

Paris, le 25 juin 2020

**ICAWOOD, le fonds lancé par ICAMAP et Ivanhoé Cambridge, WO<sub>2</sub> et BNP PARIBAS annoncent avoir réuni 650 millions d'euros pour le lancement d'ARBORETUM**

***La livraison du campus bas carbone de 126 000 m<sup>2</sup>, en bois, à Nanterre La Défense est désormais prévue pour décembre 2022***

---

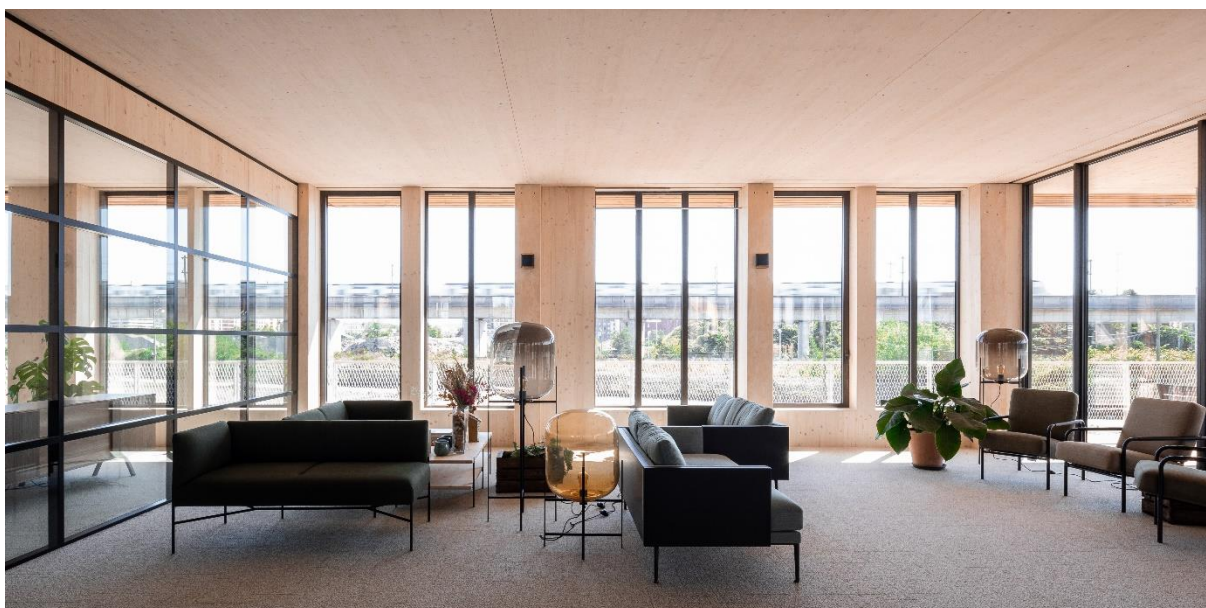
Porté depuis 4 ans par BNP Paribas Real Estate et WO<sub>2</sub>, ARBORETUM est un projet exceptionnel de campus de 126 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services bas carbone, situé dans le grand La Défense et à proximité immédiate du hub ferroviaire (RER et SNCF) de Nanterre-Université. Entouré par 25 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 WO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> ouverts sur le parc), dehors dans le parc privé (9 hectares) ou sur une terrasse protégée (14 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 © WO<sub>2</sub>/Salem Mostefaoui*



*ARBORETUM, Nanterre © WO<sub>2</sub>/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 WO<sub>2</sub>. 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

### **WO<sub>2</sub>**

Arielle Polaillon  
[a.polaillon@wo2.com](mailto:a.polaillon@wo2.com)  
06 61 74 34 88  
[www.wo2.com](http://www.wo2.com)

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

Amira TAHIROVIC  
[amira.tahirovic@realestate.bnpparibas](mailto: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 m<sup>2</sup> de bureaux bas carbone. Les projets sont développés selon les techniques constructives bas carbone mises au point par WO<sub>2</sub>, 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](http://www.cdpq.com)), l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au Canada.*

### **A propos de WO<sub>2</sub>**

*Société sœur de Woodeum, WO<sub>2</sub> 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 WO<sub>2</sub> 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, WO<sub>2</sub> 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, WO<sub>2</sub> a été désigné pour assurer l'AMO du projet de restructuration de la Tour Montparnasse.

WO<sub>2</sub> en chiffres :

- 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés ou en travaux en Maîtrise d'Ouvrage.
- 280 000 m<sup>2</sup> 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