Data Center Paray-Vieille-Poste

Hines

DISCLAIMER

IMPORTANT – by receiving this documents you agree to the following terms:

Confidential Information
The reproduction of this document, in whole or in part, is prohibited. You are not permitted to make this document or the information contained herein available to any third parties. This document is not to be used for any purpose other than the purpose for which it was provided to you. Except as otherwise provided in a written agreement between the recipient and Hines or its affiliates, if the recipient receives a request under any applicable public disclosure law to provide, copy or allow inspection of these materials or other information regarding or otherwise relating to Hines or any of its affiliates, the recipient agrees (at its own cost and expense) to (i) provide prompt notice of the request to Hines, (ii) assert all applicable exemptions available under law and (iii) cooperate with Hines and its affiliates to seek to prevent disclosure or to obtain a protective order or other assurance that the information regarding or otherwise relating to Hines or any of its affiliates will be accorded confidential treatment.

Preliminary, Selective Information Only
This document is being provided to you on a confidential basis for the sole purpose of providing you with initial and general information at your own responsibility. This document is not suitable to inform you of the legal and factual circumstances necessary to make an informed judgement about any prospective investment. Prospective investors are requested to inform themselves comprehensively and, in particular, to verify the contractual documentation which is expected to be provided in the future. In no event should this document be viewed as legal, business, tax, accounting, investment or other advice. Unless otherwise noted, the information contained herein is unaudited and may be preliminary and speaks as of the date of this document or the specific date specified. Hines disclaims any obligation to update this document in any manner.

Not An Offer
This document does not constitute an offer to acquire or subscribe for securities, units or other participation rights. The distribution of this document may be restricted in certain jurisdictions. It is the responsibility of the recipient of this document to comply with all relevant laws and regulations..

Real Estate Related Risks
Investments in real estate funds such as those described herein, are subject to numerous risks and uncertainties, including risks inherent in private, closed end real estate funds, such as lack of liquidity, lack of diversification and dependence on key personnel of the fund sponsor, as well as risks inherent in the types of investments such funds make, competition for investment opportunities, changes in market conditions, regulatory and environmental risks, entitlement and development risks and risks of tenant, purchaser or seller defaults on contractual obligations. Investors in real estate funds must be able to evaluate and bear the potential consequences of these and other risks, including the potential loss of their entire investment.

Forward Looking Statements
This document contains projected results, forecasts, estimates, targets and other "forward-looking statements" concerning proposed and existing investment funds and other vehicles. Due to the numerous risks and uncertainties inherent in real estate investments, actual events or results, or the actual performance of any of the funds or investment vehicles described, may differ materially from those reflected or contemplated in such forward-looking statements. Accordingly, forward-looking statements cannot be viewed as statements of fact. The projections presented are illustrations of the types of results that could be achieved in the given circumstances if the assumptions underlying them are met but cannot be relied on as accurate predictions of the actual performance of any existing or proposed investment vehicle.

Third Party Information
This document contains information in the form of charts, graphs and/or statements that Hines indicates were obtained by it from published sources or provided to it by independent third parties, some of whom Hines pays fees for such information. Hines considers such sources to be reliable. It is possible that data and assumptions underlying such third-party information may have changed materially since the date referenced. You should not rely on such third-party information as predictions of future results. None of Hines, its affiliates or any third-party source undertakes to update any such information contained herein. Further, none of Hines, its affiliates or any third-party source purports that such information is comprehensive, and, while it is believed to be accurate, it is not guaranteed to be free from error, omission or misstatement. Hines and its affiliates have not undertaken any independent verification of such information. Finally, you should not construe such third-party information as investment, tax, accounting or legal advice, and neither Hines nor any of its affiliates nor any of their respective partners, officers, affiliates, employees, agents or advisors has verified or assumes any responsibility for the accuracy, reliability or completeness of such information.

Hines Track Record
The Hines property investments and investment programs referred to herein were made at different times, with materially different terms and in materially different market conditions than those contemplated for this investment opportunity. The results of the investment programs presented illustrate results that could be achieved in certain conditions if the underlying assumptions prove to be correct. They cannot be relied upon as accurate predictions of the actual results that will be achieved by the investment programs shown that have not yet been fully monetized or those that could be achieved by this investment opportunity. Several of Hines' prior programs have experienced adverse economic developments in recent years due to global financial crisis and deteriorating economic conditions in certain U.S. and foreign markets. The adverse market conditions may cause these programs to alter their investment strategy, generate returns lower than expected or ultimately incur loses.

Disclaimer
The statements in this document are based on information which we consider to be reliable. This document does not, however, purport to be comprehensive or free from error, omission or misstatement. We reserve the right to alter any opinion or evaluation expressed herein without notice. Statements presented concerning investment opportunities may not be applicable to particular investors. Liability for all statements and information contained in this document is, to the extent permissible by law, excluded.

SOMMAIRE

HINES FRANCE

En Quelques Chiffres

Xavier Musseau
Président Hines France
depuis juin 2019

1995
FONDEE EN

46
COLLABORATEURS

4.6 Mds €
D'ACTIFS SOUS GESTION

500k m²
SOUS GESTION

BUREAUX
1,8 Md € | 40%*
7 actifs

* % actifs sous gestion

COMMERCE
1,0 Md € | 22%
5 actifs

LOGISTIQUE
Centre de Données
1,2 Md € | 29%
11 plateformes
2 Centres de Données (Dev)

RESIDENTIEL
0,4 Md € | 9%
348 appartements
1 300 lits étudiants (Dev)

Promoteur, Investisseur, Asset et Property Manager
Nouvellement exploitant de résidences étudiantes sous la marque **aparto**

HEKLA
Paris-La Défense | Bureaux

114 CHAMPS-ELYSÉES
Paris | Commerce

LIBERTE
Charenton | Résidence étudiante

STREAM BUILDING
Paris | Mixed-use

FRANCE METROPOLE
Paris & Régions | Résidentiel

CONFIDENTIEL
Centre de Données & Résidentiel

OPTIMUS PORTFOLIO
Régions | Logistique

PROJET DE DATA CENTER

Parties Prenantes

Autorités locales

SNC Paray DC
Hines

Maitrise d'Ouvrage

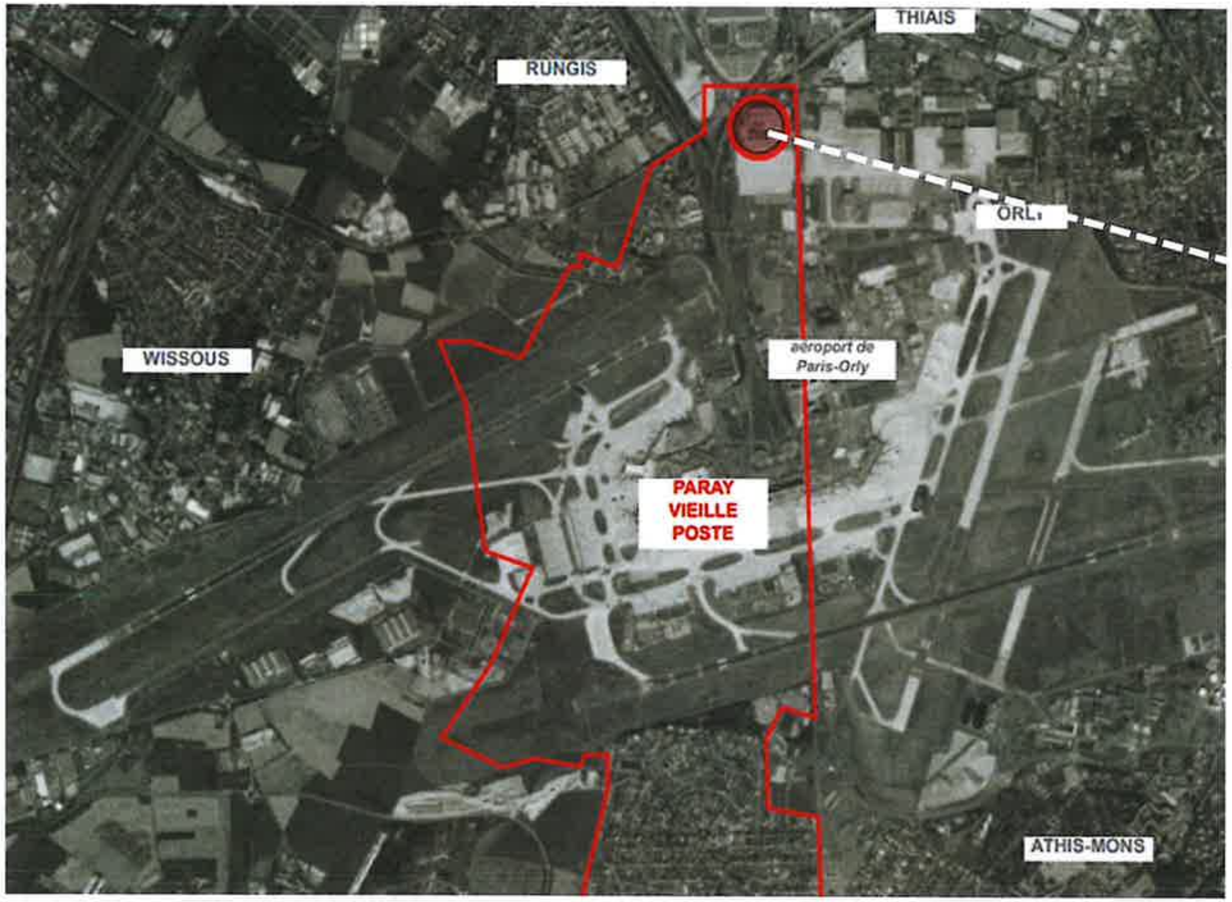
Concessionnaires

Partenariats & Collaboration

Équipe projet

PROJET DE DATA CENTER

Existant - Localisation du site



PROJET DE DATA CENTER

Existant - Bâtiments Air France

PROJET DE DATA CENTER

Existant - Etat actuel

Informations Générales :

- Parcelle n° 000 AB 53
- Surface totale du site 33 721 m²
- Ancien Site industriel Tecalemit, puis Site Air France
- Friche industrielle avec des sols pollués et des bâtiments amiantés
- Site inoccupé

Projet - Objectifs & Programmation

Objectifs

- **Dépollution des sols** après avoir désamianté et déconstruit les bâtiments
- **Implanter un Data Center** au sein d'un **territoire économique dynamique** en concevant un **projet pérenne** mis en œuvre par une équipe maitrisant l'ensemble du cycle conception / construction et exploitation long terme d'un DC
- **Réhabilitation** de l'ancien restaurant en espaces de formation, de bureaux et/ou de services en lien avec **l'économie digitale**

Projet - Objectifs & Programmation

Programmation et données générales

- Concevoir et réaliser un **Data Center**
  - Développant environ 26 000 m² sur 3 niveaux RDC à R+2 et un niveau technique intégré
  - Disposant d'une alimentation électrique de **90 MW** (dont au moins **55 MW** dédiés aux équipements **IT**)
  - Conçu en portant une attention particulière à l'architecture, à **l'intégration urbaine** et à des **engagements environnementaux** raisonnées tels que la **réutilisation** de la **chaleur fatale** produite par les équipements IT

- Transformer le Bâtiment de l'Ancien RIE en **Pôle Tertiaire**
  - Développant environ **3 000 m²** d'espaces à usage mixte
  - Conçu pour accueillir des **espaces de bureaux**, de **coworking**, des services annexes (e.g. Restaurants, salle de sport et /ou des espaces de formations)

- Autres données Générales
  - Zone PLU Ui
  - Espaces de **pleine terre** : **~4510 m2** (représentant 17% de la surface du site)
  - Hauteur du bâtiment principal : ~28m
  - Nombre de places de **stationnement** VL : 67 places
  - Labels & certifications environnementaux: BREEAM NF HQE

Projet - Nos Propositions RSE pour le Territoire

Un projet conçu pour s'inscrire **harmonieusement** dans le **paysage** environnant

Réhabilitation lourde d'une **friche industrielle** à l'entrée de la ville de Paray-Vieille-Poste

Rénovation et extension du Pôle Tertiaire, avec un usage mixte, accessible à des tiers

Coordination avec le PLIE Nord Essonne et les entreprises du chantier pour **favoriser l'insertion** des bénéficiaires

Inscription dans une démarche **d'économie circulaire** (plateforme CYNEO, **Réutilisation de la chaleur fatale**)

PROJET DE DATA CENTER

Projet – Vue de l'entrée Principale

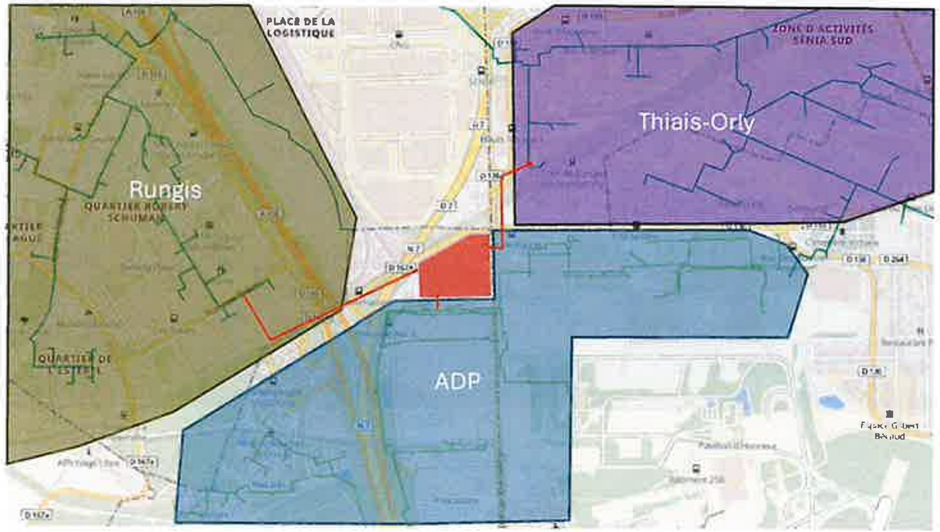
Projet – Vue depuis la RN7

PROJET DE DATA CENTER

Réutilisation de la Chaleur Fatale

1. Contexte

- **Poursuite du développement** de la production et du réseau de chaleur par la ville de Thiais et son délégataire Géothilys
- Intégration des nouveaux programmes de développement de la ZAC Thiais-Orly (~ **3500 logements réalisés sur 10 ans**)
- **Renouvellement** en **2032 de la DSP** pour l'opérateur du réseau urbain de chaleur
- **Remplacement** prévu en **2033** du **puits de géothermie**
- Développement d'un Data Center pour une **mise en exploitation prévisionnelle** à partir de **2031, et la mise à disposition d'une chaleur fatale représentant une puissance de 10 MW thermiques :**
    - **Décarbonée** et disponible 24h/24h
    - A utiliser en **renforcement et/ou en sécurisation** des autres moyens de production de grands utilisateurs ou de réseaux urbains tels que ceux présentés ci-contre

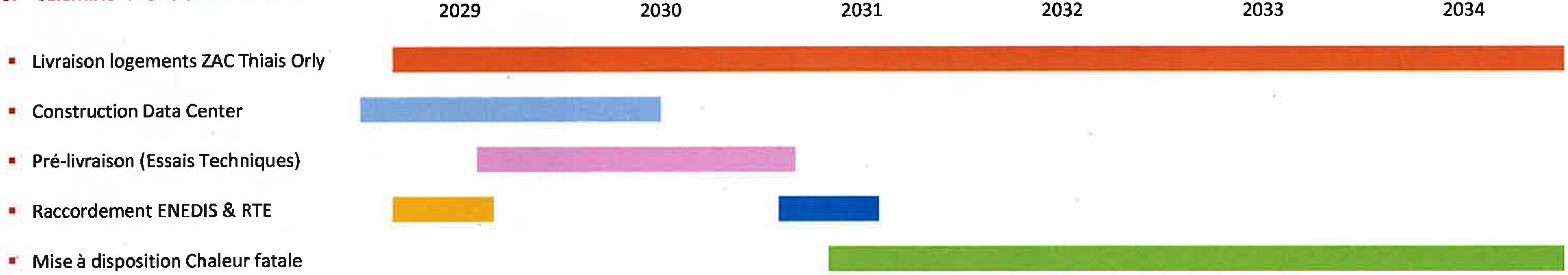


Réutilisation de la Chaleur Fatale

2. Proposition de feuille de route pour les 3-4 prochains mois

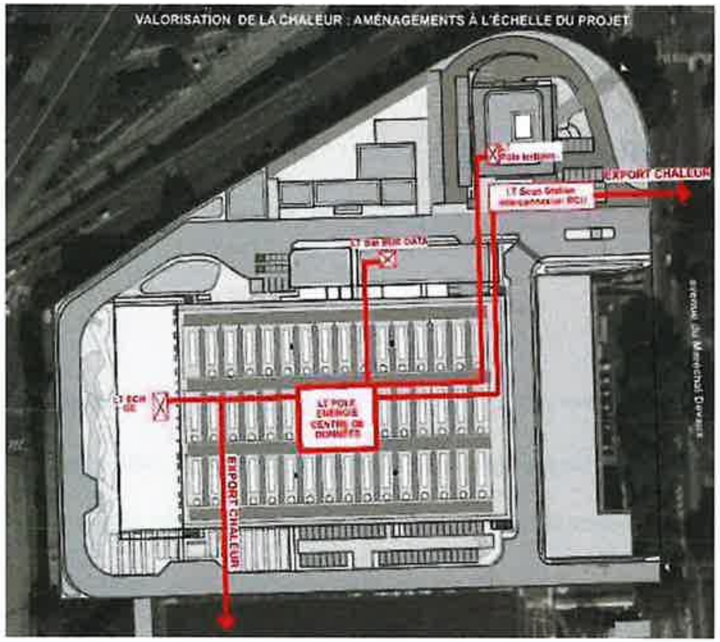
- Poursuivre les échanges entre la SNC Paray DC, la ville de Thiais et Géothilys
- Identifier dans le cadre d'un protocole d'études préalables, les différents scénarios d'interconnexion entre le Data Center et le réseau urbain de chaleur de la ville de Thiais
- Etablir pour chacun des scénarios sélectionnés les modalités techniques, financières et juridiques et un planning prévisionnel
- Déterminer si la ville de Thiais souhaite mettre en œuvre un scénario d'interconnexion de son RCU avec le DC et sous quelles modalités

3. Calendrier Prévisionnel Général

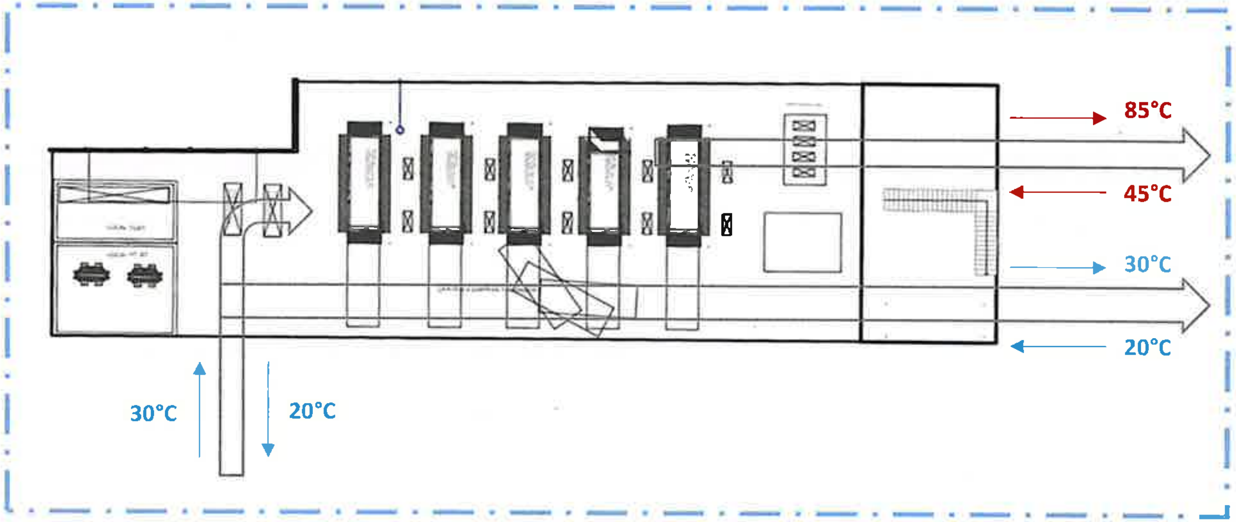


PROJET DE DATA CENTER

Réutilisation de la Chaleur Fatale



Local technique du Data Center dédié à l'exportation de la chaleur fatale



Local exportation chaleur fatale – 2 possibilités

Hines

HINES.COM