52%** REFINANCEMENT



ACTIFS VERTS

**59,2%** PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE

**6,8%** TRANSPORTS DOUX  
PRIVATIFS

PROJETS VERTS

**29,0%** EFFICACITÉ  
ÉNERGÉTIQUE

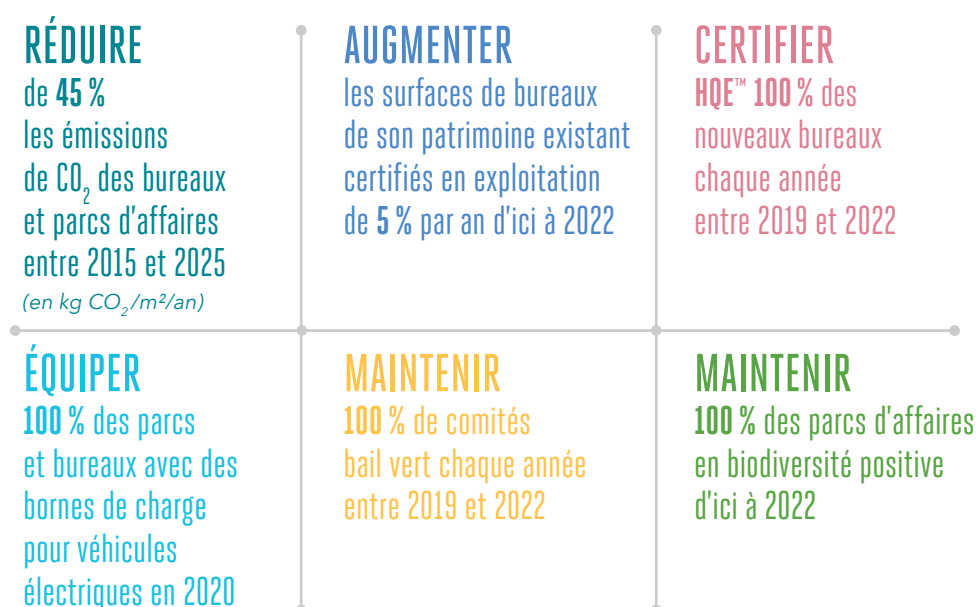
**5,0%** ÉCOMOBILITÉ

## 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 2020	21

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

Alors 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. Cette priorité s'est traduite, en 2020, par le renforcement de sa stratégie bas carbone, intitulée « Low Carbon by Icade », qui s'articule autour de trois étapes clés : éviter, réduire, compenser. Icade agit en vue d'accélérer sa transition énergétique et d'accompagner ses locataires dans cette voie. Dans le cadre de son plan stratégique 2019-2022, elle 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 nécessitant des levées de fonds régulières, 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

« 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*

contribuer activement au 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 contribue aussi 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 %

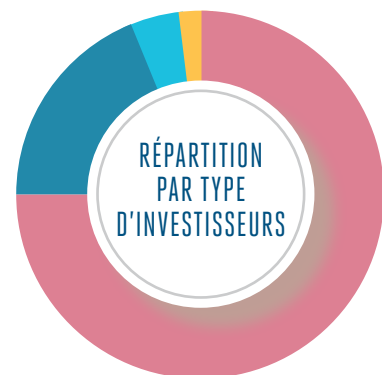
Coupon : 1,50 %

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

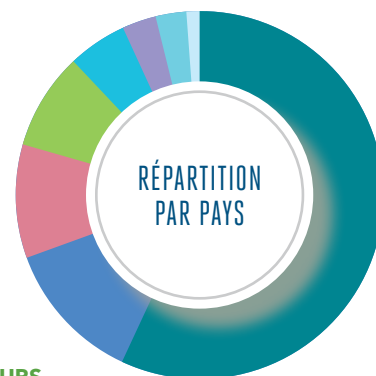
First book : > 2,3 Md€

Final book : > 1,5 Md€

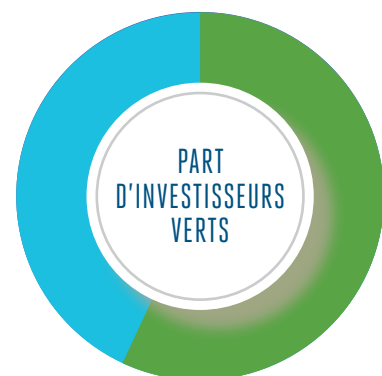
Code ISIN : FR0013281755



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*<sup>1</sup> 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 :

<https://www.icade.fr/finance/financement/financement-durable/documents-green-bond/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>

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 :

**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** organisé<sup>2</sup> 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 environnementale<sup>3</sup>, c'est-à-dire les surfaces commerciales de plus de 2 000 m<sup>2</sup>), 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<sup>er</sup> janvier 2017) et/ou pour refinancer des actifs existants (dont la date de livraison ou de rénovation est intervenue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015).

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

**Eko Active,**  
Marseille  
(Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur)



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

### Actifs verts

### 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 CO<sub>2</sub> 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 50 % d'énergie renouvelable dans son mix d'ici à 2025 ;
- **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.

Les fonds sont utilisés pour financer de nouveaux projets verts (dont les décaissements sont intervenus entre le 1<sup>er</sup> 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'Icade<sup>4</sup>, 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, 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.

Depuis 2018, le Comité Green d'Icade s'est réuni une fois par an. En 2021, il s'est tenu le 30 juin pour valider le portefeuille d'actifs, les projets, leur allocation respective au 31 décembre 2020, ainsi que le présent reporting.

## C Allocation des fonds aux projets et actifs verts

Le comité du 30 juin 2021 ayant validé l'allocation de l'ensemble des fonds restants, l'intégralité des 600 millions d'euros ont été alloués, dont 289,3 millions correspondant à du financement.

L'objectif d'allocation *in fine* d'un tiers des fonds à du financement (vs deux tiers à du refinancement) est donc dépassé avec, en cumulé, 48 % du montant levé alloué à des opérations de financement.

Jusqu'à la maturité du *Green Bond*, les prochains reporting n'interviendront désormais que dans le cas de rotations d'actifs.

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/content/download/4018/file/chapitre-rse-extrait-du-document-d-enregistrement-universel-2020.pdf>

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

Total des montants décaissés (en millions d'euros)	2017		2018		2019		2020		Total cumulé	
<b>Total actifs (quote-part d'allocation dans le cadre du Green Bond)</b>	<b>492,9</b>		<b>77,3</b>		<b>0,0</b>		<b>10,3</b>		<b>580,5</b>	
	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT	FINANCEMENT	REFINANCEMENT
	97,5	395,4	125,7	-48,3	-	-	46,6	-36,3	269,8	310,7
Millénaire 4 (100%)	0,1	101,0	-	-	-	-	-	-1,1	0,1	99,9
Veolia (50% en 2017 ; 58% en 2018 ; 32% en 2020)	0,1	88,6	-	14,3	-	-	-	-35,2	0,1	67,7
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	-	-	-	11,4	-	88,5	18,3
Monet (100%)	-	86,0	0,1	-	-	-	0,0	-	0,1	86,0
Québec (100%)	0,3	38,9	0,4	-	-	-	0,7	-	1,4	38,9
Gambetta (100%)	71,4	-	57,0	-	-	-	21,7	-	150,1	-
Eko Active (100%)	1,5	-	15,2	-	-	-	12,8	-	29,5	-
<b>Total projets (quote-part d'allocation dans le cadre du Green Bond)</b>	<b>3,2</b>	<b>-</b>	<b>5,8</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>	<b>-</b>	<b>5,3</b>	<b>-</b>	<b>19,5</b>	<b>-</b>
Équipements d'efficacité énergétique (100%)	2,4	-	4,8	-	5,0	-	5,2	-	17,4	-
Énergie renouvelable (100%)	0,7	-	0,7	-	0,2	-	-	-	1,6	-
Écomobilité (100%)	0,1	-	0,3	-	-	-	0,1	-	0,5	-
<b>Total portefeuille vert</b>	<b>100,7</b>	<b>395,4</b>	<b>131,5</b>	<b>-48,3</b>	<b>5,2</b>	<b>-</b>	<b>51,9</b>	<b>-36,3</b>	<b>289,3</b>	<b>310,7</b>

En 2020, 10,3 millions d'euros ont été alloués à des actifs verts et 5,3 millions d'euros à des projets verts. Sur les actifs verts, 46,6 millions d'euros ont été principalement alloués au financement de travaux de construction ou de rénovation comptabilisés sur les actifs Pulse, Québec, Gambetta et Eko Active, compensés en partie par une baisse de la quote-part allouée à Veolia, à hauteur de 35,2 millions d'euros.

Concernant les projets verts, la majorité des financements pour l'écomobilité et les énergies renouvelables est intervenue en 2017 et 2018

tandis que la priorité a été mise depuis 2019 sur les équipements d'efficacité énergétique de production de chaud et de traitement de l'air ainsi que la mise en place d'éclairages LED.

À fin 2020, l'intégralité du montant levé via le *Green Bond* 2017 est désormais affectée, les parts allouées au financement et au refinancement s'élevant respectivement à 48 % et 52 %.

Les allocations futures ne concerneront donc désormais que des rotations éventuelles du portefeuille.





# INDICATEURS DE RÉSULTATS ET D'IMPACT DU PORTEFEUILLE VERT

## A Indicateurs de résultats et d'impact des actifs verts au 31/12/2020

TABLEAU DE SYNTHÈSE		TABLEAU DÉTAILLÉ						
		Millénaire 4	Veolia	Pulse	Monet	Québec	Gambetta	Eko Active
Nombre d'actifs	7	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 <sup>2</sup> (livrés)	24 500 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>	28 900 m <sup>2</sup>	20 600 m <sup>2</sup>	11 500 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	8 300 m <sup>2</sup>
Certifications	HQE™ Exceptionnel : 2 actifs	NF HQE™ Exceptionnel (Construction) BREEAM® Excellent (Construction)	NF HQE™ Exceptionnel (Construction) HQE™ axe Bâtiment Durable Exceptionnel (Exploitation) BREEAM® Excellent (Construction)	NF HQE™ Excellent (Construction) BREEAM® Excellent (Construction)	NF HQE™ Excellent (Construction et Exploitation)	NF HQE™ Exceptionnel (Construction et Exploitation) BREEAM® Excellent (Construction)	NF HQE™ Exceptionnel (Construction) BREEAM® Very Good (Construction)	BREEAM® Very Good (Construction)
	HQE™ Excellent : 4 actifs							
	BREEAM® Excellent : 4 actifs							
	BREEAM® Very Good : 2 actifs							
Distance au transport doux le plus proche	Entre 23 mètres et 305 mètres selon les actifs	HPE (Haute Performance Énergétique)	BiodiverCity® niveau Base (Conception) HPE (Haute Performance Énergétique) Effinergie+	BBCA (Bâtiment Bas Carbone) niveau Excellence (Construction) E+C- (énergie positive et réduction carbone) niveau E2C1	HPE (Haute Performance Énergétique)	HPE (Haute Performance Énergétique)	HPE (Haute Performance Énergétique) Rénovation	
Comités bail vert	5 comités bail vert réalisés en 2020, 2 non concernés (dont 1 prévu en 2021 et 1 en attente de l'arrivée d'un locataire)	305 mètres (navette fluviale)	98 mètres (navette fluviale)	27 mètres (mètre)	249 mètres (bus)	60 mètres (navette de bus privative)	115 mètres (bus)	23 mètres (bus)
Comités bail vert*		• 5 comités bail vert réalisés entre janvier et novembre 2020, 2 non concernés (1 prévu en 2021 et 1 en attente de l'arrivée d'un locataire) vs 4 comités réalisés en 2019						
Pourcentage d'amélioration de la performance énergétique des actifs par rapport au scénario de référence (%)*		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages)<sup>5</sup> : - 11 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique) vs - 11 % en 2019</li> <li>• Approche tous usages<sup>6</sup> : - 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 - 27 % en 2019</li> </ul>						
Pourcentage d'amélioration de la performance carbone des actifs par rapport au scénario de référence (%)*		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages)<sup>5</sup> : - 52 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique) vs - 52 % en 2019</li> <li>• Approche tous usages<sup>6</sup> : - 45 % en moyenne (scénario de référence : Baromètre OID 2017, basé sur le périmètre le plus récent des « Bureaux 2012 » : émissions de CO<sub>2</sub> de l'année 2016 des bâtiments de bureaux livrés entre 2012 et 2015) vs - 43 % en 2019</li> </ul>						
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées annuelles totales liées à la performance énergétique des bâtiments par rapport au scénario de référence*		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calcul RT (approche conservatrice)<sup>5</sup> : 478 tonnes de CO<sub>2</sub> vs 478 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2019</li> <li>• Calcul tous usages<sup>6</sup> : 953 tonnes de CO<sub>2</sub> vs 909 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2019</li> </ul>						
Intensité CO <sub>2</sub> moyenne des actifs*		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages)<sup>5</sup> : 2,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an vs 2,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2019</li> <li>• Approche tous usages<sup>6</sup> : 7,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an vs 8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2019</li> </ul>						
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées annuelles totales liées à la mise en place de transports doux privatifs*		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55 tonnes de CO<sub>2</sub> vs 176 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2019</li> <li>• Transports doux privatifs mis en place par Icade : navettes de bus électriques et navettes fluviales, autopartage et covoiturage, service de vélos partagés</li> </ul>						

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 performance énergétique de l'approche tous usages est restée stable malgré le 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. La légère augmentation des consommations observée pour cet actif est liée à des conditions d'exploitation qui ont varié entre le moment de la réalisation de la simulation et l'installation des occupants.

En revanche, la performance énergétique des actifs dont la consommation était déjà « au réel » en 2019 s'est améliorée de 6% en 2020, en raison de l'amélioration de leur performance énergétique et de l'impact de la crise sanitaire (ce dernier effet est toutefois limité car la plupart des bâtiments concernés sont restés ouverts).

Les deux effets se sont combinés et la performance énergétique est restée stable entre 2019 et 2020.

L'amélioration de la performance carbone (approche tous usages) s'explique quant à elle par l'augmentation du recours à des sources d'énergies moins carbonées en 2020.

La forte diminution des émissions évitées liées aux transports privés et publics (- 69%) s'explique par les fortes baisses de fréquentation lors des périodes de confinement et la mise en place du télétravail à grande échelle ; cette diminution étant plus forte sur les transports privés non soumis à une obligation de service minimum.

L'impact des confinements est plus important sur les transports que sur la consommation d'énergie des bâtiments car les émissions des transports sont directement corrélées à la fréquentation, tandis que la consommation d'énergie d'un bâtiment baisse moins rapidement que son taux d'occupation.

Conformément au protocole de reporting, les facteurs d'émission n'ont pas évolué entre 2019 et 2020.

## B Indicateurs de résultats et d'impact des projets verts au 31/12/2020

	INDICATEURS 2019	INDICATEURS 2020
<b>Équipements efficacité énergétique : éclairage, production de chaud, de froid et traitement de l'air</b>		
Part de surface couverte (en % du patrimoine cartographié)	28 %	21 %
Pourcentage d'économie d'énergie en moyenne	48 % <sup>7</sup>	41 % <sup>8</sup>
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	744 tonnes de CO <sub>2</sub>	234 tonnes de CO <sub>2</sub>
<b>Énergie renouvelable : panneaux solaires photovoltaïques</b>		
Puissance installée	84 kWc	0 kWc
Production électrique	78 MWh <sub>ef</sub> /an	0 MWh <sub>ef</sub> /an
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	4 tonnes de CO <sub>2</sub>	0 tonne de CO <sub>2</sub>
<b>Écomobilité : bornes de charge pour véhicules électriques</b>		
Nombre de prises installées	16	31
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	21 tonnes de CO <sub>2</sub>	41 tonnes de CO <sub>2</sub>
<b>Total des émissions de CO<sub>2</sub> évitées relatives aux projets verts</b>	<b>769 tonnes de CO<sub>2</sub></b>	<b>275 tonnes de CO<sub>2</sub></b>

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

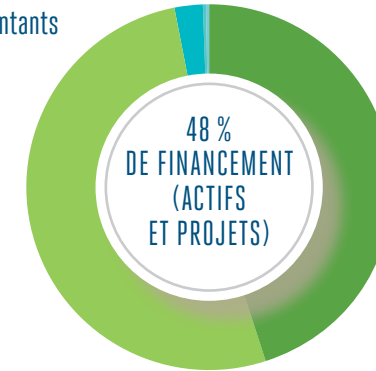
8- Les projets d'efficacité énergétique présentaient au minimum une économie d'énergie de 28% en 2020 (et maximum 97%).

Les typologies de travaux évoluent d'une année sur l'autre. Alors que 2019 était une année riche en travaux d'efficacité énergétique concernant la production de chaud et le traitement de l'air, l'année 2020 se démarque par les travaux d'efficacité énergétique concernant l'installation de LED et de production de froid. Il en résulte une forte baisse des émissions de CO<sub>2</sub> évitées (- 64%), malgré des économies d'énergie qui restent significatives.

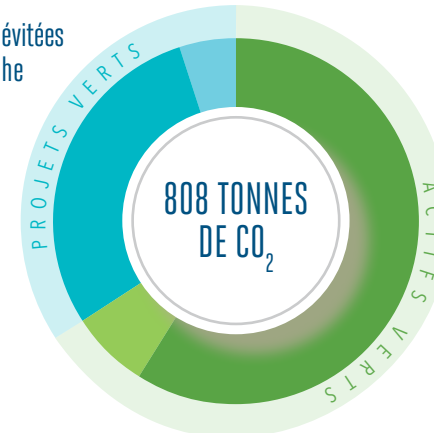
L'ensemble des panneaux photovoltaïques prévus ont été posés entre 2017 et 2019. Ils ne contribuent donc pas aux émissions évitées en 2020. Enfin, une dernière vague d'installation de 31 bornes de charge pour véhicules électriques a été réalisée en 2020 (vs 16 installations en 2019).

## C Graphiques de synthèse

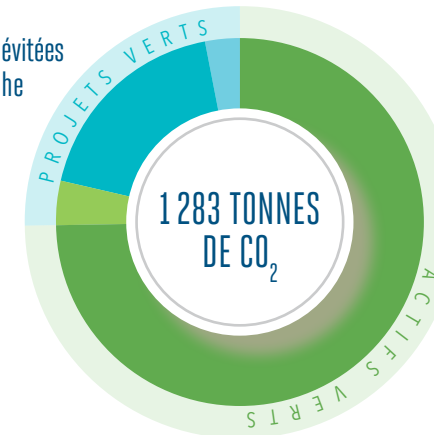
Répartition des montants alloués cumulés de 2017 à 2020 (en M€)



Émissions de CO<sub>2</sub> évitées en 2020 (approche conservatrice)



Émissions de CO<sub>2</sub> évitées en 2020 (approche tous usages)



**ACTIFS VERTS**  
269,8 M€ FINANCEMENT  
310,7 M€ REFINANCEMENT

**PROJETS VERTS**  
17,4 M€ EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE  
1,6 M€ ÉNERGIE RENOUVELABLE  
0,5 M€ ÉCOMOBILITÉ

**ACTIFS VERTS**  
59,2 % PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE  
6,8 % TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

**PROJETS VERTS**  
29,0 % EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE  
0,0 % ÉNERGIE RENOUVELABLE  
5,0 % ÉCOMOBILITÉ

**ACTIFS VERTS**  
74,3 % PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE  
4,3 % TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

**PROJETS VERTS**  
18,3 % EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE  
0,0 % ÉNERGIE RENOUVELABLE  
3,1 % ÉCOMOBILITÉ

En 2020, on compte 808 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées au global, actifs et projets confondus, soit une baisse de 43% par rapport à 2019 (en approche conservatrice).

Cette baisse est en grande partie due à la contribution des projets, qui ne représentent plus qu'un tiers des émissions de CO<sub>2</sub> évitées en 2020 (vs 54% en 2019), celles évitées grâce aux actifs restant stables entre 2019 et 2020.

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/documents-green-bond/guide-methodologique-d-evaluation-des-emissions-evitees-de-gaz-a-effet-de-serre.pdf>

## D Focus sur des actifs et projets emblématiques



Aubervilliers Ile-de-France

Date de livraison :  
juillet 2016

Surface : 45 000 m<sup>2</sup>

### Veolia

#### CERTIFICATIONS ET LABELS

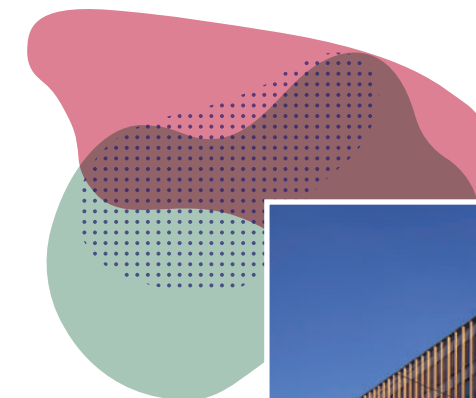
- **Certifications :**  
NF HQE™ Exceptionnel (Construction et Exploitation sur l'axe Bâtiment Durable)  
BREEAM® Excellent (Construction)
- **Autres certifications et labels :**  
Labels BiodiverCity® niveau Base, HPE (Haute Performance Énergétique) Effinergie+  
Parc d'affaires certifié ISO 14001 et 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 avril 2020



Parc du Millénaire 75019 Paris

Date de livraison :  
octobre 2016

Surface : 24 500 m<sup>2</sup>

### 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
- Participation au concours CUBE 2020 : concours d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments par l'optimisation des usages
- 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 avril 2020





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 2020

- **Surfaces avec remplacement d'équipement de production de froid** : 5,4 % du périmètre RSE
- **Entre 28 % et 97 % d'économie d'énergie** et 35 % en moyenne
- **166 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub> 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 2020

- **31 prises installées**
- **41 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub> évitées**



Parcs et immeubles diffus

Illustration :  
**Défense Axe 16 (Nanterre)**



**Projet d'efficacité énergétique**

- Relamping LED des parties communes et privatives sur les parcs d'affaires et bureaux diffus

**DÉMARCHE**

- **Inventaire** des sources d'éclairage (parcs et immeubles diffus)
- **Sélection des meilleures technologies** en termes d'efficacité énergétique, de confort visuel et de maintenance (solution Premium)
- **Déploiement a minima** de la solution Premium dans les parties communes et privatives
- **Mise en place de solutions spécifiques** (orientées sur le confort visuel, par exemple) à la demande des locataires

**INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT 2020**

- **Surface avec éclairage LED** : 14,8% du périmètre RSE
- **Économie d'énergie** : entre 33% et 71% (moyenne 56,3%)
- **68 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub> 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 2020,**

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 commissaire aux comptes d'ICADE SA (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 2020, des fonds levés dans le cadre des émissions obligataires « Green Bond » du 13 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 SA en septembre 2017 », et établi conformément aux termes et conditions des contrats d'émission du 13 septembre 2017.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction Générale d'ICADE SA. Elles font ressortir une allocation des fonds levés au titre de l'exercice 2020, à des projets éligibles d'un montant de 5 344 369,68 € et à des actifs éligibles d'un montant de 10 417 098,87 €. Le montant total de l'allocation depuis la date de réception des fonds jusqu'au 31 décembre 2020 s'élève à 600 000 000 euros.

Ces informations ont été établies à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes consolidés d'ICADE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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<sup>1</sup>, 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 du 13 septembre 2017 ;
- sur la concordance du montant des fonds alloués au financement ou au refinancement des actifs immobiliers éligibles au 31 décembre 2020 dans le cadre de l'émission avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité ;
- sur 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 CO<sub>2</sub> 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 2020, arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 février 2021. 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 15 mars 2021.

En outre, nous n'avons pas mis en oeuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés en date du 15 mars 2021.

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 2020 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, 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 oeuvre 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 par ailleurs mettre en oeuvre 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.

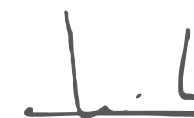
En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE S.A., nous avons une responsabilité à l'égard de votre société et de ses actionnaires qui est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne 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 2 août 2021

L'un des commissaires aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit  
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





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

AU 31/12/2020

(GREEN BOND ICADE FRO013281755)

<b>ALLOCATION TOTALE 2020</b>	<b>15 761 468,55 €</b>
<b>ACTIFS</b>	<b>10 417 098,87 €</b>
REFINANCEMENT	- 36 210 196,05 €
FINANCEMENT	46 627 294,92 €
<b>PROJETS</b>	<b>5 344 369,68 €</b>
FINANCEMENT	5 344 369,68 €

### CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ\*

Critères de sélection cumulatifs : ACTIFS VERTS

- **CRITÈRE 1 : NIVEAU DE CERTIFICATION (CONSTRUCTION/RÉNOVATION)**  
Certification HQE™ « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » a minima
- **CRITÈRE 2 : MOBILITÉ DURABLE**  
Distance < ou = à 400 mètres d'un transport : bus, tramway, métro, RER, navettes électriques
- **CRITÈRE 3 : COMITÉ BAIL VERT**  
(sous réserve d'occupation des locaux et d'acceptation du locataire)

Critères de sélection : PROJETS VERTS

- **CRITÈRE 1 : ÉQUIPEMENT D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**  
LED, production de chaud/froid, ventilation
- **CRITÈRE 2 : ÉNERGIE RENOUVELABLE**  
Panneaux solaires photovoltaïques, petit éolien, géothermie, solaire thermique
- **CRITÈRE 3 : MOBILITÉ DURABLE**  
Bornes de charge pour véhicules électriques, etc.

**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 2021

\* 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.icade.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

Conception et réalisation : Publicis Consultants

Crédits photos : Gilles Tordjeman / Maxime Huriez / Javier Urquijo / Chloé Vollmer-Lo / Morizet / Julien Millet

