



# OBLIGATION VERTE

Reporting au 31/12/2017



L'immobilier de tous vos futurs

# CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION AU 31/12/2017

ICADE

02

OBLIGATION VERTE • REPORTING AU 31/12/2017

**600 M€** Montant émis pour la première obligation verte d'Icade.

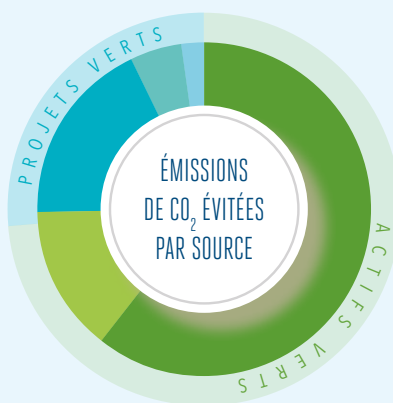
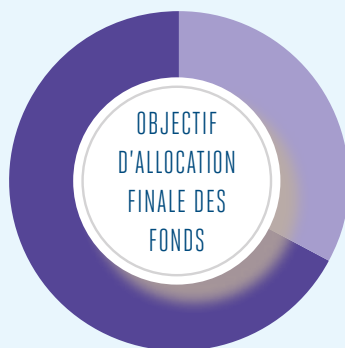
**59 %** des investisseurs du *Green Bond* sont des investisseurs verts.

**8** actifs certifiés HQE/BREEAM de

**167 700 m<sup>2</sup>**

et **3** types de projets verts financés ou refinancés.

**773 tonnes** d'émissions de CO<sub>2</sub> évitées.



**59,9 %** ACTIFS VERTS : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**14,4 %** ACTIFS VERTS : TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS

**18,2 %** PROJETS VERTS : EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**5,4 %** PROJETS VERTS : ÉNERGIE RENOUVELABLE

**2,1 %** PROJETS VERTS : ÉCOMOBILITÉ

# SOMMAIRE

<b>Icade, un acteur engagé en faveur de la transition environnementale et de la lutte contre le changement climatique</b>	<b>04</b>
<hr/>	
<b>1 / Caractéristiques de l'obligation verte</b>	<b>06</b>
<hr/>	
<b>2 / Des actifs et des projets verts rigoureusement sélectionnés</b>	<b>08</b>
A / Critères d'éligibilité	08
B / Processus de sélection et d'évaluation	10
C / Allocation des fonds aux projets et actifs verts	11
<hr/>	
<b>3 / Indicateurs de résultats et d'impact du portefeuille vert</b>	<b>12</b>
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	14
D / Focus sur des actifs et projets emblématiques	16
<hr/>	
<b>ANNEXE / 1</b>	
Second Party Opinion	21
<hr/>	
<b>ANNEXE / 2</b>	
Attestation de l'un des commissaires aux comptes sur les informations relatives à l'allocation, au 31 décembre 2017	41

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

Le secteur de l'immobilier représente 25 % des émissions des gaz à effet de serre en France. Consciente de l'impact majeur du secteur immobilier sur le changement climatique, Icade a défini des objectifs ambitieux de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre en vue d'accélérer sa transition énergétique et d'accompagner ses locataires dans cette voie. Ses principaux engagements en faveur du climat et de la transition environnementale sont :

## RÉDUIRE

de **40 %**  
les émissions  
de CO<sub>2</sub> des bureaux  
et parcs d'affaires  
entre 2011 et 2020  
*(en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)*

## ATTEINDRE

**20 %** d'énergie  
renouvelable dans  
le mix énergétique  
du patrimoine  
en 2020

## AUGMENTER

les surfaces de bureaux  
de son patrimoine existant  
certifiés en exploitation  
de **5 %** par an  
d'ici à 2020

## CERTIFIER

**HQE 100 %** des  
nouveaux bureaux  
à partir de 2018

## ÉQUIPER

**100 %** des parcs et  
bureaux avec des  
bornes de charge pour  
véhicules électriques  
en 2018

## ATTEINDRE

**100 %** de comités bail vert  
en 2018



Les enjeux de la finance verte pour Icade : dans le prolongement logique de ses engagements RSE, 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.

Suite à cette première émission, Icade a signé le Green Bond Pledge, communiqué à l'occasion du Climate Finance Day en décembre 2017 à Paris, aux côtés de huit des principaux émetteurs industriels d'obligations vertes (EDF, Enel, ENGIE, Iberdrola, Paprec, SNCF Réseau, SSE et TenneT). Elle s'engage ainsi à encourager le développement du marché des obligations vertes dans le cadre de sa stratégie et de sa politique de financement et à s'impliquer activement dans le débat sur le reporting et le dialogue avec les investisseurs.

Enfin, ce projet 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 ayant jusqu'alors peu travaillé ensemble et se traduisant par une réelle fierté collective. 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 Icadéens.

## « La transversalité et la pluridisciplinarité

ont joué un rôle essentiel dans le succès de cette émission, qui a mobilisé les équipes de la Foncière, du Financement, du Juridique et de la RSE ! Cette obligation verte sert sur le long terme l'ambition d'Icade, qui vise le leadership en matière de RSE dans le secteur immobilier. »



L'équipe projet du *Green Bond*



Victoire Aubry

Membre du Comité Exécutif en charge des Finances, du Juridique, des Systèmes d'information et de l'Environnement de travail

« Émettre cette obligation verte a été une formidable expérience humaine, c'est une manière de transformer une entreprise en profondeur. »



# 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 dit « 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 %

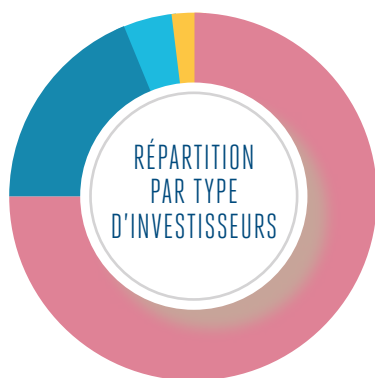
Coupon : 1,50 %

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

First book : > 2,3 Md€

Final book : > 1,5 Md€

Code ISIN : FR0013281755

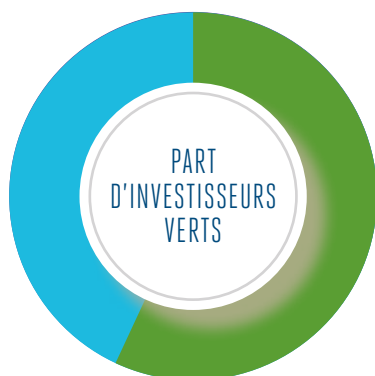


75 % ASSET MANAGERS

17 % ASSURANCES ET FONDS DE PENSION

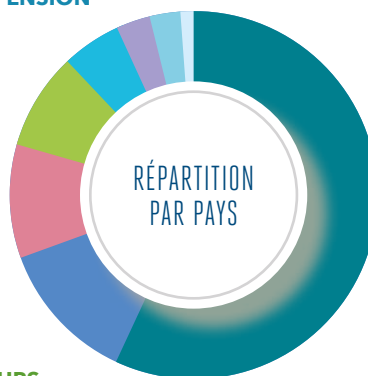
5 % BANQUES

3 % AUTRES



59 % INVESTISSEURS VERTS

41 % INVESTISSEURS STANDARDS



58 % FRANCE

14 % ALLEMAGNE AUTRICHE

10 % ITALIE

9 % ROYAUME-UNI IRLANDE

4 % PAYS NORDIQUES

2 % BENELUX

2 % AUTRES PAYS EUROPÉENS

1 % AUTRES PAYS HORS EUROPE

# 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 en outre fait l'objet d'une Second Party Opinion indépendante réalisée lors de l'émission par l'agence extra-financière Sustainalytics, disponible en annexe de ce document et sur le site internet d'Icade :

[http://www.icafe.fr/content/download/15351/179252/version/2/file/ICADE+Green+Bond\\_Second+Opinion+by+Sustainalytics.pdf](http://www.icafe.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, ainsi qu'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 :

<http://www.icafe.fr/finance/financement/emissions-obligataires>

# 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 seront 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** 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 2000 m<sup>2</sup>), sous réserve d'acceptation des locataires.



Les fonds seront 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).

2 - Existant ou prévu à la date du reporting.

3 - Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.





## 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 d'air plus efficaces ;
- **Énergie renouvelable** : il s'agit essentiellement de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'éoliennes et de géothermie. Ces équipements contribueront à l'atteinte de l'objectif fixé par Icade de 20 % d'énergie renouvelable dans son mix d'ici à 2020 ;
- **Écomobilité** : il s'agit de l'installation de bornes de charge pour véhicules électriques ou de toute infrastructure favorisant l'utilisation de systèmes de transports 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 2018.

Les fonds seront utilisés pour financer de nouveaux projets verts (dont les décaissements sont intervenus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017).

## B Processus de sélection et d'évaluation

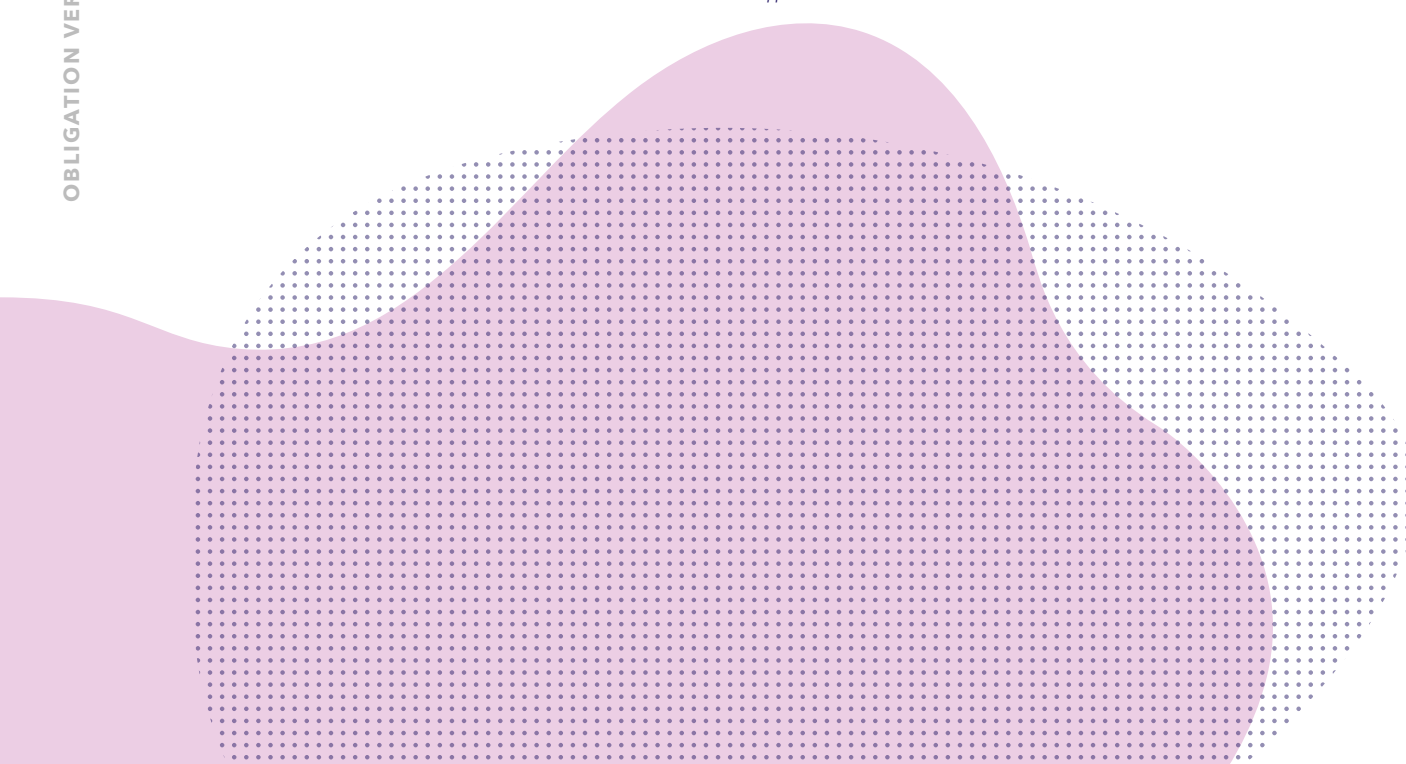
Le processus de sélection et d'évaluation des projets et actifs verts éligibles est clairement défini en ligne avec les politiques d'investissement et de RSE d'Icade<sup>4</sup>, qui reposent sur des processus rigoureux d'identification et de maîtrise des risques sociaux et environnementaux.

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, des Transitions environnementales, 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.

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 25 juin 2018, le deuxième Comité Green d'Icade s'est tenu pour valider le portefeuille d'actifs, les projets, leur allocation respective ainsi que le présent reporting.

4 - Les politiques d'investissement et de RSE sont synthétisées dans les sections 1.1 et 1.2 du Framework : [http://www.icafe.fr/content/download/15350/179248/version/2/file/ICADE+Green+Bond+Framework\\_July+2017.pdf](http://www.icafe.fr/content/download/15350/179248/version/2/file/ICADE+Green+Bond+Framework_July+2017.pdf) et sont détaillées dans le chapitre RSE du Document de référence, disponible sur le site internet d'Icade : <http://www.icafe.fr/finance/resultats-publications/rapport-annuel-document-reference- rapport-financier-semestriel>



# Allocation des fonds aux projets et actifs verts

Sur les 600 millions d'euros, près de 500 millions ont été alloués sur l'exercice 2017, dont plus de 100 millions correspondent à du financement. Les fonds non encore alloués pour un montant inférieur à 100 millions d'euros seront consacrés à des nouveaux financements d'actifs et de projets. Ainsi, in fine, un tiers des fonds seront alloués à du financement et deux tiers à du refinancement.

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

Catégories	FINANCEMENT		REFINANCEMENT	
	Montants décaissés (en millions d'€ au 31/12/2017)	Part (en %)	Montants décaissés (en millions d'€ au 31/12/2017)	Part (en %)
<b>Actifs financés :</b> 8 actifs de bureaux, situés en France, ont été financés :	<b>97,4</b>	<b>19,8</b>	<b>395,4</b>	<b>80,2</b>
Millénaire 4	0,1	0,0	101,0	20,5
Veolia	0,1	0,0	88,6	18,0
Open	0,7	0,2	62,6	12,7
Pulse	23,4	4,7	18,3	3,7
Monet	—	—	86,1	17,5
Québec	0,3	0,1	38,9	7,9
Gambetta	71,4	14,5	—	—
Eko Active	1,5	0,3	—	—
<b>Projets financés :</b> Équipements d'efficacité énergétique : éclairage, production de chaud et de froid	<b>3,2</b>	<b>100</b>	—	—
Énergie renouvelable : panneaux solaires photovoltaïques	0,7	21,9	—	—
Écomobilité : bornes de charge pour véhicules électriques	0,1	3,1	—	—
<b>TOTAL : 496,0 M€</b>	<b>100,6</b>	<b>20,3</b>	<b>395,4</b>	<b>79,7</b>

Il est à noter que contrairement aux actifs verts qui sont en majorité refinancés, les projets verts font uniquement l'objet de nouveaux financements. Les montants qui leur sont alloués concernent les années 2017, 2018 et 2019, avec une majorité des décaissements prévus pour ces deux dernières années. Ainsi, la part dédiée au financement des projets verts va croître lors des deux prochains rapports annuels du *Green Bond*.

Les montants levés et non encore affectés sont gérés par les équipes Cash management du groupe Icade. Cette liquidité est placée dans le respect de la politique de gestion des placements du groupe Icade. Les supports de placement autorisés sont toujours libellés en euros, les horizons de placement 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 31/12/2017

TABLEAU DE SYNTHÈSE	
Nombre d'actifs	8
Surface totale	167 700 m <sup>2</sup> (dont 110 700 m <sup>2</sup> livrés et 57 000 m <sup>2</sup> en construction)
Certifications	HQE Exceptionnel : 2 actifs
	HQE Excellent : 5 actifs
	BREEAM Excellent : 2 actifs
	BREEAM Very Good : 3 actifs
Distance au transport doux le plus proche	Entre 23 mètres et 305 mètres selon les actifs
Comités bail vert	1 comité bail vert réalisé le 20 novembre 2017, 3 comités prévus en 2018, 4 non concernés (en attente de l'arrivée d'un locataire)

TABLEAU DÉTAILLÉ	Millénaire 4	Veolia
Implantation géographique	Paris (Île-de-France)	Aubervilliers (Île-de-France)
Surface	24 500 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>
Date de livraison effective ou prévisionnelle	Octobre 2016	Juillet 2016
Certifications	NF HQE Exceptionnel (Construction)	NF HQE Exceptionnel (Construction) BREEAM Excellent (Construction)
Labels	HPE (Haute Performance Environnementale)	BiodiverCity HPE (Haute Performance Environnementale), niveau Effnergie+
Distance au transport doux le plus proche	305 mètres (Navette fluviale)	98 mètres (Navette fluviale)
Comité bail vert*		
Pourcentage d'amélioration de la performance énergétique des actifs par rapport au scénario de référence (%)*		
Pourcentage d'amélioration de la performance carbone des actifs par rapport au scénario de référence (%)*		
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées annuelles totales liées à la performance énergétique des bâtiments, par rapport au scénario de référence*		
Intensité CO <sub>2</sub> moyenne des actifs*		
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées annuelles totales liées à la mise en place de transports doux privés*		

5 - Le calcul RT5 usages est basé sur les consommations énergétiques sur un périmètre limité à cinq usages tels que définis 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 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.

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

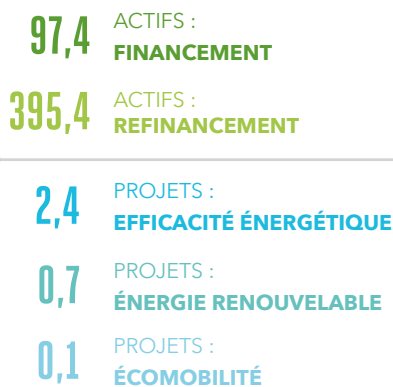
Open	Pulse	Monet	Québec	Gambetta	Eko Active
Issy-les-Moulineaux (Île-de-France)	Saint-Denis (Île-de-France)	Saint-Denis (Île-de-France)	Rungis (Île-de-France)	Paris (Île-de-France)	Marseille (Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur)
9 100 m <sup>2</sup>	28 700 m <sup>2</sup>	20 600 m <sup>2</sup>	11 500 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	8 300 m <sup>2</sup>
Avril 2017	T1 2019 (prévisionnel)	Juin 2015	Mars 2015	T1 2019 (prévisionnel)	T3 2019 (prévisionnel)
NF HQE Excellent (Construction et Exploitation)  BREEAM Very Good (Construction et Exploitation)	NF HQE Excellent (Construction)	NF HQE Excellent (Construction et Exploitation)	NF HQE Excellent (Construction et Exploitation)  BREEAM Excellent (Construction)	NF HQE Excellent (Construction)  BREEAM Very Good (Construction)	BREEAM Very Good (Construction)
	BBCA (bâtiment bas carbone) E+C- (énergie positive et réduction carbone)	HPE (Haute Performance Environnementale)	HPE (Haute Performance Environnementale)		
31 mètres (Bus)	27 mètres (Métro)	249 mètres (Bus)	60 mètres (Navette de bus privative)	115 mètres (Bus)	23 mètres (Bus)
1 comité bail vert réalisé le 20 novembre 2017, 3 comités prévus en 2018, 4 non concernés (en attente de l'arrivée d'un locataire)					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages)<sup>5</sup> : - 12 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique)</li> <li>• Approche tous usages<sup>6</sup> : - 51 % 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)</li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages) : - 42 % en moyenne (scénario de référence : Réglementation Thermique)</li> <li>• Approche tous usages : - 54 % 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)</li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calcul RT (approche conservatrice) : 463 tonnes de CO<sub>2</sub></li> <li>• Calcul tous usages : 1 162 tonnes de CO<sub>2</sub></li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche conservatrice (calcul RT 5 usages) : 3,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an</li> <li>• Approche tous usages : 6,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an</li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 111 tonnes de CO<sub>2</sub></li> <li>• Transports doux privatifs mis en place par Icade : navettes de bus électriques et navettes fluviales, autopartage et covoiturage, bornes Autolib' et Vélib'</li> </ul>					

## B Indicateurs de résultats et d'impact des projets verts au 31/12/2017

	INDICATEURS
<b>Équipements efficacité énergétique : éclairage, chaud &amp; froid</b>	
Part de surface couverte (en % du patrimoine cartographié)	17 %
Pourcentage d'économie d'énergie en moyenne	41 % <sup>7</sup>
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	141 tonnes de CO <sub>2</sub>
<b>Énergie renouvelable : panneaux solaires photovoltaïques</b>	
Puissance installée	511 kWc
Production électrique	496 MWh <sub>ef</sub> /an
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	42 tonnes de CO <sub>2</sub>
<b>Écomobilité : bornes de charge pour véhicules électriques</b>	
Nombre de prises installées	12
Émissions de CO <sub>2</sub> évitées	16 tonnes de CO <sub>2</sub>
<b>Total des émissions de CO<sub>2</sub> évitées relatives aux projets verts</b>	<b>199 tonnes de CO<sub>2</sub></b>

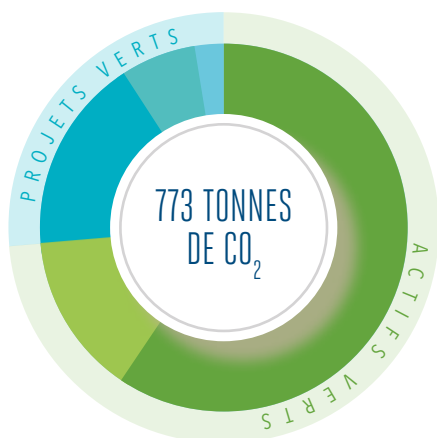
7 - Les projets d'efficacité énergétique présentaient au minimum une économie d'énergie de 20 % en 2017 (et maximum 83 %).

## C Graphiques de synthèse



En 2017, 20 % de l'allocation concerne du financement d'actifs et de projets. Cette part va croître pour atteindre 33 % à terme.

## Émissions de CO<sub>2</sub> évitées en 2017 (approche conservatrice)



**59,9 %** ACTIFS VERTS : **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

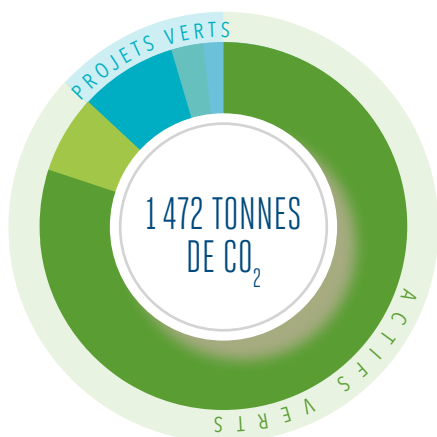
**14,4 %** ACTIFS VERTS : **TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS**

**18,2 %** PROJETS VERTS : **EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**

**5,4 %** PROJETS VERTS : **ÉNERGIE RENOUVELABLE**

**2,1 %** PROJETS VERTS : **ÉCOMOBILITÉ**

## Émissions de CO<sub>2</sub> évitées en 2017 (tous usages)



**78,9 %** ACTIFS VERTS : **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

**7,5 %** ACTIFS VERTS : **TRANSPORTS DOUX PRIVATIFS**

**9,6 %** PROJETS VERTS : **EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**

**2,9 %** PROJETS VERTS : **ÉNERGIE RENOUVELABLE**

**1,1 %** PROJETS VERTS : **ÉCOMOBILITÉ**

Les émissions de CO<sub>2</sub> évitées liées à la performance énergétique des actifs constituent la principale source d'économie de gaz à effet de serre du *Green Bond* en 2017. Toutefois, il est à noter, comme indiqué en partie 2.c, que la part des émissions de CO<sub>2</sub> évitées relatives aux projets verts va croître au cours des prochains exercices.

Le détail de la méthodologie de calcul des émissions évitées figure dans le « Guide méthodologique d'évaluation des émissions évitées de gaz à effet de serre » disponible sur le site internet <http://www.icade.fr/finance/financement/emissions-obligataires>.

## D Focus sur des actifs et projets emblématiques



Saint-Denis Île-de-France

Date de livraison prévisionnelle :

T1 2019

Surface : 28 700 m<sup>2</sup>

### Pulse

#### CERTIFICATIONS ET LABELS :

- **Certification** : NF HQE Excellent (Construction)
- **Autres certifications et labels** : BBCA (bâtiment bas carbone), E+C- (énergie positive et réduction carbone) Parc d'affaires certifié ISO 14001 et labellisé EcoJardin

#### ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN :

- **Métro** : 27 mètres
- **Navettes de bus privatives** : 100 mètres
- **Bus** : 120 mètres

#### AUTRES CARACTÉRISTIQUES RSE :

- Structure mixte bois-béton
- Réemploi de matériaux
- Potager en toiture
- Récupération des eaux et déchets organiques pour produire du compost utilisé dans le potager
- Emplois locaux et d'insertion





Siège social d'Icade

Issy-les-Moulineaux Île-de-France

Date de livraison : avril 2017

Surface : 9 100 m<sup>2</sup>

## Open

### CERTIFICATIONS ET LABELS :

- **Certification :**  
NF HQE Excellent (Construction et Exploitation)  
BREEAM Very Good (Construction et Exploitation)

### ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN :

- **Bus :** 31 mètres
- **RER :** 33 mètres
- **Tramway :** 33 mètres

### AUTRES CARACTÉRISTIQUES RSE :

- Électricité 100 % verte
- Contrat de Performance Énergétique avec l'exploitant
- Potager partagé
- Véhicules en autopartage et emplacements réservés aux véhicules électriques
- Cabine médicale de téléconsultation
- Annexe environnementale signée le 1<sup>er</sup> août 2017
- Comité bail vert prévu en septembre 2018

## D Focus sur des actifs et projets emblématiques



Parc Icade  
de Paris-Orly-Rungis (94)

3 140 m<sup>2</sup> de panneaux  
photovoltaïques installés  
sur l'ensemble du parc en 2017

### Projet d'énergie renouvelable

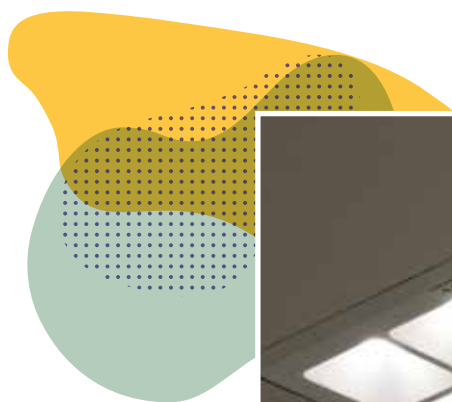
- **Exemple** : Installation de kits photovoltaïques en toitures et d'ombrières parking sur le Parc de Paris-Orly-Rungis (94)

#### 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 du Parc de Paris-Orly-Rungis depuis 2017 et d'autres parcs à compter de 2018
- Déploiement d'ombrières parking
- Solution alternative ultralégère en cours d'étude

#### INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT :

- Puissance totale installée : 511 kWc
- Production totale d'énergie renouvelable : 496 MWh<sub>ef</sub>/an
- 42 tonnes d'émissions CO<sub>2</sub> évitées au total



Parcs et immeubles diffus

Parties communes  
et privatives

## Projet d'efficacité énergétique

- **Exemple** : Relamping LED des parties communes et privatives sur les parcs 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
- Déploiement de solutions spécifiques (orientées sur le confort visuel, par exemple) à la demande des locataires

### INDICATEURS DE REPORTING ET D'IMPACT :

- Surfaces avec éclairage LED : 16 % du périmètre RSE
- Entre 29 et 83 % d'économie d'énergie et 63 % en moyenne
- 54 tonnes d'émissions CO<sub>2</sub> évitées au total

## D Focus sur des actifs et projets emblématiques



Parcs d'affaires Icade  
en région Île-de-France

Parkings  
intérieurs et extérieurs

### Projet d'écomobilité

- **Exemple** : Installation de bornes de charge pour véhicules électriques

#### 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 :

- 12 prises installées à date sur 56 en cours de déploiement
- 16 tonnes d'émissions CO<sub>2</sub> évitées en 2017

L'émission de *Green Bond* permet d'accélérer la prise en compte des critères environnementaux dans la politique et les activités d'Icade, ce qui génère un cercle vertueux sur la qualité des actifs et le choix des projets en développement.

ANNEXE 1  
SECOND PARTY OPINION

**ICADE GREEN BOND  
FRAMEWORK**

Second opinion by Sustainalytics  
August 2017



**SUSTAINALYTICS**

[www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com)



# TABLE OF CONTENTS

<b>1 / Introduction</b>	<b>24</b>
<b>2 / Sustainalytics' opinion</b>	<b>25</b>
Section 1 / Sustainalytics' Opinion on the Icade's Green Bond Framework	25
Section 2 / Sustainability Performance of the Issuer	25
Section 3 / Contextual Impact of Use of Proceeds	27
<hr/>	
Conclusion	28
<hr/>	
<b>Appendices</b>	<b>29</b>
Appendix I / Overview and comparison of Real Estate Certification Schemes	29
Appendix II / Documents reviewed	30
Appendix III / Sustainalytics' ESG Assessment of Icade	31
Appendix IV / Green Bond External Review Form	32
<hr/>	
SUSTAINALYTICS	40



# INTRODUCTION

Founded in 1954, Icade SA (Icade) is a real estate investor and developer entirely based in France. With a commercial and healthcare property portfolio of EUR 9.7 billion (as of 31/12/16) and as a property developer (2016 revenue of EUR 1,005 million), Icade is a significant player in the Greater Paris area and major French cities. Icade is listed on Euronext Paris as a French Listed Real Estate Investment Company (SIIC).

Icade's Corporate Social Responsibility (CSR) strategy has a strong focus on innovation in the real estate sector and on being a leader in environmental performance with the aim of fostering the emergence of tomorrow's greener, smarter and more responsible cities. In alignment with its CSR strategy, Icade has developed a Green Bond Framework<sup>1</sup> in accordance with which it intends to issue a green bond. Proceeds of the bond will be used to finance or refinance:

## 1. Investments in construction and/or renovation of green buildings that meet each of the eligibility criteria defined below:

(i) HQE certification (construction or renovation) 'Very Good' minimum level and/or BREEAM 'Very Good' minimum level certification;

(ii) Distance to public transport not exceeding 400m (bus, train, tram, metro, river shuttle, private bus shuttle);  
and

(iii) Existing or planned set-up of a Green Lease Committee ("Comité bail vert") with its tenants, with a specific action plan regarding energy, carbon, waste and water, subject to acceptance by the tenant (for properties under the Environmental Appendix regulation, i.e. commercial properties >2,000 sq.m).

## 2. Investments in energy efficiency and energy transition projects:

(i) Energy efficiency equipment projects that reach a minimum threshold of 20% in energy savings (in kWh<sub>PE</sub>/sq.m/year), and/or 20% CO<sub>2</sub> emissions reduction (in kg CO<sub>2</sub><sub>eq</sub>/sq.m/year), compared to the existing situation (theoretical performance calculation based on technical documentation provided by equipment suppliers).

(ii) Renewable energy production projects that fall under the following technology categories:

solar (photovoltaic power system, solar thermal energy in urban areas), wind (in urban areas) or geothermal energy solutions, in order to reach Icade's goal of 20% of renewable energy in its property assets' energy mix by 2020.

(iii) Eco-mobility projects that include electric vehicle (EV) charging stations and any infrastructure promoting the use of low-carbon transport solutions in urban areas, such as electric vehicles and bicycles.

The targeted investments are part of Icade's Commercial Property Investment Division.

Icade has engaged Sustainalytics to provide a second opinion on its Green Bond Framework and on the framework's environmental credentials. As part of this engagement process, Sustainalytics held conversations with various members of Icade's CSR, Management and Treasury teams to understand the environmental impact of their activities, the planned use of proceeds, management of proceeds and reporting aspects of Icade's green bond. Following this engagement, some elements of Icade's Green Bond Framework were clarified to ensure an alignment with the level of disclosure expected by ICMA's Green Bond Principles 2017<sup>2</sup>. Sustainalytics also reviewed relevant public and internal documents.

This document contains Sustainalytics' opinion on Icade's Green Bond Framework and should be read in conjunction with that framework.

1 - Available at <http://www.icable.fr/en/finance/financing/bond-issue>

2 - "The Green Bond Principles 2017", dated 2 June 2017, issued by the International Capital Market Association (ICMA).





# SUSTAINALYTICS' OPINION

## SECTION 1

### Sustainalytics' Opinion on the Icade's Green Bond Framework

Overall, Sustainalytics is of the opinion that Icade's Green Bond Framework is credible and robust and aligns with four pillars of the Green Bond Principles 2017. In addition, Sustainalytics views the following elements of the Icade Green Bond Framework positively:

- **A dedicated Green Bond Committee for project selection and evaluation.**

Icade's eligible projects and assets are evaluated and selected by a dedicated Green Bond Committee comprising the Chief Financial Officer, the Head of Investor Relations, the Finance department, the Property Investment department, the Portfolio Management, the Corporate Social Responsibility department and the Environmental Transition department.

Sustainalytics is of the opinion that having a dedicated committee with 'C-level' involvement is a best practice among green bond issuances.

- **Strong commitment to allocation and impact reporting.**

Icade has a strong commitment to allocation and impact reporting. Icade will provide a list of the projects financed and an external auditor will verify annually both the allocated proceeds to eligible green projects and the remaining balance of unallocated proceeds (i.e. allocation reporting), as well as validate

the conformity of the assets with the eligibility criteria (commonly known as annual compliance review).

Additionally, Sustainalytics considers that the impact reporting framework provides transparent impact information as well as a good insight into the financed assets. Sustainalytics is of the opinion that this is a best practice among green bond issuances, and aligned with recommendations by the Green Bond Principles.

- Sustainalytics is of the opinion that Green Lease Committees that promote engagement with tenants go beyond market practice and exemplify Icade's leadership in this sector.

#### **Alignment with the Green Bond Principles 2017**

Sustainalytics has determined that Icade's Green Bond aligns with the four pillars of ICMA's Green Bond Principles, 2017. An analysis of the alignment of these four pillars is available in Appendix IV: Green Bond External Review Form.

## SECTION 2

### Sustainability Performance of the Issuer

#### **Contribution of the proceeds of the Green Bond to Icade's sustainability strategy**

Icade has a comprehensive CSR strategy that is centred around three pillars:

- 1) Developing solutions that include new habits and lifestyles in partnership with local authorities and communities;

- 2) Stepping up energy transition and saving resources;

- 3) Promoting the development of employee expertise, workplace well-being and diversity.

In order to achieve its sustainability vision for the second pillar, Icade has defined important commitments related to sustainable buildings, energy efficiency, water and waste reduction, and promoting biodiversity and eco-mobility. Below, Sustainalytics describes how the Icade Green Bond contributes to furthering the advancement of several of these areas.

### **Sustainable Buildings - Certifications and labels**

Icade demonstrates its commitment to sustainable building through its membership in key industry initiatives such as France Green Building Council (GBC) and Association pour la Haute Qualité Environnementale (HQE). As of fiscal year 2016, 60% of the office floor area of Icade's Commercial Property Investment Division were HQE- and/or BREEAM-certified. This represents a substantial improvement over the fiscal year of 2016 (this percentage was 41% in FY 2015) showing Icade's commitment to green building certification. Furthermore, the company has set the following targets for green building certifications:

- Increase the surface areas of certified offices (HQE or BREEAM) in operation by +5% per year through to 2020;
- 100% HQE-certified (High Environmental Quality) for new offices starting in 2018.

According to the Icade's 2016 CSR Report, the company is well on track to achieve these targets, and the proceed from Icade's Green Bond will also positively contribute to this effort.

### **Energy efficiency and greenhouse gas (GHG) emissions**

Given Icade's operational focus in France, energy efficiency and GHG emissions are also material to the company. Icade embraces energy efficiency as one of its focus areas. To this effect, the company implements measures such as the deployment of Energy Performance Contracts<sup>3</sup> and Green Lease Committees<sup>4</sup>, and replacement of less efficient and high-energy heating equipment. Sustainalytics considers that Icade's Energy Performance Contracts and Green Lease Committees that promote engagement with tenants demonstrate the company's leadership in this sector. Furthermore, Icade has established a minimum threshold of 20% energy efficiency improvement and/or 20% carbon emissions reduction for eligible investments, providing an extra assurance of a positive impact associated with these projects. Icade has clarified to Sustainalytics that all the

projects included under 'renewable energy production' refer to projects developed by Icade and integrated in its real estate projects.

In addition, Icade has several targets that show its commitment to improve its energy use and GHG emissions overall performance:

- Reduce by 40% its CO<sub>2</sub> emissions related to the operation of its commercial properties between 2011 and 2020;
- Reduce by 12% those related to the construction of new properties between 2015 and 2020;
- Reduce energy consumption by 30% of its commercial properties between 2011 and 2020;
- Reach 20% of renewable energy in the energy mix of the assets by 2020<sup>5</sup>;
- Reach 90% of Green Lease Committees by the end of 2017.

Sustainalytics is of the opinion that projects funded by the proceeds of the green bond will contribute to achieving these targets and are well aligned with the company's overall strategy with respect to reducing energy use and GHG emissions.

### **Other environmental issues: Eco-mobility, Water and Biodiversity**

In addition to the above-mentioned material issues, Icade's CSR strategy also targets other environmental areas for which real estate has an important environmental impact. In this light, Icade commits to reducing its water consumption by 25% between 2011 and 2020, and to promote eco-mobility by:

- i) Equipping 100% of the offices and parks with charging terminals for electric vehicles by 2018; and
- ii) Investing in projects that are located within a 400-meter distance from public transport, starting in 2016.

Sustainalytics considers that Icade's Green Bond proceeds will also contribute to meeting these targets.

Sustainalytics would finally highlight Icade's efforts to preserve biodiversity in its properties. Biodiversity assessments are systematically performed for new constructions and Icade has a target to reach a net positive impact on biodiversity for 25% of its of properties and new construction projects by 2020<sup>6</sup>.

3 - Energy Performance Contracts give building operations managers quantitative targets for reducing energy consumption.

4 - According to Icade's 2016 CSR Report, a building's environmental performance largely depends on the behavior of its users, hence Icade pledges to work with users to help them reduce their energy consumption and expenses in the form of Green Lease Committees. Icade has set up Committees enabling the property owner and the tenant(s) to exchange best practices and formulate an action plan, with quantifiable targets, for the consumption of energy, carbon, water and waste production.

5 - The 20% target will be reached by using a mix of own energy production and purchasing green certificates from energy providers.

### Contribution of the green bond to Icade's sustainability strategy

Overall, Sustainalytics considers that Icade's Green Bond strongly aligns with the company's CSR strategy, namely with the second pillar focusing on stepping up energy transition and saving resources, by financing key activities that will allow Icade to improve its environmental performance and achieve defined goals in several environmental areas.

### Well positioned to mitigate common environmental and social risks associated with green buildings

As real estate company operating only in France, Icade's projects follow French regulation which includes obligations to mitigate or avoid material environmental and social risks. Legal obligations include for instance: soil depollution, environmental and technological risks related to the project and protection of historic or natural sites. Furthermore, HQE- and BREEAM-certified

projects increase the scope of this assessment as they require:

- An impact assessment on local populations (neighbourhood);
- An impact assessment on noise and visual negative impacts;
- Air, water and electromagnetic quality studies; waste management practices and use of local materials;
- Biodiversity protection.

Given the contribution of the Icade Green Bond to the company's comprehensive CSR strategy, its demonstrated performance on defined targets, and Icade's processes to detect and avoid common environmental and social risks, Sustainalytics is of the opinion that the company is well positioned to issue a green bond. Furthermore, Icade rates as one of the leading companies in the real estate industry in terms of ESG performance, as per Sustainalytics' ESG research universe.<sup>7</sup>

## SECTION 3

### Contextual Impact of Use of Proceeds

#### Importance of sustainable real estate in France

With an increasing rate in urban development, the real estate sector has one of the most significant environmental footprints in terms of consumption of natural resources, and is a growing contributor to CO<sub>2</sub> emissions. In addition, the real estate sector has other environmental impacts, including waste production, pollution, use of water and consumption of other natural resources.

In France, the real estate sector accounts for 43% of final energy consumption<sup>8</sup> and 25% of greenhouse gas emissions. In light of this, and in alignment with France's Paris Agreement<sup>9</sup> pledge, the French government has engaged with the real estate sector to reach the government's objectives in reducing greenhouse gas emissions, as put forward by the *Grenelle Laws* and the *Sustainable Building Plan*<sup>10</sup>. The *Grenelle Law 2* states that "all buildings must have their energy consumption reduced by

more than 38% before 2020". The awareness around the importance of green buildings and quality certification of buildings by independent third parties contributes to this objective of the Grenelle Law 2. Additionally, the European Union has reviewed its 'Energy Efficiency Directive' and 'Energy Performance of Buildings Directive', the EU's main legislation covering the reduction of the energy consumption of buildings, and setting European targets for energy efficiency. Given that about 35% of the EU's buildings are over 50 years old<sup>11</sup>, energy efficiency measures represent an important part of the required investments to achieve those targets.

Given this context, Sustainalytics is of the opinion that Icade's Green Bond provides an important contribution to addressing priorities of France and the French Government to reduce its carbon emissions and improve energy efficiency, allowing the country to achieve European and international targets on climate change.

6 - Similarly to a positive energy building which produces more energy than it uses, a construction site with net positive biodiversity observes marked improvements in biodiversity over time as a result of initiatives taken in key areas affecting biodiversity such as the proportion of green space, the sustainable management of these spaces (the absence of pesticides, ecological mowing, etc.), artificial night-time lighting that is not harmful to local wildlife, sound water management and monitoring animal and plant life. In practice, expert ecologists establish a baseline for the monitoring indicators on these crucial topics and will be responsible for measuring them over time. Obtaining positive feedback from these indicators, and thus improving the site's biodiversity compared with the starting point, is the goal. This progression is what determines the net positive impact. Icade has already established the baselines on several Commercial Property Investment Division sites and will measure its first biodiversity indicators in 2017.

7 - Information as per July 2017; for further details please refer to Appendix III.

8 - Policy measure fact sheet - France, European Construction Sector Observatory, European Commission, September 2016.

9 - Parties to the UN Climate Change Conference (COP21), which took place in Paris, France, in December 2015, agreed to a deal to keep global warming below 2°C (the "Paris Agreement"). To achieve this target, the World Bank estimates that a 36% reduction in total CO<sub>2</sub> emissions in the real estate sector is required by 2030.

10 - <http://www.planbatimentdurable.fr/> 11 - Energy Statistics, European Commission, <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings>, accessed in April 2017.

### Assessing the impact of green building certifications

Icade is striving to increase the areas of offices and new buildings with green building certification, namely HQE certification and BREEAM. Overall Sustainalytics considers these certification schemes to be credible and ensure an integration of social and environmental considerations during all stages of a building's life cycle. Appendix I shows a comparison between these certification schemes and LEED.

However, Sustainalytics notes that the majority of BREEAM indicators are tradable and without minimum requirements, meaning that buildings can receive the same certification based on the fulfilment of different indicators. Sustainalytics considers that this weakness is partly overcome in Icade's framework as the company commits to transparent reporting, disclosing energy consumption and carbon footprint on a portfolio level, regardless of the certification used. Furthermore, to be eligible for the use of proceeds from Icade's Green Bond, buildings

need to achieve a minimum of BREEAM 'very good' or HQE 'very good', providing assurance to investors that those assets are well aligned with green building expectations. Sustainalytics recommends Icade to keep striving to achieve the highest levels of certifications within those schemes, as certifications can be obtained with different (lower) levels of performance. As of July 2017, Icade has clarified that 100% of the assets identified to be eligible, are at least HQE 'excellent' or 'exceptional', in alignment with best practices.

Lastly, Icade has clarified to Sustainalytics that the certifications obtained will be focused on the construction phase of the assets, and that there is a minimum risk that the assets would lose the assigned certification during the term of the bond<sup>12</sup>, as it could potentially be the case of 'in-use' certification that needs to be renewed annually. In case an eligible asset would lose its certification, Icade commits to replacing it by another asset that complies with the eligibility criteria.

## CONCLUSION

Icade, one of the leading companies in the real estate industry in terms of ESG performance, as per Sustainalytics' ESG research universe, developed a Green Bond Framework for the future issuance of a Green Bond. The proceeds will be allocated towards financing or refinancing:

(i) the construction and/or renovation of green buildings (i.e. buildings that received a minimum of HQE 'very good' and/or BREEAM 'very good' certification, that are located within 400m of public transport and for which there is an existing or planned set-up of a Green Lease Committee); and

(ii) investments in energy efficiency and energy transition projects, including energy efficiency equipment projects, renewable energy production projects and eco-mobility projects.

Sustainalytics is of the opinion that the use of third party green building certification schemes ensures the integration of environmental and social considerations, and Icade commits to certification levels that represent a good performance level. Sustainalytics recommends

Icade to keep striving to achieve the highest levels of certifications within those schemes. In addition, Icade will ensure a high level of transparency in terms of the environmental performance of the financed assets, including key impact metrics such as energy consumption and emissions avoided.

Overall, Icade's Green Bond Framework aligns with the Green Bond Principles 2017, displaying best practices in process selection and evaluation, and allocation and impact reporting. Additionally, Icade's Green Bond Framework fully aligns with the company's CSR strategy (namely with the second pillar focusing on stepping up energy transition and saving resources) and will support Icade in achieving several environmental targets that are important both to the company and to the French real estate context.

Based on the above, Sustainalytics is confident that Icade is well positioned to issue a Green Bond and Icade's Green Bond Framework is transparent, credible, and in alignment with the four pillars of ICMA's Green Bond Principles 2017.

12 - Construction certifications are related to the building materials and equipment used. Hence, unless there is a dramatic change of the structure of the building, HQE and BREEAM construction certification will be maintained continuously during the bond for every asset. Losing a construction certification would imply demolishing or renovating heavily a major part of the building. Since all the assets to be financed with Icade's Green Bond are new buildings or equivalent new buildings (recently refurbished and certified), it is very unlikely that a major refurbishment would affect the certification.

# APPENDICES

## APPENDIX I

### Overview and comparison of Real Estate Certification Schemes<sup>13</sup>

	HQE	BREEAM	LEED
<b>Background</b>	The Haute Qualité Environnementale or HQE (High Quality Environmental standard) is a standard for green building in France, based on the principles of sustainable development first set out at the 1992 Earth Summit. The standard was launched in 2005 and is controlled by HQE and certificate is issued by Cerway/Certivea/Cerqual.	BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) was first published by the Building Research Establishment (BRE) in 1990. Based in the UK. Used for new, refurbished and extension of existing buildings.	Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) is a US Certification System for residential and commercial buildings used worldwide. LEED was developed by the non-profit US Green Building Council (USGBC) and covers the design, construction, maintenance and operation of buildings.
<b>Certification levels</b>	Pass Good Very good Excellent Exceptional	Pass Good Very Good Excellent Outstanding	Certified Silver Gold Platinum
<b>Areas of Assessment: Environmental Project Management</b>	Global management system	Management (Man) addresses various aspects: project management, deployment, minimal environmental disturbance worksite and stakeholder engagement.	Integrative process, which requires, from the beginning of the design process, the identification and creation of synergies between the various project stakeholders regarding the construction choices and the technical systems.
<b>Areas of Assessment: Environmental Performance of the Building</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy</li> <li>Environment (Site, Components, Worksite, Water, Waste, Maintenance)</li> <li>Comfort (Hydrothermal, Acoustic, Visual, Olfactory)</li> <li>Health (Spaces quality, Air Quality, Water Quality)</li> <li>Principles of Equivalence</li> </ul>	Energy Land Use and Ecology Pollution Transport Materials Water Waste Health and Wellbeing Innovation	Energy and atmosphere Sustainable Sites Location and Transportation Materials and resources Water efficiency Indoor environmental quality Innovation in Design Regional Priority
<b>Requirements</b>	Prerequisites (independent of level of certification) + Points-based performance level: Performing and High Performing  The Prerequisite level is obtained when all the minimum requirements for a target are met, while the Performing and High Performing levels are obtained based on a percentage of points given per target, allowing for flexibility.  Based on the total number of stars obtained per area, an overall HQE level is then given.  Environmental certificates are assigned at all stages of the building life cycle, and on-site audits are required.	Prerequisites depending on the levels of certification + Credits with associated points  This number of points is then weighted by item <sup>14</sup> and gives a BREEAM level of certification, which is based on the overall score obtained (expressed as a percentage). Majority of BREEAM issues are flexible, meaning that the client can choose who to comply with to build their BREEAM performance score.  BREEAM has two stages/audit reports: a 'BREEAM Design Stage' and a 'Post Construction Stage', with different assessment criteria.	Prerequisites (independent of level of certification) + Credits with associated points  These points are then added together to obtain the LEED level of certification.  There are several different rating systems within LEED. Each rating system is designed to apply to a specific sector (e.g. New Construction, Major Renovation, Core and Shell Development, Schools-/Retail-/Healthcare New Construction and Major Renovations, Existing Buildings: Operation and Maintenance).
<b>Performance display</b>			
<b>Accreditation</b>	HQE Construction Certification Referent HQE Operations Certification Advisor	BREEAM International Assessor BREEAM AP BREEAM In Use Assessor	LEED AP BD+C LEED AP O+M
<b>Qualitative considerations</b>	HQE certification has the most number of targets concerning individuals. The "Comfort" and "Health" related themes are the most developed in this scheme. The HQE scheme recognises European and international standards (in particular the ISO and ASHRAE standards).	Used in more than 70 countries. Good adaptation to the local normative context. Predominant environmental focus. BREEAM certification is less strict (less minimum thresholds) than HQE and LEED certifications.	Widely recognised internationally, and strong assurance of overall quality.

13 - Based on information provided in the analysed certification initiatives and a comparison study:

- BREEAM: BREEAM International 2013

- HQE: HQE 2013 Non-Residential, updated in October 2014

- LEED: LEED Green Building Design + Construction V4

International environmental certifications for the design and construction of non-residential buildings - The positioning of HQE certification relative to BREEAM and LEED, France GBC and Alto Ingénierie, June 2015.

14 - BREEAM weighting: Management 12%, Health and wellbeing 15%, Energy 19%, Transport 8%, Water 6%, Materials 12.5%, Waste 7.5%, Land Use and ecology 10%, Pollution 10% and Innovation 10%. One point scored in the Energy item is therefore worth twice as much in the overall score as one point scored in the Pollution item.

## APPENDIX II

### Documents reviewed

Sustainalytics reviewed the following documents for the purposes of writing this report:

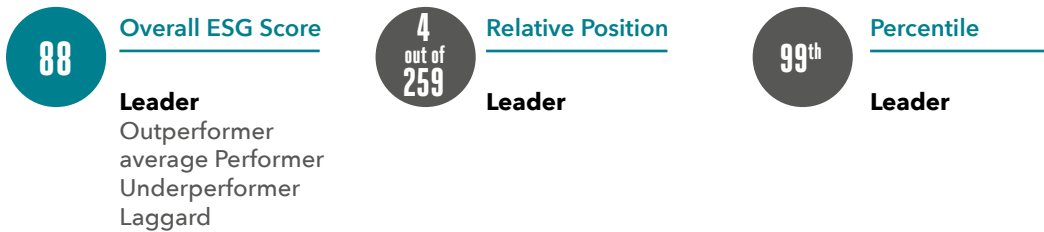
NUMBER	DOCUMENT NAME
1	Icade's website – <a href="http://www.icafe.fr">www.icafe.fr</a>
2	Icade 2016 Registration Document – includes 2016 Corporate Social Responsibility Chapter
3	<i>CDP Climate Change Report 2016 - France and Benelux edition</i> , CDP, October 2016
4	<i>Industry Agenda: Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry</i> , World Economic Forum, January 2016
5	<i>Policy measures fact sheet – France</i> , European Construction Sector Observatory, European Commission, September 2016
6	France's Sustainable Building Plan - <a href="http://www.planbatimentdurable.fr/">http://www.planbatimentdurable.fr/</a>
7	<i>International environmental certifications for the design and construction of non-residential buildings - The positioning of HQE certification relative to BREEAM and LEED</i> , France GBC and Alto Ingenierie, June 2015
8	Energy Statistics, European Commission
9	EU's 2030 policy framework - <a href="http://www.ecsee.org/policy-areas/2030-policy-framework">http://www.ecsee.org/policy-areas/2030-policy-framework</a>
10	Sustainalytics' ESG Assessment – Icade SA, accessed in May 2017

## APPENDIX III

### Sustainalytics' ESG Assessment of Icade

#### ESG Summary

##### OVERALL PERFORMANCE



##### ENVIRONMENT



# APPENDIX IV

## Green Bond External Review Form

### Section 1. Basic Information

Issuer name: Icade SA

Green Bond ISIN or Issuer Green Bond Framework Name: Icade Green Bond

Review provider's name: Sustainalytics

Completion date of this form: August 2017

Publication date of review publication:

### Section 2. Review overview

#### SCOPE OF REVIEW

The review assessed the following elements and confirmed their alignment with the GBPs:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Use of Proceeds        | <input checked="" type="checkbox"/> Process for Project Evaluation and Selection |
| <input checked="" type="checkbox"/> Management of Proceeds | <input checked="" type="checkbox"/> Reporting                                    |

#### ROLE(S) OF REVIEW PROVIDER

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Consultancy (incl. 2 <sup>nd</sup> opinion) | <input type="checkbox"/> Certification |
| <input type="checkbox"/> Verification   | <input type="checkbox"/> Rating        |
| <input type="checkbox"/> Other (please specify):                                |  |

#### EXECUTIVE SUMMARY OF REVIEW and/or LINK TO FULL REVIEW (if applicable)

Please refer to Icade Green Bond Framework, July 2017, available at <http://www.icable.fr/en/finance/financing/bond-issue> and Second Opinion document above.



## Section 3. Detailed review

### 1. USE OF PROCEEDS

#### Overall comment on section:

Proceeds of the Icade Green Bond will be allocated towards:

1. Investments in construction and/or renovation of green buildings that meet each of the eligibility criteria defined below:
  - (i) HQE certification (construction or renovation) 'Very Good' minimum level and/or BREEAM 'Very Good' minimum level certification;
  - (ii) Distance to public transport not exceeding 400m (bus, train, tram, metro, river shuttle, private bus shuttle);  
and
  - (iii) Existing or planned set-up of a Green Lease Committee ("Comité bail vert") with its tenants, with a specific action plan regarding energy, carbon, waste and water, subject to acceptance by the tenant (for properties under the Environmental Appendix regulation, i.e. commercial properties >2,000 sq.m.).
2. Investments in energy efficiency and energy transition projects
  - (i) Energy efficiency equipment projects that reach a minimum threshold of 20% in energy savings (in kWh<sub>PE</sub>/sq.m/year), and/or 20% CO<sub>2</sub> emissions reduction (in kg CO<sub>2</sub><sub>eq</sub>/sq.m/year), compared to the existing situation (theoretical performance calculation based on technical documentation provided by equipment suppliers).
  - (ii) Renewable energy production projects that fall under the following technology categories: solar (photovoltaic power system, solar thermal energy in urban areas), wind (in urban areas), geothermal energy solutions, in order to reach Icade's goal of 20% of renewable energy in its property assets' energy mix by 2020.
  - (iii) Eco-mobility projects that include electric vehicle (EV) charging stations and any infrastructure promoting the use of low-carbon transport solutions in urban areas, such as electric vehicles and bicycles.

Sustainalytics considers that the use of third party green building certification schemes ensures the integration of environmental and social considerations, and Icade commits to certification levels that represent a good performance. Sustainalytics recommends Icade to keep striving to achieve the highest levels of certifications within those schemes.

Overall, Sustainalytics is confident that Icade's Green Bond will provide a positive contribution to the efforts of the French government and of Icade to improve the environmental impact of the real estate market in France, by promoting several measures that will reduce GHG emissions and improve resource efficiency.



## USE OF PROCEEDS CATEGORIES AS PER GBP

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Renewable energy   | <input checked="" type="checkbox"/> Energy efficiency   |
| <input type="checkbox"/> Pollution prevention and control  | <input type="checkbox"/> Sustainable management of living natural resources   |
| <input type="checkbox"/> Terrestrial and aquatic biodiversity conservation   | <input checked="" type="checkbox"/> Clean transportation  |
| <input type="checkbox"/> Sustainable water management  | <input type="checkbox"/> Climate change adaptation  |
| <input type="checkbox"/> Eco-efficient products, production technologies and processes   | <input checked="" type="checkbox"/> Other ( <i>please specify</i> ): Green Buildings: the GBP 2017 identifies Green Buildings as an eligible project category |
| <input type="checkbox"/> Unknown at issuance but currently expected to conform with GBP categories, or other eligible areas not yet stated in GBPs |   |

## 2. PROCESS FOR PROJECT EVALUATION AND SELECTION

### Overall comment on section:

ICADE's eligible projects and assets are evaluated and selected by a dedicated Green Bond Committee comprising the Chief Financial Officer, the Head of Investor Relations, the Finance department, the Property Investment department, the Portfolio Management, the Corporate Social Responsibility department and the Environmental Transition department. Additionally, an independent third party will validate the conformity of the assets with the eligibility criteria on an annual basis (commonly known as annual compliance review). Sustainalytics is of the opinion that having a dedicated committee with 'C-level' involvement is a best practice among green bond issuances.

### EVALUATION AND SELECTION

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Defined and transparent criteria for projects eligible for Green Bond proceeds | <input checked="" type="checkbox"/> Documented process to determine that projects fit within defined categories |
| <input checked="" type="checkbox"/> Summary criteria for project evaluation and selection publicly available       | <input type="checkbox"/> Other (please specify):  |

### INFORMATION ON RESPONSIBILITIES AND ACCOUNTABILITY

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Evaluation/Selection criteria subject to external advice or verification | <input checked="" type="checkbox"/> In-house assessment |
| <input type="checkbox"/> Other (please specify):   |   |

### 3. MANAGEMENT OF PROCEEDS

#### Overall comment on section (if applicable):

An amount equal to the net proceeds of the Green Bond issue will be credited to the treasury liquidity portfolio of Icade. Pending allocation to eligible projects and assets, unallocated proceeds will temporarily be invested in accordance with Icade's investment guidelines in cash, deposits and money market instruments. Allocation reporting will be externally audited. This is in line with market practices.

#### TRACKING OF PROCEEDS

- Green Bond proceeds segregated or tracked by the issuer in a systematic manner
- Disclosure of intended types of temporary investment instruments for unallocated proceeds
- Other (please specify):

#### ADDITIONAL DISCLOSURE

- Allocations to future investments only
- Allocations to both existing and future investments
- Allocation to individual disbursements
- Allocation to a portfolio of disbursements
- Disclosure of portfolio balance of unallocated proceeds
- Other (please specify):

### 4. REPORTING

#### Overall comment on section (if applicable):

##### Allocation Reporting

An external auditor will verify annually both the allocated proceeds to eligible green project categories and the remaining balance of unallocated proceeds. Icade will also provide details on the list of projects and assets financed. Additionally, an external party will provide an annual compliance review, analysing the compliance of the financed projects with the eligibility criteria defined in the Icade Green Bond Framework. This is in line with best market practice.

##### Impact Reporting

Sustainalytics considers that the impact reporting framework defined by Icade provides transparent impact information, communicating information on the type of assets financed, green building certification levels, installed renewable energy capacity, avoided CO<sub>2</sub> emissions, among other metrics.

Overall, Sustainalytics would highlight Icade's strong commitment to allocation and impact reporting, in line with best practices among green bond issuances.

## USE OF PROCEEDS REPORTING

- Project-by-project  On a project portfolio basis
- Linkage to individual bond(s)  Other (please specify):

## INFORMATION REPORTED

- Allocated amounts  GB financed share of total investment
- Other (please specify):

## FREQUENCY

- Annual  Semi-annual
- Other (please specify):

## IMPACT REPORTING

- Project-by-project  On a project portfolio basis
- Linkage to individual bond(s)  Other (please specify):

## FREQUENCY

- Annual  Semi-annual
- Other (please specify):

## INFORMATION REPORTED (EXPECTED OR EX-POST)

- GHG Emissions / Savings  Energy savings
- Other ESG indicators (please specify):  
building certifications, average distance to public transport, presence of a Green Lease Committee, leasable floor area with LED lighting, installed power facilities, leasable floor area with electric vehicle (EV) charging stations



## MEANS OF DISCLOSURE

- Information published in financial report
- Information published in sustainability report
- Information published in ad hoc documents
- Other *(please specify):*
- Reporting reviewed *(if yes, please specify which parts of the reporting are subject to external review):* allocation reporting and conformity of the assets with the eligibility criteria on an annual basis (commonly known as annual compliance review).

Where appropriate, please specify name and date of publication in the useful links section.

## USEFUL LINKS *(E.G. TO REVIEW PROVIDER METHODOLOGY OR CREDENTIALS, TO ISSUER'S DOCUMENTATION, ETC.)*

<http://www.icade.fr/en/finance/financing/bond-issue>

## SPECIFY OTHER EXTERNAL REVIEWS AVAILABLE, IF APPROPRIATE

Type(s) of Review provided:

- Consultancy (incl. 2<sup>nd</sup> opinion)
- Certification
- Verification/Audit
- Rating
- Other *(please specify):*

Review provider(s):

Date of publication:

## ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP

- (i) **Consultant Review:** an issuer can seek advice from consultants and/or institutions with recognized expertise in environmental sustainability or other aspects of the issuance of a Green Bond, such as the establishment/ review of an issuer's Green Bond framework. "Second opinions" may fall into this category.
- (ii) **Verification:** an issuer can have its Green Bond, associated Green Bond framework, or underlying assets independently verified by qualified parties, such as auditors. In contrast to certification, verification may focus on alignment with internal standards or claims made by the issuer. Evaluation of the environmentally sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria.
- (iii) **Certification:** an issuer can have its Green Bond or associated Green Bond Framework or Use of Proceeds certified against an external green assessment standard. An assessment standard defines criteria, and alignment with such criteria is tested by qualified third parties/certifiers.
- (iv) **Rating:** an issuer can have its Green Bond or associated Green Bond Framework rated by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies. Green Bond ratings are separate from an issuer's ESG rating as they typically apply to individual securities or Green Bond frameworks/programmes.

### **DISCLAIMER**

*All rights reserved. No part of this second opinion (the "Opinion") may be reproduced, transmitted or published in any form or by any means without the prior written permission of Sustainalytics.*

*The Opinion was drawn up with the aim to explain why the analyzed bond is considered sustainable and responsible. Consequently, this Opinion is for information purposes only and Sustainalytics will not accept any form of liability for the substance of the opinion and/or any liability for damage arising from the use of this Opinion and/or the information provided in it.*

*As the Opinion is based on information made available by the client, Sustainalytics does not warrant that the information presented in this Opinion is complete, accurate or up to date.*

*Nothing contained in this Opinion shall be construed as to make a representation or warranty, express or implied, regarding the advisability to invest in or include companies in investable universes and/or portfolios. Furthermore, this Opinion shall in no event be interpreted and construed as an assessment of the economic performance and credit worthiness of the bond, nor to have focused on the effective allocation of the bonds' proceeds.*

*The client is fully responsible for certifying and ensuring its commitments' compliance, implementation and monitoring.*

## SUSTAINALYTICS

Sustainalytics is an independent ESG and corporate governance research, ratings and analysis firm supporting investors around the world with the development and implementation of responsible investment strategies. With 13 offices globally, Sustainalytics partners with institutional investors who integrate environmental, social and governance information and assessments into their investment processes. Today, the firm has more than 300 staff members, including 170 analysts with varied multidisciplinary expertise of more than 40 sectors. Through the IRRI survey, investors selected Sustainalytics as the best independent responsible investment research firm for three consecutive years, 2012 through 2014 and in 2015, Sustainalytics was named among the top three firms for both ESG and Corporate Governance research. The firm was also named the Best SRI or Green Bond Research Firm by Global Capital in 2015. For more information, visit [www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com).

Sustainalytics  
[info@sustainalytics.com](mailto:info@sustainalytics.com)  
[www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com)





**ATTESTATION DE L'UN DES  
COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES INFORMATIONS  
RELATIVES, À L'ALLOCATION,  
AU 31 DÉCEMBRE 2017,**

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



# SOMMAIRE

1 / Attestation	44
2 / Informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations vertes	46

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes d'ICADE SA (« la Société ») et en réponse à votre demande, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives à l'allocation, au 31 décembre 2017, 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 Icade FR0013281755) », et établi conformément aux termes et conditions du contrat d'émission du 11 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 à des projets éligibles depuis la date de réception des fonds jusqu'au 31 décembre 2017 d'un montant de 496 069 436,93 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 2017. Il nous appartient de nous prononcer sur :

- l'utilisation des fonds levés tels que définis par les Green Bond Principles de l'International Capital Market Association<sup>1</sup> et 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 les critères d'éligibilité définis dans le contrat d'émission du 11 septembre 2017 ;
- la concordance du montant des fonds alloués au financement ou au refinancement des actifs immobiliers éligibles au 31 décembre 2017 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 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 2017, arrêtés par le Conseil d'administration du 9 février 2018. 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 2018.

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 2018.

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 du principe 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 ;

1 - « The Green Bond Principles 2018 », juin 2018, document publié par l'International Capital Market Association (ICMA).

- 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 2017, et en particulier :

- > pour les actifs immobiliers financés ou refinancés éligibles, vérifier la valeur brute inscrite dans les comptes consolidés d'ICADE SA 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 2017, 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 sur :

- l'utilisation des fonds levés tels que définis par les Green Bond Principles de l'International Capital Market Association ;
- la conformité des actifs immobiliers éligibles et des projets éligibles pris en compte dans le document ci-joint, avec les critères d'éligibilité définis dans le contrat d'émission ;
- la concordance du montant des fonds alloués au 31 décembre 2017 aux actifs immobiliers et projets éligibles dans le cadre de l'émission, avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

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 par ailleurs 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 SA, notre responsabilité à l'égard de votre société et de ses actionnaires 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 d'aucun 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 13 septembre 2018

L'un des commissaires aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Eric Bulle  
Associé



L'Immobilier de tous vos futurs

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

AU 31/12/2017

(GREEN BOND ICADE FRO013281755)

<b>ALLOCATION TOTALE</b>	<b>496 069 436,93 €</b>
<b>ACTIFS</b>	<b>492 850 580,57 €</b>
REFINANCEMENT	395 415 496,46 €
FINANCEMENT	97 435 084,11 €
<b>PROJETS</b>	<b>3 218 856,36 €</b>
FINANCEMENT	3 218 856,36 €

### 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 inférieure ou égale à 400 m 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 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, du Juridique, des Systèmes  
d'information et de l'Environnement de travail*

*Date de signature : 4 septembre 2018*

\* 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.icode.fr](http://www.icode.fr)**

Société Anonyme au capital de 113 607 220,94 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