

Paris, le 25 juin 2020

ICAWOOD, le fonds lancé par ICAMAP et Ivanhoé Cambridge, WO₂ et BNP PARIBAS annoncent avoir réuni 650 millions d'euros pour le lancement d'ARBORETUM

La livraison du campus bas carbone de 126 000 m², en bois, à Nanterre La Défense est désormais prévue pour décembre 2022

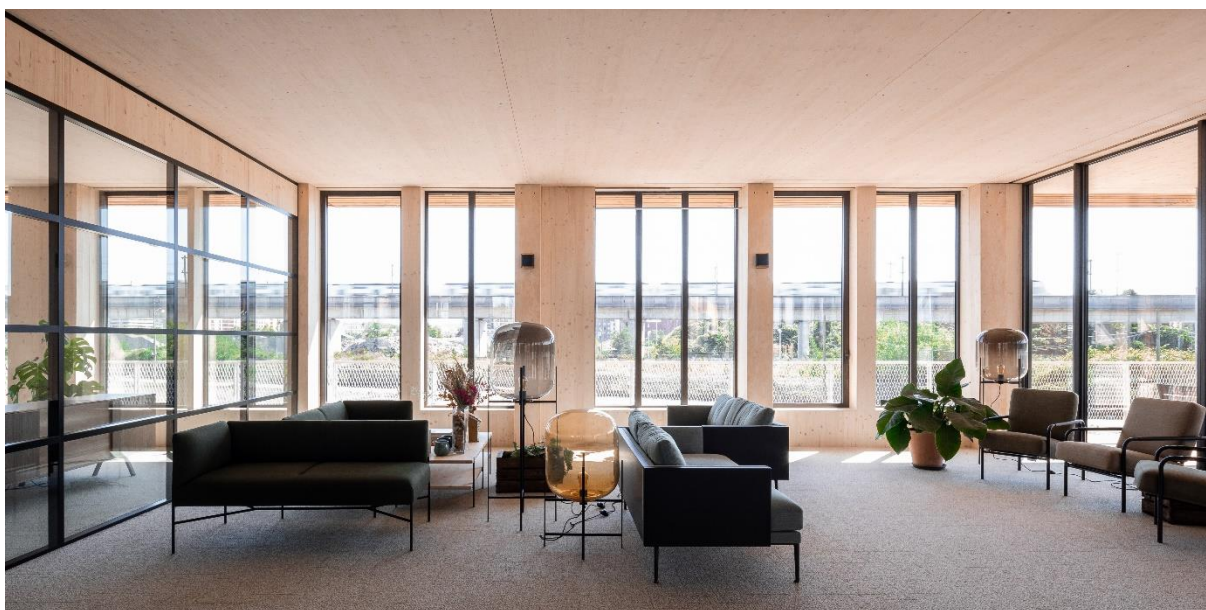
Porté depuis 4 ans par BNP Paribas Real Estate et WO₂, ARBORETUM est un projet exceptionnel de campus de 126 000 m² de bureaux et services bas carbone, situé dans le grand La Défense et à proximité immédiate du hub ferroviaire (RER et SNCF) de Nanterre-Université. Entouré par 25 hectares de parc et bordé par la Seine, ARBORETUM est le plus grand projet de promotion de bureaux lancé « en blanc » depuis Cœur Défense (1997). Le concept marque une nouvelle étape dans le développement de bureaux : il s'agit d'une véritable ville dans la nature, construite en bois massif, avec les technologies les plus avancées en matière de maîtrise des émissions carbone.

Capable d'accueillir 8 000 à 10 000 personnes, ARBORETUM constitue le prototype même du bureau post-covid. C'est le plus grand démonstrateur du protocole développé par WO₂ pour la santé et le bien-être dans les bureaux. En rupture avec les codes traditionnels, le complexe offrira les possibilités d'un nouveau rapport au travail. Il mettra à disposition une multitude d'espaces pour travailler : dedans (des grands plateaux de 3 500 m² ouverts sur le parc), dehors dans le parc privé (9 hectares) ou sur une terrasse protégée (14 000 m² de terrasses utilisables). La circulation largement horizontale s'organisera dans de vastes espaces baignés de lumière naturelle, ouverts sur le jardin botanique. De magnifiques escaliers intérieurs et extérieurs, remis enfin au premier plan, seront proposés en alternative aux ascenseurs. L'exceptionnelle structure en bois massif, laissée visible, invitera au bien-être. Les 7 restaurants bios utiliseront les fruits et légumes produits sur place par le potager et le verger. Une galaxie de services parmi lesquelles un centre de sport d'une taille exceptionnelle de 2 000 m² et un centre de séminaire-formation ultra moderne, complètera le dispositif.

Les fonds propres (220 M€) nécessaires pour la réalisation de l'opération sont engagés par :

- **ICAWOOD, fonds de développement de bureaux bas carbone dans le Grand Paris**
- **BNP Paribas Real Estate**
- **FFP, société d'investissement cotée et contrôlée par les Etablissements Peugeot Frères**
- **Un ensemble d'investisseurs institutionnels et familiaux**

Le financement sans recours, *green loan* de 432 M€, a été structuré par BNP Paribas, avec la participation d'Allianz Real Estate pour le compte des investisseurs du groupe Allianz, de AEW et Ostrum AM dans le cadre d'un mandat pour le compte d'un investisseur institutionnel, et d'un fonds de dette géré par BNP Paribas Asset Management. Le financement couvre à la fois l'acquisition et la construction. Il s'agit d'une première, par la taille et l'engagement écologique, parmi les financements de projet « en blanc ».



ARBORETUM, Nanterre © WO₂/Salem Mostefaoui



ARBORETUM, Nanterre © WO₂/Salem Mostefaoui

Les architectes de l'opération sont François Leclercq (Leclercq Associés – mandataire du projet), Nicolas Laisné (Nicolas Laisné Architectes), Dimitri Roussel (DREAM), Hubert & Roy et Antoine Monnet, le paysagiste Franck Poirier (BASE), le designer Olivier Saguez (Saguez & Partners). Les travaux débutent à l'été 2020 pour une livraison prévue fin 2022. La maîtrise d'ouvrage déléguée du projet sera assurée par WO₂. Les commercialisateurs retenus sont BNP Paribas Transaction, Cushman & Wakefield et JLL.

Dans cette transaction, ICAWOOD et ses partenaires ont été accompagnés par l'étude Wargny Katz, les cabinets Gide Loyrette Nouel et Adden, ainsi que Finae Advisors pour la mise en place du crédit, tandis que le tour de table initial était conseillé par l'étude Thibierge. Le consortium de prêteurs était conseillé par le cabinet De Pardieu Brocas Maffei et l'étude Wargny Katz.

Contacts Presse

WO₂

Arielle Polaillon

a.polaillon@wo2.com

06 61 74 34 88

www.wo2.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Amira TAHIROVIC

amira.tahirovic@realestate.bnpparibas

06 37 78 12 17

<https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr>

A propos d'ICAWOOD

ICAWOOD est un fonds d'investissement lancé en 2019 par ICAMAP et Ivanhoé Cambridge pour concevoir et développer des bureaux à faible émission de carbone de nouvelle génération dans la Métropole du Grand Paris. Le fonds est géré par ICAMAP. Ivanhoé Cambridge, actionnaire de référence d'ICAWOOD, préside le Conseil des Investisseurs. ICAWOOD regroupe douze investisseurs institutionnels et familiaux de renommée internationale. La capacité d'intervention en fonds propres d'ICAWOOD s'élève à 750 millions d'euros, permettant la réalisation de 200 000 à 300 000 m² de bureaux bas carbone. Les projets sont développés selon les techniques constructives bas carbone mises au point par WO₂, promoteur d'immobilier tertiaire bas carbone dans la métropole du Grand Paris, fondé par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic.

A propos d'ICAMAP

ICAMAP est une société de gestion de fonds d'investissement spécialisée en immobilier, fondée en 2013 et dirigée par ses associés-fondateurs, Guillaume Poitrinal, Harm Meijer et Alexandre Aquien. ICAMAP gère €1,5 milliard de fonds propres pour le compte de 21 investisseurs de premier plan, institutionnels ou family offices de renommée internationale. ICAMAP est le gestionnaire de deux fonds d'investissements en immobilier, concentrés sur des opérations à forte valeur ajoutée : ICAWOOD (€750 millions de fonds propres), vise le développement de bureaux à faible émission de carbone de nouvelle génération dans la Métropole du Grand Paris, et ICAMAP Investors (€750 millions de fonds propres, dont €250 millions de co-investissements), prend des participations dans des sociétés immobilières européennes de petite et moyenne capitalisation, privées ou cotées en bourse. Les équipes d'ICAMAP et ICAMAP Advisory sont basées à Paris, Londres et Luxembourg.

A propos d'IVANHOE CAMBRIDGE

Ivanhoé Cambridge développe et investit dans des propriétés, des projets et des sociétés immobilières de grande qualité, qui façonnent la trame urbaine des villes dynamiques à travers le monde. Elle le fait de manière responsable, avec une vision à long terme, afin de générer des rendements optimaux ajustés au risque. Ivanhoé Cambridge s'engage à créer des espaces vivants qui favorisent le bien-être des gens et des communautés, tout en réduisant son empreinte écologique.

Ivanhoé Cambridge s'associe à des partenaires stratégiques et à des fonds immobiliers d'envergure qui sont des chefs de file dans leurs marchés. Par l'entremise de filiales et de partenariats, elle détient une participation dans plus de 1 000 immeubles, principalement dans les secteurs des bureaux, des centres commerciaux, de l'industriel et logistique et du résidentiel. Ses actifs immobiliers s'élevaient à 64 G\$ CA au 31 décembre 2019. Ivanhoé Cambridge est une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec (www.cdpq.com), l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au Canada.

A propos de WO₂

Société sœur de Woodeum, WO₂ est une société de promotion spécialisée dans le développement d'immeubles de bureaux et la maîtrise d'ouvrage déléguée de grands projets urbains à haute performance environnementale. Les technologies constructives développées par WO₂ visent une réduction significative de l'empreinte carbone et des nuisances de construction des bâtiments, tout en offrant un confort d'usage exceptionnel.

En février 2019, WO₂ a été désigné AMO/MOD du fonds d'investissement ICAWOOD créé par ICAMAP et IVANOHE CAMBRIDGE afin de développer des bureaux de nouvelle génération à faible émission de carbone dans la métropole du Grand Paris. Début 2018, WO₂ a été désigné pour assurer l'AMO du projet de restructuration de la Tour Montparnasse.

WO₂ en chiffres :

- 12 000 m² de bureaux livrés ou en travaux en Maîtrise d'Ouvrage.
- 280 000 m² en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage/Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (projets autorisés).

A propos de BNP Paribas Real Estate

Leader européen de services immobiliers, **BNP Paribas Real Estate** couvre l'ensemble du cycle de vie d'un bien : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5 400 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate accompagne localement propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités dans 32 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate, une société du Groupe BNP Paribas, a réalisé 1,010 Md € de revenus en 2019.

A propos de FFP

FFP est une société d'investissement cotée sur Euronext, détenue majoritairement par les Etablissements Peugeot Frères. Le groupe FFP est un des principaux actionnaires de Peugeot SA et mène une politique d'investissements minoritaires et de long terme. Le groupe FFP détient des participations dans des sociétés cotées (SEB, Safran, ORPEA, LISI ou SPIE), des sociétés non cotées (Tikehau Capital Advisors, Acteon ou Total-Eren), des co-investissements (IHS ou JAB Holding), dans des fonds de capital-investissement et dans l'immobilier (SIGNA Prime Selection ou Immobilière Dassault).

A propos d'Allianz Real Estate

Allianz Real Estate est le gestionnaire d'actifs et d'investissements immobiliers dans le monde entier du Groupe Allianz et le plus grand investisseur immobilier au monde. Allianz Real Estate développe et exécute, dans le monde entier, des stratégies de portefeuille et d'investissement immobilier différenciées pour le compte d'investisseurs institutionnels (Liabilities Driven Investor-LDI) et y compris des compagnies d'assurances du groupe Allianz, au travers d'investissements directs et indirects et de financements immobiliers. Allianz Real Estate opère dans 22 grandes villes et assure la gestion de ses investissements et financements au travers de 5 plateformes opérationnelles régionales : Europe de l'Ouest (Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Portugal), Europe du Nord et Centrale (Allemagne, Autriche, CEI, Irlande, Scandinavie), Suisse, Etats-Unis et Asie-Pacifique. Au 31 décembre 2019, Allianz Real Estate gère près de 73.6 milliards d'euros d'actifs dans le monde. Pour plus d'informations : <http://www.allianz-realestate.com>.

A propos de BNP Paribas Asset Management

BNP Paribas Asset Management est le métier gestion d'actifs de BNP Paribas, l'une des institutions financières les plus importantes au monde. BNP Paribas Asset Management offre des solutions d'investissement à haute valeur ajoutée aux épargnants individuels, entreprises et investisseurs institutionnels, grâce à un large éventail d'expertises réparties en 4 pôles de gestion : actions, obligations, dette privée et actifs réels, multi-actifs, quantitatif et solutions (MAQS). BNP Paribas Asset Management place l'approche responsable au cœur de sa stratégie et de ses décisions d'investissement et contribue activement à la transition énergétique, la protection de l'environnement et la promotion de l'égalité et de la croissance inclusive. Sa priorité est de délivrer sur le long terme, des retours sur investissement durables à ses clients. Fort d'un encours sous gestion de 408* milliards d'euros au 31 mars 2020, BNP Paribas Asset Management compte plus de 500 professionnels de l'investissement, près de 500 collaborateurs dédiés à la relation clients, et s'adresse aux particuliers, aux entreprises et aux institutions dans 72 pays. Pour plus d'information : <http://bnpparibas-am.com>.

*encours sous gestion et conseillés de 553 milliards d'euros au 31 mars 2020

Paris, June 25, 2020

ICAWOOD, the real estate investment fund launched by ICAMAP and Ivanhoé Cambridge, WO₂ and BNP PARIBAS have raised €650 million for the acquisition and development of Arboretum

The delivery of the low-carbon campus project, developing 126,000 sqm in Nanterre La Défense, is now scheduled for December 2022

Led by BNP Paribas Real Estate and WO₂ over the past 4 years, ARBORETUM is a remarkable low-carbon campus project, developing 126,000 sqm of offices and services, located in the Greater La Défense and in the immediate vicinity of the Nanterre-Université hub. Surrounded by a 25-hectare park and the banks of river Seine, ARBORETUM is the largest office development project launched in the Ile-de-France region with no pre-letting nor end-investor since Cœur Défense (1997). This operation marks a new step in office development: ARBORETUM will be a real city at the heart of nature, built of solid-wood, with the most advanced constructive techniques in terms of lowering buildings' carbon footprint.

With a capacity of 8,000 to 10,000 people, ARBORETUM embodies the post-covid office. It is the largest demonstrator of the protocol developed by WO₂ promoting health and well-being in offices. Disrupting traditional codes, the campus will offer a new vision of the workplace and will provide a multitude of working spaces: inside (large office floors of 3,500 sqm with a direct view on the park), outside (9-hectare private park) or on a protected terrace (14,000 sqm of usable terraces). Circulations will be largely horizontal and organized in vast spaces with natural light penetration, open to the botanical garden. Finally, magnificent interior and exterior staircases will be back on stage, and will offer an alternative to elevators. The exceptional solid wood structure will remain visible, fostering well-being at work. The 7 organic restaurants will use fruits and vegetables produced on site by an orchard and vegetable garden. A galaxy of services, including an exceptionally large sports center of 2,000 sqm and an ultra-modern seminar and training center, will complete the project.

The equity required for the transaction is provided by:

- **ICAWOOD, an investment fund devoted to developing new-generation low-carbon offices in the Greater Paris region**
- **BNP Paribas Real Estate, real estate services leader**
- **FFP, an listed investment company and majority owned by Etablissements Peugeot Frères**
- **Institutional investors and family offices**

The "green loan" non-recourse financing has been coordinated by BNP Paribas, with the participation of Allianz Real Estate on behalf of Allianz investors, AEW and Ostrum AM, mandated by an institutional investor, and a debt fund managed by BNP Paribas Asset Management. The financing covers both acquisition and development costs. It is a major step in the history of real estate financing of projects with no pre-letting nor end-investor, both in terms of size and ecological commitment.



ARBORETUM, Nanterre © WO₂/Salem Mostefaoui



ARBORETUM, Nanterre © WO₂/Salem Mostefaoui

Architects of the operation are François Leclercq (Leclercq Associés – lead architect), Nicolas Laisné (Nicolas Laisné Architectes), Dimitri Roussel (DREAM), Hubert & Roy and Antoine Monnet, the landscaper Franck Poirier (BASE), the designer Olivier Saguez (Saguez & Partners). Construction works will start in summer 2020 with a delivery scheduled for the end of 2022. WO₂ will act as Deputy Project Manager (“Maître d’Ouvrage Délégué”) for the project. Leasing agents are BNP Paribas Real Estate Transaction, Cushman & Wakefield and JLL.

In this transaction ICAWOOD and its partners were advised by Etude Wargny Katz, Gide Loyrette Nouel, Adden as well as Finae Advisors for the debt financing. Sellers were advised by Etude Thibierge. Lenders were advised by De Pardieu Brocas Maffei and Wargny Katz.

Press contacts

ICAMAP

Alexandre Aquien

aaquien@icamapadvisory.com

www.icamap.com

WO₂

Arielle Polaillon

a.polaillon@wo2.com

www.wo2.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Amira Tahirovic

amira.tahirovic@realestate.bnpparibas

06 37 78 12 17

www.realestate.bnpparibas.fr/fr

About ICAWOOD

ICAWOOD is an investment fund launched by ICAMAP and Ivanhoé Cambridge in 2019, devoted to designing and developing new-generation low-carbon offices in the Greater Paris region. The fund is managed by ICAMAP. Ivanhoé Cambridge, ICAWOOD's reference shareholder, chairs the Investors' Advisory Committee. ICAWOOD gathers twelve internationally renowned institutional and family investors. The fund has equity commitments of €750m, enabling it to develop between 200,000 m² and 300,000 m² of low-carbon offices. Projects are developed using low-carbon building techniques developed by WO₂, the low-carbon office real estate developer focused on the Greater Paris region, led by Philippe Zivkovic.

About ICAMAP

ICAMAP is an investment fund management company specialized in real estate, founded in 2013 and headed by its founding partners, Guillaume Poitrinal, Harm Meijer and Alexandre Aquien. ICAMAP manages €1.5 billion in equity for 21 leading internationally renowned institutional or family office investors. ICAMAP is the manager of two real estate investment funds with a focus on high-value-added operations: ICAWOOD (€750 million in equity), developing new-generation, low-carbon offices in the Greater Paris metropolitan area, and Icamap Investors (€750 million in equity, including €250 million in co-investments) taking ownership stakes in small- and mid-cap private or publicly traded European real estate companies. The ICAMAP and ICAMAP Advisory teams are based in Paris, London and Luxemburg

About IVANHOE CAMBRIDGE

Ivanhoé Cambridge develops and invests in high-quality real estate properties, projects and companies that are shaping the urban fabric in dynamic cities around the world. It does so responsibly, with a long term view to generate optimal, risk-adjusted returns. Ivanhoé Cambridge is committed to creating living spaces that foster the well-being of people and communities, while reducing its environmental footprint. Vertically integrated in Canada, Ivanhoé Cambridge invests internationally alongside strategic partners and major real estate funds that are leaders in their markets. Through subsidiaries and partnerships, the Company holds interests in more than 1,000 buildings, primarily in the residential, office, retail, industrial and logistics sectors. Ivanhoé Cambridge held more than C\$64 billion in assets as at December 31, 2019, and is a real estate subsidiary of the Caisse de dépôt et placement du Québec (cdpq.com), one of Canada's leading institutional fund managers.

About WO₂

*A sister company of **Woodeum**, WO₂ is a real estate developer specialized in the development of office buildings and the delegated project management of large urban projects with high environmental performance. It focuses on the use of latest-generation bio-sourced materials, notably cross-laminated timber (CLT). These high-quality materials replace traditional building shells and help reduce carbon footprint and worksite nuisances very significantly. CLT, left visible inside, gives users unmatched everyday comfort. In February 2019, WO₂ was appointed "AMO/MOD" (Deputy Project Manager) of the ICAWOOD investment fund created by ICAMAP and Ivanhoé Cambridge to develop new generation lowcarbon offices in the Greater Paris region. Since the beginning of 2018, WO₂ has been assisting the Tour Montparnasse co-owners with its restructuring process.*

WO₂ in numbers:

- 12,000 m² offices delivered or under construction under project management
- 280,000 m² as "AMO/MOD" (authorized projects).

About BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 5,400 employees, BNP Paribas Real Estate supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 32 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate, as part of the BNP Paribas Group, generated € 1.01 Bn of revenues in 2019.

About FFP

FFP is an investment company listed on Euronext, majority-owned by Etablissements Peugeot Frères. FFP is one of the leading shareholders of Peugeot SA and pursues a minority shareholdings and long-term investment policy. FFP holds participations in listed companies (SEB, Safran, ORPEA, LISI or SPIE), non-listed companies (Tikehau Capital Advisors, Acteon or Total-Eren), co-investments (IHS or JAB Holding), private equity funds and real estate (SIGNA Prime Selection or Immobilière Dassault).

About Allianz Real Estate

Allianz Real Estate is the dedicated real estate investment manager within the Allianz Group and has grown to become the world's largest investor in real estate. The firm develops and executes worldwide tailored portfolio and investment strategies on behalf of a range of global liability driven investors, including Allianz companies, creating value for clients through direct as well as indirect investments and real estate loans. The operational management of investments and assets is performed out of 22 offices in key gateway cities across 5 regions (West Europe, North & Central Europe, Switzerland, USA and Asia Pacific). As at 31 December 2019, Allianz Real Estate held 73.6 billion euros assets under management. For more information, please visit: <http://www.allianz-realestate.com>

About BNP Paribas Asset Management

BNP Paribas Asset Management is the asset management arm of BNP Paribas, one of the world's foremost financial institutions, and offers high value-added solutions to individual savers, companies, and institutional investors. It has a broad range of skills in four investment divisions: Equities, Fixed Income, Private Debt & Real Assets, and Multi-Asset, Quantitative and Solutions (MAQS). Sustainability is at the heart of BNP Paribas Asset Management's strategy and investment decision-making process, making an active contribution to energy transition, environmental protection and the promotion of equality and inclusive growth. Its aim is to achieve long-term sustainable investment returns for its clients. BNP Paribas Asset Management has assets under management of EUR 408 billion (as at 31 March 2020), with more than 500 investment professionals and almost 500 client servicing specialists, serving individual, corporate and institutional clients in 72 countries.*

For more information: bnpparibas-am.com

** EUR 553 billion of assets under management and advisory as of 31 March 2020*