



RAPPORT D'ACTIVITE 2023

Proudreed
part of  Core



SOMMAIRE

MI[®]Core est l'entité regroupant les quatre marques Proudreed, LCP, Evolve et Sheet Anchor ayant pour ambition commune d'investir stratégiquement au très long terme sur des classes d'actifs diversifiées et une exposition géographique maîtrisée.

Edito	4
Notre nouvelle signature Proudreed	6
Déploiement de Proudreed en Espagne	7
Nos quatre métiers	8
Un savoir-faire éprouvé et agile	9
Faits marquants 2023	10
Nos équipes en régions	13
Veellage, un concept innovant et évolutif	14
Un patrimoine pérenne	26
2023, un tournant dans notre stratégie RSE	28
Chiffres clés 2023	30
Carte de nos Veellage	38

EDITO

CHRISTOPHE LE CORRE, PRÉSIDENT DE PROUDREED

QUE RETENEZ-VOUS DE 2023 ?

Cette année encore, Proudreed démontre la solidité de son modèle. 2023 a été marquée par une très forte accélération du développement de notre produit phare, le Veellage, avec de nouvelles implantations significatives sur le territoire. Ces investissements visent à répondre à une demande croissante, confirmant l'adéquation de nos parcs aux exigences des PME/PMI, en particulier en termes de flexibilité et de qualité d'environnement de travail. Ces Veellage, installés en zone périurbaine, rencontrent un franc succès auprès des acteurs du dernier kilomètre dont l'essor accompagne celui du e-commerce.

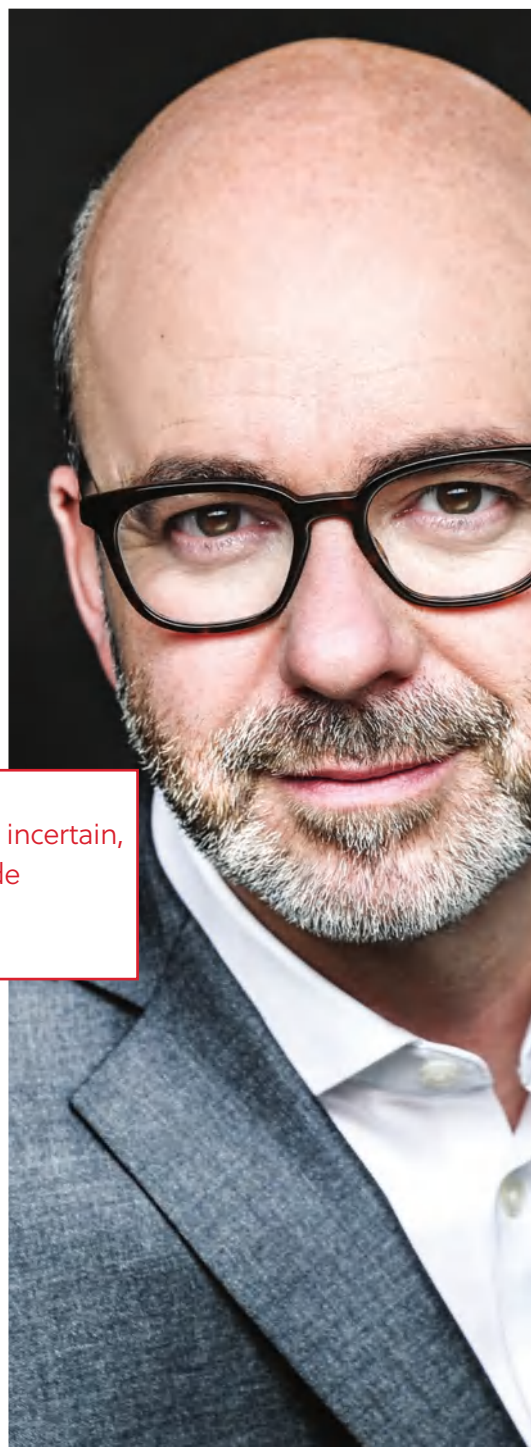
Cette dynamique positive est soutenue par un taux d'occupation exceptionnel de 94,1 % attestant de la résilience de notre portefeuille d'actifs. Une performance significative en dépit d'un contexte économique et immobilier incertain. La forte hausse des coûts de construction, conséquence des conflits géopolitiques et l'inflation élevée à l'échelle mondiale, n'ont pas ralenti notre développement.

« Dans un contexte immobilier et économique incertain, notre taux d'occupation exceptionnel témoigne de la résilience de notre modèle économique. »

L'ANNÉE DERNIÈRE, VOUS ÉVOQUIEZ UN DÉPLOIEMENT EN EUROPE. QU'EN EST-IL ?

Le succès confirmé de notre modèle nous a conduits à étudier l'ouverture de nouveaux marchés en Europe, notamment en Espagne et en Roumanie. Cette stratégie de développement et de diversification s'est concrétisée, cette année, par une première acquisition sur la péninsule ibérique, un centre commercial de 30 000 m², situé dans l'agglomération de Madrid. Un projet ambitieux qui préfigure notre volonté à nous déployer en dehors de nos frontières.

Cette politique d'investissement s'accompagne d'un changement de signature qui vient souligner notre



appartenance à un groupe pan-européen, MCore. Proudreed, part of MCore vise ainsi à améliorer la visibilité et la compréhension de notre groupe auprès de l'ensemble de nos parties prenantes. C'est aussi un marqueur important pour homogénéiser l'offre commerciale du groupe, notamment pour nos clients retail et logistiques présents dans différents pays. C'est enfin le moyen de nourrir une identité employeur plus forte, ouverte à l'international, pour fidéliser nos collaborateurs et séduire les jeunes talents.

VOUS AVEZ REFINANCÉ UN PORTEFEUILLE D'UN DEMI-MILLIARD D'EUROS PAR LE BIAIS D'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE DURABLE. POURQUOI ?

Les enjeux climatiques actuels nous incitent, bien sûr, à repenser notre stratégie d'investissement et la gestion de notre patrimoine de façon plus vertueuse. Pour mesurer nos efforts, nous avons défini trois indicateurs de développement durable, à savoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à notre activité, la formation de nos clients aux enjeux environnementaux et enfin le développement de la mobilité douce. Nous ambitionnons le déploiement de 700 bornes électriques sur 3 ans qui seront installées sur les places de parking de nos sites pour inciter nos clients et visiteurs à adopter des solutions de mobilité plus écologiques.

Ces engagements RSE ont donc permis de signer un crédit hypothécaire durable (ou SLL, Sustainable Linked Loan) de près d'un demi-milliard d'euros pour refinancer notre dette. D'une durée de 5 ans, pouvant atteindre 7 ans, cet accord conclu auprès d'HSBC Continental Europe, partenaire bancaire historique du groupe, témoigne de nos actions en faveur du développement économique et environnemental des territoires, et plus encore, au renouvellement du modèle urbain.

FACE À CES ÉVOLUTIONS, LE VEELLAGE EST-IL TOUJOURS UN PRODUIT INNOVANT ?

Le Veellage demeure un produit d'une grande innovation et s'inscrit dans notre stratégie de développement durable, à toutes les étapes de vie

du projet. Son architecture, à la fois fonctionnelle et moderne, arbore un design statuaire. Les premiers étages s'ouvrent sur des terrasses privatives. Le site bénéficie d'un volet paysager ambitieux et s'articule autour d'une place du Veellage aménagée pour favoriser le bien-être et les échanges.

Proudreed s'investit aussi dans des projets novateurs pour soutenir les collectivités dans leurs initiatives de verticalisation et de reconstruction de bâtiments plus vertueux, adaptés aux enjeux écologiques et en faveur de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols). Ces projets contribuent activement à revitaliser et rééquilibrer les territoires, tout en préservant l'environnement, comme l'illustrent le Veellage de Bobigny, conçu sur deux niveaux d'activité, et celui de Vendargues qui abritera le plus grand pôle de production audiovisuelle de France.

COMMENT LES COLLABORATEURS S'INSCRIVENT-ILS DANS LA VISION DU GROUPE ?

La réussite de l'ensemble de nos investissements en cours et à venir ne peut s'envisager sans l'expertise, l'engagement et la diversité de nos équipes, lesquelles ont enregistré une croissance des effectifs notable de plus de 11 % en 2023.

Cette adhésion collective à notre vision innovante et ambitieuse se manifeste également par notre distinction HappyIndex®AtWork. Ce label témoigne de l'attachement de nos collaborateurs à leur environnement professionnel, soulignant une atmosphère de travail positive et épanouissante, clé de voûte de notre progression continue et soutenue.

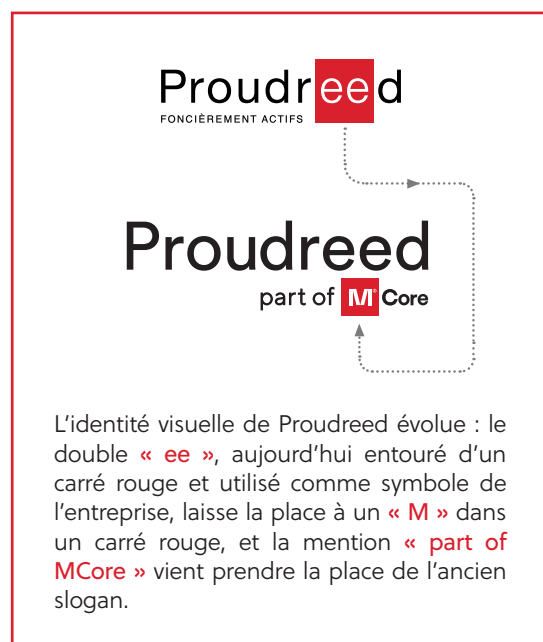
NOTRE NOUVELLE SIGNATURE Proudreed

part of **M**Core

Proudreed fait évoluer sa signature au service de sa **stratégie d'expansion**. MCore est le groupe pan-européen qui regroupe les quatre sociétés d'investissement et de gestion immobilière **LCP Group, Sheet Anchor, Evolve Estates et Proudreed**. Avec ses 6 milliards d'euros d'actifs et ses 8 600 clients, MCore est présent dans 6 pays : en France, au Royaume-Uni, en Allemagne, en Pologne, et depuis peu en Roumanie et en Espagne, grâce au succès de sa stratégie d'expansion.

En ligne avec la vision stratégique et l'ambition de croissance européenne du groupe, Proudreed souhaite désormais souligner son appartenance à MCore avec une nouvelle signature visuelle : **Proudreed part of MCore**. Cette nouvelle baseline s'inscrit dans une démarche d'unification et d'harmonisation des marques du groupe, permettant d'améliorer la lisibilité de son offre commerciale auprès de ses parties prenantes.

L'évolution du logo est également pour Proudreed une occasion unique de conforter le sentiment d'appartenance de ses collaborateurs à un groupe solide, de renforcer leur fidélité et de séduire les futurs talents. Ces ambitions sont soutenues, en outre, par un plan d'actions concret, visant à développer les échanges entre pays et faciliter l'accès à un programme éducatif exclusif, la **MCore School**.



DÉPLOIEMENT DE PROUDREED EN ESPAGNE

En **février 2023**, Proudreed, à travers sa nouvelle filiale Proudreed Spain, a réalisé sa première acquisition dans la péninsule ibérique. En se portant acquéreur du centre commercial Quadernillos, situé dans l'agglomération de Madrid, précisément à Alcalá de Henares, **Proudreed accélère son développement en Europe et affirme son ambition d'atteindre un patrimoine de 150 millions d'euros en Espagne d'ici 18 mois.**

La totalité des surfaces, représentant plus de **30 000 m²**, est d'ores et déjà louée à des enseignes de premier plan, comme Family Cash, Brico Dépôt, Burger King, Ozone ou Taco Bell et accueille plus de 5 millions de visiteurs annuels.



NOS 4 MÉTIERS

La réussite de notre business model repose sur 4 métiers étroitement liés par une même dynamique d'innovation qui nous assure d'anticiper et de répondre à l'ensemble des attentes de nos clients, notamment en cette période de profonde mutation du marché.

INVESTIR

en veillant à conserver nos cinq typologies d'actifs (activités, bureaux, distribution urbaine, logistique et commerces) de façon à constituer un patrimoine pérenne.

DÉVELOPPER

avec le souci constant de s'impliquer en amont dans les projets des clients et des collectivités, afin d'augurer leurs besoins. Au cœur de notre stratégie de croissance : l'anticipation des usages et des écosystèmes économiques de demain.

GÉRER

en privilégiant l'humain et en valorisant chaque actif. Nous créons des liens durables avec nos clients et toutes les parties prenantes de notre écosystème.

OPTIMISER

la dimension financière des trois premiers métiers représente un enjeu de plus en plus crucial dans le secteur de l'immobilier.

DES ÉQUIPES IMPLIQUÉES. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE



**CHRISTOPHE
LE CORRE**
Président



**FRANÇOIS
BERGER**
Directeur
Gestion d'Actifs



**ALEXIS
GUETIN**
Directeur Administratif
& Financier



**ANTOINE
LABOUREUR**
Directeur du
Développement



**FABIEN
ARZUR**
Directeur Technique
& Développement Durable



**DIDIER
PENDELIEU**
Directeur
Gestion d'Actifs



**REMY
SAIX**
Directeur
Juridique



**AUDREY
TRANCHANDON**
Directrice Marketing,
Innovation & RSE

UN SAVOIR-FAIRE ÉPROUVÉ ET AGILE

Notre stratégie long terme s'appuie sur des modèles et des concepts éprouvés, la construction de bâtiments « en blanc », sans précommercialisation, implantés sur des emplacements de premier choix. À l'écoute des nouveaux usages, au cœur d'une urbanité en pleine mutation, nous nous attachons à conjuguer mixité des fonctions et dynamisme économique. Grâce à notre ancrage régional et à notre savoir-faire d'investisseur indépendant, nous accompagnons les collectivités locales et les entreprises sur des opérations neuves, qualitatives et performantes.

AUX TERRITOIRES,

nous proposons des projets harmonieux et durables, engagés dans la transition économique et écologique, à l'image de nos Veellage qui séduisent de nouvelles entreprises, contribuent à la création d'emplois et participent à une urbanité réinventée.

AUX ENTREPRISES,

nous adressons des projets sur mesure, des constructions flexibles, adaptées aux demandes émergentes d'espaces modulables pour installer durablement leur activité.

M BY PROUDREED

Un concept dédié aux TPE et PME proposant des locaux modulaires qui allient en un seul lieu, tous les espaces nécessaires : 80% d'activités, 20% de bureaux en mezzanine dans des cellules d'activités à partir de 300 m².

S BY PROUDREED

Une offre ouverte à de multiples usages sur des surfaces de 100 à 150 m² permettant l'installation de commerces, show-rooms, bureaux et ateliers.

B BY PROUDREED

B pour bureaux. Ces immeubles, labélisés BREEAM, associent commerces en rez-de-chaussée et bureaux en étages.

CLÉ EN MAIN

Ces réalisations répondent aux besoins spécifiques de certains clients, en termes de surfaces et d'infrastructure.

La force de Proudreed réside dans la capacité de nos équipes à adapter les projets aux besoins des parties prenantes. Notre expertise nous permet de proposer des solutions adaptées à l'activité de nos clients, avec le développement de bâtiments clé en main. En effet, nos opérations sont pensées pour répondre aux enjeux des territoires et collectivités comme aux besoins des entreprises. Face au défi de la transition écologique, nous adaptions nos projets en créant des bâtiments modernes et modulables, limitant les impacts carbone.

Fabien Arzur, Directeur Technique & Développement Durable

Refinancement conditionné à la réalisation d'objectifs RSE

Négocié dans un contexte difficile, ce crédit hypothécaire durable d'un demi-milliard d'euros (ou SLL) témoigne de la confiance des partenaires financiers dans le modèle Proudreed, notamment HSBC Continental Europe, et des engagements RSE forts du groupe. Avec ce refinancement, Proudreed s'engage sur 3 objectifs de développement durable.

Installation de bornes de recharge électrique dans les Veellage

Pour participer activement à la réduction de gaz à effet de serre et promouvoir les solutions alternatives aux mobilités carbonées, Proudreed dote ses actifs de bornes électriques puissantes et qualitatives pour une charge plus rapide et offrir ainsi un vrai service différenciant à ses utilisateurs. Le projet de déploiement, déjà entamé en 2023, se poursuivra sur 3 ans.



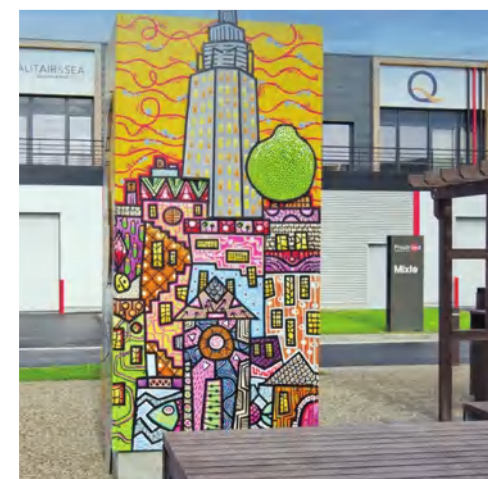
Proudreed obtient l'accréditation HappyIndex®AtWork 2023

Le label, conçu par ChooseMyCompany, mesure l'appréciation des salariés de leur entreprise au travers de 6 thèmes, le développement professionnel, l'environnement de travail, le management, la motivation, le salaire, la reconnaissance et le plaisir. Cette accréditation souligne l'engagement de Proudreed pour le bien-être au travail ; une démarche concrète, nourrie d'actions inspirées par ses propres collaborateurs.



L'art s'invite dans les Veellage

C'est au Veellage du Havre que la première œuvre d'art a été installée, un totem d'une hauteur de 3,5 m réalisé par Vincent Gibeaux et l'Atelier Savary. L'artiste avait été retenu par Proudreed à l'issue d'un appel à projets. Une initiative renouvelée pour le Veellage de La Seyne-sur-Mer afin de sensibiliser les résidents à la culture et favoriser l'appropriation du Veellage par ses utilisateurs.



L'œuvre de Vincent Gibeaux au Veellage du Havre

Inauguration des Veellage du Havre et d'Aulnay-sous-Bois

En 2023, Proudreed a inauguré deux Veellage nouvelle génération. Le premier à Aulnay-sous-Bois, en présence de son maire Bruno Beschizza, également président de Paris Terres d'Envol, et le second, au Havre, avec l'ancien Premier ministre et maire de la ville Edouard Philippe qui avait d'ores et déjà participé à la cérémonie de pose de la première pierre en 2022.

Livraison de 6 nouveaux sites

Proudreed poursuit son développement avec la livraison de nouveaux projets :

- ⇒ Un ensemble de bureaux et locaux à usage industriel de 8 000 m² à Aix-en-Provence (13).
- ⇒ L'immeuble Terranova, labélisé BREEAM Excellent, regroupe commerces en rez-de-chaussée et 4 étages de bureaux, pour une surface totale de 6 300 m² au cœur du Veellage de Strasbourg (67).
- ⇒ Deux nouveaux bâtiments de 2 340 m² et 2 600 m² dans le Veellage de Dardilly (69) viennent compléter les 7 bâtiments déjà existants sur les 14 prévus.
- ⇒ Le Veellage d'Éragny (95), situé dans la zone d'Activité des Bellevues, a réceptionné ses deux premiers bâtiments de 2 620 m² et 4 700 m².
- ⇒ Au Veellage du Havre (76), quatre bâtiments ont d'ores et déjà été livrés pour une surface totale de 15 900 m².
- ⇒ À Chanteloup-en-Brie (77), 7 bâtiments indépendants d'une surface de 718 à 918 m² composent ce nouveau Veellage, à proximité de Disneyland Paris.



Inauguration du Veellage du Havre (76)

LA RELATION CLIENT, UNE PROXIMITÉ NON ÉGALÉE ET ÉPROUVÉE

L'internalisation de toutes les missions du property management, depuis 2017, avec une équipe dédiée, assure la réussite de notre business model, fondé sur la proximité avec nos locataires.



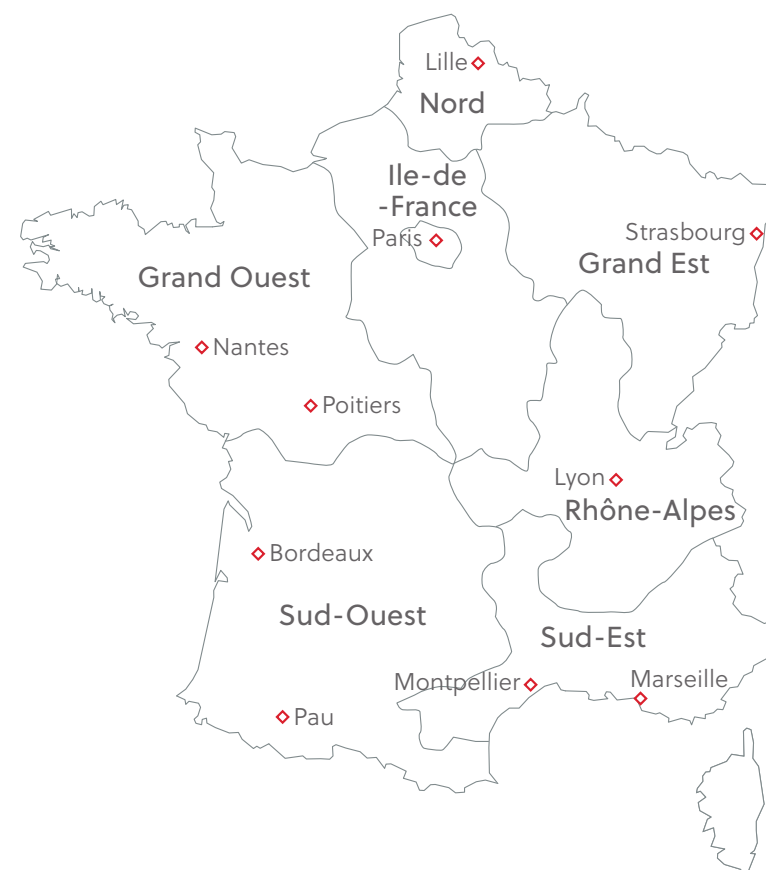
UN ANCRAGE RÉGIONAL AU PLUS PRÈS DES ACTIFS ET DES MARCHÉS

Animés par cette même volonté de proximité et d'écoute, nous avons fait le choix de multiplier notre présence dans les territoires pour concilier efficacité, création de valeur et respect de l'humain. Ce choix, qui nous garantit une meilleure compréhension des contextes locaux, favorise le dialogue et les prises de décision en concertation avec toutes les parties prenantes, pour une croissance responsable.

66 Dans ce contexte économique incertain, notre activité locative est restée soutenue sur l'année 2023, grâce à un accompagnement régulier de nos clients et au maintien d'une relation de confiance et de proximité. Cela s'est traduit au niveau du Département Juridique par une augmentation de la rédaction des baux. Cette année, 214 nouveaux baux ont été rédigés, contre 193 en 2022. **99**

Rémy Saix, Directeur Juridique

NOS ÉQUIPES EN RÉGION



ÎLE-DE-FRANCE

7 rue de l'Amiral d'Estaing
75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 44 40 30 50

RHÔNE-ALPES

Veillage de Saint-Priest
50 rue Jean Zay - Bât. F
69800 Saint-Priest
Tél. : +33 (0)4 37 25 69 44

GRAND EST

Veillage de Strasbourg
Parc des Forges
21 rue Jacobi-Netter
67087 Strasbourg
Tél. : +33 (0)3 90 41 44 00

GRAND OUEST

Veillage du Bois de la Noue
44360 Saint-Étienne-de-Montluc
Tél. : +33 (0)2 51 79 79 41

POITIERS

Tél. : +33(0)5 49 60 39 39

SUD-OUEST

Bâtiment 2
Parc d'Activités de Canteranne
33600 Pessac
Tél. : +33 (0)5 56 95 59 31

PAU

Tél. : +33 (0)5 59 02 02 90

NORD

Parc d'activité du Moulin
132 allée Hélène Boucher
59118 Wambrechies
Tél. : +33 (0)3 28 35 07 01

SUD-EST

Actiparc II
Chemin de Saint Lambert
13821 La Penne-sur-Huveaune
Tél. : +33 (0)4 91 27 38 60

MONTPELLIER

Tél. : +33 (0)4 77 41 29 31

VEELLAGE, UN CONCEPT INNOVANT ET ÉVOLUTIF

Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans les parcs d'activités, Proudreed a conçu **Veellage**, un concept novateur pensé pour répondre aussi bien aux besoins des PME/PMI que des grands groupes et créer du lien. Avec une **architecture contemporaine** soignée et un **aménagement paysager ambitieux**, ces nouveaux lieux de vie participent au renouveau urbain au service des collectivités.

Une signature architecturale identitaire

Les **Veellage**, dotés d'une architecture résolument contemporaine et fonctionnelle, donnent envie aux collaborateurs de se rendre sur leur lieu de travail, suscitant et renforçant ainsi un sentiment d'appartenance. Une palette de couleurs caractéristique, la présence de balcons, des ouvertures encadrées de bois, des espaces lumineux et **la place du Veellage** végétalisée et agencée avec assises, pergolas et agrès participent à séduire une clientèle de plus en plus exigeante.

Un volet paysager ambitieux

Nos parcs nouvelle génération, à l'instar du Havre (76), d'Éragny (95) et de Fenouillet (31), profitent d'un cadre extérieur végétalisé sur **un tiers de la superficie du site** avec des essences endémiques. Le choix **des végétaux** est adapté au **contexte climatique et environnemental** de chaque site et participe à favoriser la biodiversité. La charte paysagère prévoit aussi la **création de lisières** pour améliorer l'intégration du site à son environnement et **des corridors de verdure**.

Place à l'art

Créateur de **lieux de vie**, Proudreed souhaite apporter un volet culturel, pilier du développement durable, à ses parcs d'activités avec **l'introduction d'œuvres d'art** pour orner les places du Veellage. Une démarche déjà concrétisée au Havre (76) et à La Seyne-sur-Mer (83), qui accueillent tous deux une sculpture contemporaine, permettant ainsi de sensibiliser les résidents à la culture, mais aussi de soutenir des artistes locaux.

L'innovation durable

Engagé pour le développement urbain durable, Proudreed dote ses Veellage de **bornes de recharge** pour véhicules électriques et de pistes cyclables pour promouvoir la mobilité douce. D'autres équipements sont à l'étude, systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB de type A), ombrières photovoltaïques et géothermie par exemple, pour rendre les parcs plus vertueux.



66 Avec les Veellage, Proudreed se positionne comme un partenaire responsable, à l'écoute des collectivités. Pour limiter l'artificialisation des sols, nous avons initié des projets de densification verticale, comme à Bobigny (93). Nous continuons également de privilégier la requalification d'anciennes friches industrielles, comme sur notre site de Vendargues (34). 99

Antoine Laboureur, Directeur du développement

VEELLAGE DU BOIS DE LA NOUE (44)

LE GREEN PARC

Acquis en 2013, à proximité de l'agglomération nantaise, le Veillage du Bois de la Noue résulte d'un partenariat avec la Communauté de Communes Cœur d'Estuaire. Titulaire d'un bail à construction d'une durée de 35 ans, Proudreed démontre ici sa capacité à **accompagner les collectivités** et à s'adapter à leurs attentes spécifiques pour développer leurs territoires.



Plus de **7 000 m²** sur 24 Ha
4 bâtiments d'activité
+ 1 bâtiment de bureaux

Occupé à 90%

La gestion raisonnée et durable du site est une caractéristique forte du projet qui comprend déjà **5 bâtiments sur une emprise foncière de 24 hectares**. Le volet paysager est très prégnant, offrant un **cadre de travail très vert**. Les haies d'origine organisent l'espace et participent à protéger la biodiversité.

Proudreed, créateur de lieux de vie, ambitionne d'accueillir prochainement de nombreux services, restauration, salle de sport et crèche, pour renforcer l'attractivité de ce parc inédit, dans lequel les équipes régionales du groupe sont installées.



VEELLAGE DE BONDOUFLE (91)

PLACE AUX ESPACES VERTS

La construction du Veillage de Bondoufle, entamée en 2023 avec une livraison prévue en 2024, s'inscrit dans les projets de requalification des sites acquis auprès d'une société d'énergie électrique. Les anciens ateliers, bureaux et entrepôts de stockage, vétustes et disparates, vont laisser place à un **Veillage nouvelle génération**.



7 500 m²

1 bâtiment M by Proudreed
20 cellules de 378 m²
Terrasses privatives de 5 m²

Livraison en juin 2024

Un bâtiment unique de 7 500 m², destinés aux **TPE, PME et artisans** qui recherchent un local au sud-est de Paris, aux abords de l'axe routier très fréquenté de la Francilienne.

Le Veillage de Bondoufle ambitionne de créer un cadre de travail particulièrement agréable à travers **la charte paysagère conçue par Proudreed**, afin de favoriser la biodiversité, avec des espèces indigènes et mellifères, des ruches et nichoirs.

VEELLAGE DECHANTELOUP (77)

NOUVEAUX FORMATS EN ÎLE-DE-FRANCE

Le Veellage de Chanteloup-en-Brie, idéalement situé à l'est de Paris, à 5 minutes de Disneyland Paris, est composé de 7 bâtiments indépendants labélisés **BREEAM Very Good**.



Plus de **5 000 m²**

7 bâtiments indépendants
de 718 à 918 m²
Terrasses privatives

Livré en décembre 2023

Ces villas d'activités, destinées à des **monolocataires**, répondent à une architecture contemporaine ouverte sur l'extérieur. Depuis la grande terrasse, véritable lieu de vie, les utilisateurs apprécient **le cadre verdoyant** avec ses corridors végétaux, propices à la biodiversité, et sa charpente en bois qui donne un cadre de travail chaleureux.

Avec l'acquisition de ce programme existant, Proudreed souhaite tester un format plus important, avec **40 % d'espaces dédiés aux bureaux**, qui pourrait, à terme, être intégré dans de futurs parcs pour accueillir des sièges régionaux.



VEELLAGE DE DARDILLY (69)

UNE OFFRE TERTIARISÉE

La première pierre du Veellage de Dardilly, dans la métropole lyonnaise, a été posée en **2014**. Sur 14 bâtiments prévus, 9 sont déjà construits et principalement loués à des PME-PMI du secteur de **la santé et de la biotechnologie**, attirés par la proximité de grands acteurs tels Sanofi Pasteur, BioMérieux ou Merial. **L'accès direct à la gare de Dardilly**, située à 100 mètres, par un portail privé en fait une destination privilégiée.



15 000 m²

14 bâtiments
Dont 9 déjà construits
2 derniers bâtiments
attendus de 4 000 m²

Ce parc se démarque par une offre très qualitative, avec des bâtiments en béton, certifiés **BREEAM Very Good**, plus tournés vers le bureau que l'activité. **50 % des espaces sont en effet dédiés aux bureaux** et permettent aux locataires d'installer leurs locaux administratifs, salles blanches ou services R&D.

Les bâtiments cernent **un parc central de 2 500 m²** avec pins parasols et figuiers, configuration qui préfigure la future place du Veellage nouvelle génération.

VEELLAGE D'ÉRAGNY (95)

LE 1^{ER} VEELLAGE CHARTÉ D'ÎLE-DE-FRANCE

Éragny s'inscrit dans un portefeuille de 50 actifs rachetés à une société d'énergie électrique en 2005. À son départ, en 2022, Proudreed a pu engager la démolition d'un site obsolète pour installer son premier Veillage doté de la **nouvelle charte architecturale** en Ile-de-France.

Ce produit contemporain, dans un environnement très verdoyant, se distingue de la concurrence et séduit les entreprises déjà implantées dans la zone des Bellevues, située à seulement 5 minutes du centre-ville en voiture et 10 minutes en vélo grâce aux pistes cyclables.



Plus de **7 000 m²**
+ 1 850 m² à venir

21 cellules réparties
sur 2 bâtiments
Terrasses privatives

Livré en 2023
Occupé à 40%

Le Veillage d'Éragny propose deux typologies de bâtiments. Le **M By Proudreed** qui allie locaux d'activités et bureaux et le **S By Proudreed** avec des surfaces plus petites particulièrement adaptées à l'installation de commerces, show-rooms, bureaux et ateliers. Le futur bâtiment, dont la construction démarrera **fin 2024**, viendra compléter l'offre avec un **coworking** destiné aux auto-entrepreneurs. Cette offre novatrice de co-activité, baptisée **Fleex**, commercialisée sous forme de contrats de prestations de services, est un pari rendu possible par une gestion client de proximité assurée par les équipes de Proudreed.



VEELLAGE DE FENOUILLET (31)

UNE REQUALIFICATION EXEMPLAIRE

À Fenouillet, près de Toulouse, Proudreed démontre son **savoir-faire** en s'engageant dans un **projet de requalification de friches industrielles**. Ancienne propriété d'un industriel spécialisé dans le gaz, le site classé Seveso, a été désamianté, démoli et viabilisé pour recevoir une nouvelle programmation avec une surface commercialisable de 17 000 m² contre 7 000 m² précédemment.



Près de **17 000 m²**

3 bâtiments M by Proudreed
45 cellules de 378 m²
Terrasses privatives de 5 m²

Livré en septembre 2023
Commercialisé à 60 %

Ce nouveau Veillage séduit par son architecture contemporaine, sa **place du Veillage aménagée** bénéficiant d'agrs et ses bornes de recharge électriques. Il est le premier à déployer la **nouvelle charte paysagère** propice à la biodiversité avec des ruches et des nichoirs.

Le projet a rencontré un accueil très favorable auprès des parties prenantes locales. Les **bâtiments, très lumineux**, profitent d'une double exposition grâce aux failles des façades arrière et les balcons privatifs installés en étage. Avec leurs grandes parois vitrées, les rez-de-chaussée se prêtent à l'implantation de commerces, à l'instar de Carglass ou Howdens Cuisines. Les équipes de la SNCF dédiées à la Ligne Grande Vitesse occupent désormais 19 cellules, soit plus de 5 000 m².

Les **pistes cyclables** en sortie du Veillage permettent de rejoindre la route de Paris qui dessert une zone commerciale très fréquentée.



VEELLAGE DU HAVRE (76)

NAISSANCE D'UNE MARQUE FORTE

C'est au Havre que s'exprime pour la première fois la **nouvelle charte architecturale des Veellage by Proudreed**. Cet ensemble premium, composé de bâtiments de dernière génération, construits avec des matériaux biosourcés, traduit la volonté du groupe à s'engager dans une **modernisation** des parcs d'activités et une **périurbanisation durable**.



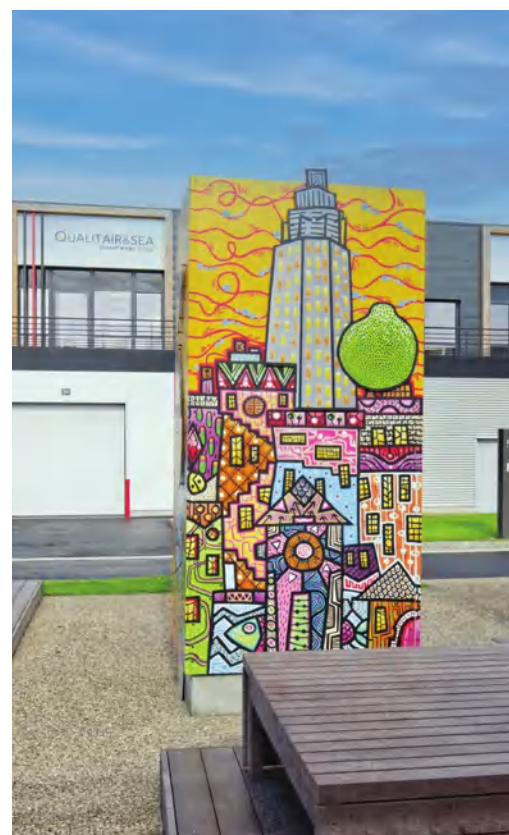
14 000 m² sur 5 Ha

Livré en 2023

Fin de commercialisation 2024

Implanté sur un terrain racheté à la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Havre, ce Veellage profite d'une situation stratégique en entrée de ville, à l'intersection des zones industrielles et d'activités. Il propose une large typologie de locaux industriels, type MBy, SBy et mixtes, ainsi qu'un clé en main.

Cette opération, entreprise en mai 2020, est inaugurée en 2022 en présence de M. Edouard Philippe, maire du Havre et Président Le Havre Seine Métropole et de M. Yves Lefebvre, Président de CCI Seine Estuaire. Ils étaient également présents à la cérémonie de pose de la première pierre, un an auparavant, jour pour jour. Cet événement s'accompagnait de l'installation de la première œuvre d'art sur une place de Veellage. Une sculpture de Vincent Gibeaux qui s'inscrit dans un parcours culturel initié par la ville, *Un été au Havre*, dont Proudreed est mécène.



VEELLAGE DE LA SEYNE-SUR-MER (83)

ENGAGER LE RENOUVEAU DU TERRITOIRE TOULONNAIS

Avec l'acquisition de ce site de **14 000 m²** auprès d'une entreprise spécialisée dans la thermodynamique, Proudreed poursuit sa stratégie de développement des territoires. Son **offre inédite de locaux d'activité premium** vient répondre à une demande manifeste dans l'agglomération toulonnaise.



6 900 m²
Terrain de **14 000 m²**
18 lots

Livré en 2023

Les 2 bâtiments, qui se font face, déclinent en tout point la charte architecturale Proudreed qui associe **une architecture contemporaine**, ouverte sur l'extérieur avec de grands balcons privatifs, de nombreux espaces verts avec des espèces endémiques, oliviers et câpriers notamment. Le parc est, en effet, d'ores et déjà équipé de **bornes de recharges électriques** pour le développement de la mobilité douce des clients et des visiteurs.

La place du Veellage, emblématique des parcs nouvelle génération de Proudreed, est conçu comme un **lieu de vie et de rencontre**. À La Seyne-sur-Mer, elle jouxte un boulodrome et accueillera prochainement, de façon permanente, **une sculpture signée Goulven Pelleteur**. La présence de cette œuvre d'art témoigne de la volonté du groupe d'inclure la culture dans sa stratégie de développement durable.

VEELLAGE DE TOULOUSE-THIBAUD (31)

REDYNAMISER LE TERRITOIRE TOULOUSAIN

Le Veellage est implanté au sein de la zone industrielle et commerciale Thibaud, un emplacement recherché, particulièrement bien desservi, au sud de Toulouse. Acquis en **2018** auprès d'un fabricant de matériel électronique, Proudreed a réalisé une opération de requalification et de densification, livrée fin 2022 et entièrement louée en 2023. **Le succès de sa commercialisation** démontre la pertinence du projet qui vient pallier un véritable déficit de locaux d'activités de qualité dans cette région.



Plus de **6 000 m²**

2 bâtiments M by Proudreed
21 cellules de 296 à 553 m²

Livré en 2021
Loué à 100%

La particularité du site tient dans son architecture qui a su s'adapter aux contraintes des Bâtiments de France imposées par la proximité du **Château de Candie**, le plus ancien château d'origine médiévale de la commune de Toulouse. Les façades affichent une teinte élégante, gris clair, rehaussée par les encadrements de bois qui marquent les espaces de bureaux.

C'est ici que **le cuisiniste anglais Howdens**, séduit par le concept des Veellage, a installé son premier **show-room** de la région avant de renouveler l'expérience à Fenouillet.



VEELLAGE DE VENDARGUES (34)

LE FUTUR PLUS GRAND PÔLE DE PRODUCTION AUDIOVISUELLE EN FRANCE

Sur un site de 11 hectares racheté à un spécialiste du béton préfabriqué, Proudreed a travaillé étroitement avec Montpellier Méditerranée Métropole pour concevoir un **parc d'activités inédit** de 110 000 m². Pour faire face à la rareté foncière dont souffre l'agglomération, Proudreed a fait le choix de **la verticalisation**. Une recommandation avalisée par la mairie qui, pour ce faire, a modifié son PLU portant la hauteur autorisée à 22 m contre 15 m précédemment.



110 000 m² sur 11 Ha

20 000 m² vendus en
état futur d'achèvement
3 000 emplois attendus

Dès 2022, **France TV Studios** s'est porté acquéreur de 2 hectares, superficie sur laquelle Proudreed a livré un bâtiment clé en main de 20 000 m² destiné à abriter **le plus grand pôle de production audiovisuelle français**. Dans son sillage, le Veellage de Vendargues s'apprête à accueillir de nombreuses PME-PMI du secteur, des prestataires experts de l'animation et de la postproduction, ainsi qu'une école dédiée aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel.

Le parc est desservi par le tramway et propose, en son sein, **véhicules partagés et bornes de recharges électriques**. Le volet paysager est particulièrement soigné, avec des corridors de verdure composés d'essences indigènes, et un bassin de rétention d'eau aménagé comme un **lieu de promenade**, accessible aux personnes à mobilité réduites.

UN PATRIMOINE PÉRENNE

GÉRER

En 2023, malgré un contexte économique tendu, la relocation du patrimoine vacant poursuit sa progression. Proudreed enregistre ainsi un **taux d'occupation de 94,1 %** à fin décembre 2023 (vs 93,6 % un an plus tôt). Il a été constaté, en outre, un taux de réversion de 10,5 % sur l'ensemble des baux signés (20 % en région parisienne). Le nombre de baux s'est encore accru avec **318 signatures de baux et renouvellement en 2023**, portant le nombre total de contrats à 1 964 pour 1 616 clients. Le montant des nouveaux loyers s'élève à plus de **24 millions d'euros, soit plus de 22 % par rapport à 2022**. Ces indicateurs démontrent, cette année encore, la pertinence de notre patrimoine diversifié, à dominante de parcs d'activité et sa capacité à répondre aux attentes du marché sur l'ensemble du territoire.



“ 2023 a été marquée par une grande stabilité des locataires. Notre patrimoine immobilier a fait ainsi preuve d'une forte résilience que l'on peut attribuer à la typologie de nos actifs, majoritairement des locaux de petites surfaces, bien localisés, en Île-de-France comme en région, mixant espaces d'activité et de bureaux. ”

Didier Pendelau, Directeur Gestion d'Actifs

QUELQUES SIGNATURES SIGNIFICATIVES :

- Vitrolles (13) : Location d'un entrepôt logistique de 33 170 m², à Distritec, réseau de distribution à forte valeur ajoutée de matériels sensibles.
- Neuilly-sur-Marne (93) : Location d'un bâtiment d'activité de 4 959 m² à IDF Mobilités, pour un centre de maintenance de bus.
- Saint-Aubin-du-Cormier (35) : Location d'un bâtiment d'activité de 5 873 m².
- Vénissieux Sentuc (69) : Location d'un entrepôt de logistique urbaine de 18 983 m² à Stock & Co (Grand Frais) et Geodis.
- Aix-en-Provence Montricher (13) : Location d'un entrepôt de logistique urbaine de 8 013 m² à Gandon Transports et Transbis.
- Saint-Barthélemy d'Anjou (49) : Location d'un entrepôt logistique de 12 479 m² à Leadec, groupe allemand de services de logistique, qui y implante son 1^{er} bureau régional français.

PROSPÉRER

Avec la livraison de ses deux derniers bâtiments, le Veillage de Blanquefort, situé au nord de Bordeaux (33), offre désormais une surface totale de 96 000 m² sur 30 hectares de terrain, issu d'un ancien site industriel, acquis en 2001 auprès de la SNECMA. Le parc a été progressivement redéveloppé et propose aujourd'hui 13 bâtiments d'activité logistique

et de bureaux, majoritairement loués à des entreprises du secteur du vin, du transport et de la logistique comme KUEHNE & NAGEL, ZIEGLER ou encore HILLEBRAND. Ces deux dernières constructions répondent aux normes environnementales les plus récentes.



“ Ce nouveau bâtiment de 19 000 m², situé au centre du parc sur une parcelle de 3 hectares, sera exploité par DARTESS, leader de la logistique et du conditionnement des vins et spiritueux. L'entrepôt sera équipé d'un dispositif de température dirigée pour garantir une température constante, entre 14 et 16°C, aux zones de stockage. Les besoins en électricité seront couverts pour un quart par une centrale photovoltaïque en toiture. ”

François Berger, Directeur Gestion d'Actifs

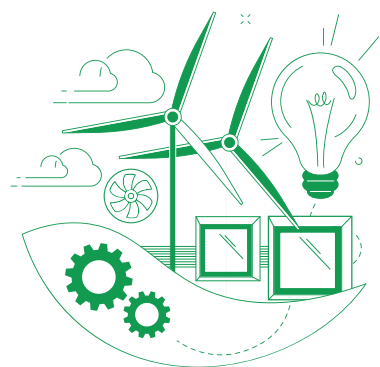
2023, UN TOURNANT DANS NOTRE STRATÉGIE RSE

Proudreed s'est employée à concrétiser ses engagements RSE, comme en témoigne, notamment, la signature d'un **crédit hypothécaire durable (SLL)** de près d'un demi-milliard d'euros. En intégrant des critères extra financiers d'ordre social et environnemental, ce crédit à impact positif, d'une durée de 5 ans pouvant atteindre 7 ans, est destiné à refinancer la dette tout en s'engageant en faveur de **l'environnement et du climat** en prenant des objectifs ambitieux, cadrés par des KPI's reconnus et ambitieux.

AMÉLIORATION DE LA COLLECTE DE DONNÉES ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

La mise en place d'une collecte de données structurée et efficace, pour établir un bilan carbone plus représentatif des émissions de gaz à effet de serre **réelles**, a été la priorité du groupe en 2023. Pour ce faire, Proudreed s'est appuyée, entre autres, sur la plateforme N'Gage d'Energisme. Cette étape s'est accompagnée de la désignation d'un référent au sein de la société et de la formation des équipes. Ces actions doivent amener, dès 2024, à optimiser la stratégie bas carbone de l'entreprise, afin d'atteindre l'objectif de réduction de 42 % des émissions de GES en 2030, soit une baisse annuelle de 5,25 % entre 2023 et 2030.

En parallèle de la collecte et dans le cadre de son plan d'actions en faveur de la transition énergétique et de lutte contre le réchauffement



climatique, Proudreed s'est concrètement engagée pour rendre ses bâtiments plus efficaces grâce à :

- Une campagne d'audits énergétiques permettant l'élaboration d'un cadre d'intervention sur l'ensemble de ses sites pour les prochaines années.
- L'installation de systèmes de GTB de classe A permettant de piloter les équipements pour une meilleure efficacité énergétique.
- L'implantation de capteurs et l'utilisation de l'IOT afin de détecter et réparer les fuites de fluides frigorigènes.
- La limitation, voire le remplacement des équipements de chauffage et de climatisation par des systèmes plus performants, ou des moyens dits de « rafraîchissement ».

Ces solutions vont permettre à l'entreprise de répondre aux obligations du Décret Tertiaire et du Décret BACS, et permettront l'évolution de sa stratégie RSE.



« Nous sommes fiers de voir notre stratégie RSE confortée par nos partenaires financiers au travers de la signature du SLL (Sustainability Linked Loan). C'est un engagement à aller plus loin dans notre ambition de créer des lieux d'activité mixtes et durables, au service de la société de demain. »

Audrey Tranchandon, Directrice Marketing, Innovation & RSE

INSTALLATION D'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE DE VÉHICULE ÉLECTRIQUE

Pour réduire les émissions carbone liées à la mobilité de ses locataires et de leurs visiteurs, Proudreed a entamé un déploiement massif de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Sur les trois prochaines années, **plus de 700 bornes** vont être déployées pour un montant de près de 8,3 millions d'euros. La quantité, mais aussi la qualité des infrastructures choisies, démontre la volonté de Proudreed de répondre aux enjeux sociétaux de demain. Les installations mises en place par un opérateur partenaire pourront pourvoir à l'ensemble des besoins avec des recharges lentes, semi-rapides et rapides. Elles

permettront également une augmentation du nombre de bornes par site dans les années à venir.

Enfin, pour suivre la performance des infrastructures et notamment calculer les émissions carbone évitées grâce aux km parcourus en véhicule électrique, Proudreed a élaboré un système de reporting qui permettra, par ailleurs, d'illustrer les actions de sensibilisation aux enjeux de la mobilité douce auprès de ses locataires.



FORMER LES COLLABORATEURS ET LES CLIENTS AUX NOUVEAUX USAGES

La formation est au cœur de la politique RSE de Proudreed, tant pour les équipes que pour les utilisateurs des parcs d'activités et bâtiments de bureaux. En 2023, **50 % de l'effectif du groupe** a bénéficié de 500 heures dispensées pour développer ses compétences et mieux comprendre certaines réglementations qui transforment les métiers.

Proudreed s'est également donné pour objectif de **sensibiliser 100 % de ses clients** aux enjeux climatiques d'ici 2030 afin de les inciter à adopter de nouveaux comportements. Pour ce faire, le groupe a

mis en place un programme de formation aux écogestes, à une utilisation plus optimisée des équipements électriques du site et aux actions permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES. Des supports pédagogiques, dont une charte et une signalétique à disposer aux endroits stratégiques des locaux, seront distribués à chaque locataire.

Ces actions concernent, à date, 1 616 clients. Pour les nouveaux entrants, Proudreed prévoit des formations dès la signature du bail.



CHIFFRES CLÉS 2023

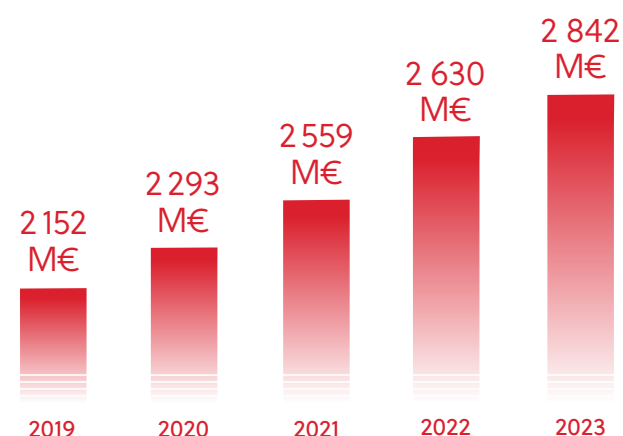
En 2023, la valeur de notre patrimoine a continué sa progression pour atteindre **2,8 milliards d'euros**. Une augmentation qui va se poursuivre en 2024 avec d'ores et déjà plus de **640 000 m² de projets engagés**. Cette croissance s'accompagne d'un taux d'occupation de **94,1 %**, et d'une forte réversion positive des loyers, notamment en région parisienne.

Ces indicateurs démontrent une fois de plus la performance de notre modèle économique, la pertinence de nos produits et l'efficacité de notre gestion d'actifs.

CHIFFRES CLÉS



VALORISATION DU PATRIMOINE



NOMBRE D'ACTIFS : **673** NOMBRE DE COLLABORATEURS : **117**

Surface totale
**2,9 MILLIONS
DE M²**



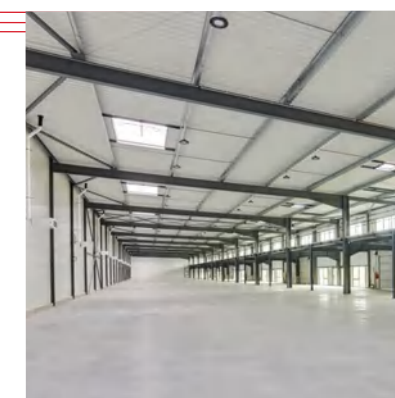
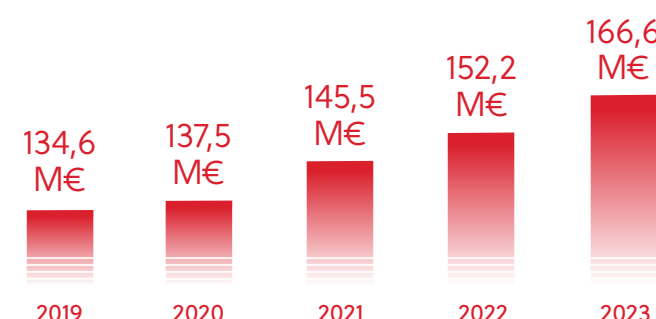
1,4 Md€ PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT
2024 - 2028

640 M€ DONT PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
IDENTIFIÉS ET EN COURS

66 2023 illustre la pertinence de notre modèle avec une progression constante des loyers, un excellent taux d'occupation et un maintien très confortable de nos principaux indicateurs de structure (LTV à 50%, ICR proche de 5). C'est aussi l'année d'une première acquisition en Espagne, avec la création de Proudreed Spain, et la signature d'un SLL (Sustainability Linked Loan) de 500 millions d'euros avec nos principaux partenaires financiers. **99**

Alexis Guetin, Directeur Administratif & financier

REVENUS LOCATIFS ANNUELS



RÉPARTITION DES LOYERS PAR TYPE D'ACTIFS

ACTIVITÉS	45,7 %
BUREAUX	17,5 %
COMMERCE	16,1 %
LOGISTIQUE	14,2 %
DISTRIBUTION URBAINE	6,5 %

Proudreed continue à renforcer son cœur de métier : le développement et la gestion de parcs d'activités offrant des bâtiments modulables pouvant répondre aux besoins de tous types de clients.



CHIFFRES CLÉS



BAUX SIGNÉS OU RENOUVELÉS

Près de **300 000 M²**

Pour plus de **24 M€** de loyers



**NOMBRE DE BAUX
ET DE CLIENTS**

1 964 DE BAUX

1 616 CLIENTS

**UN RISQUE LOCATIF
GRANULAIRE**

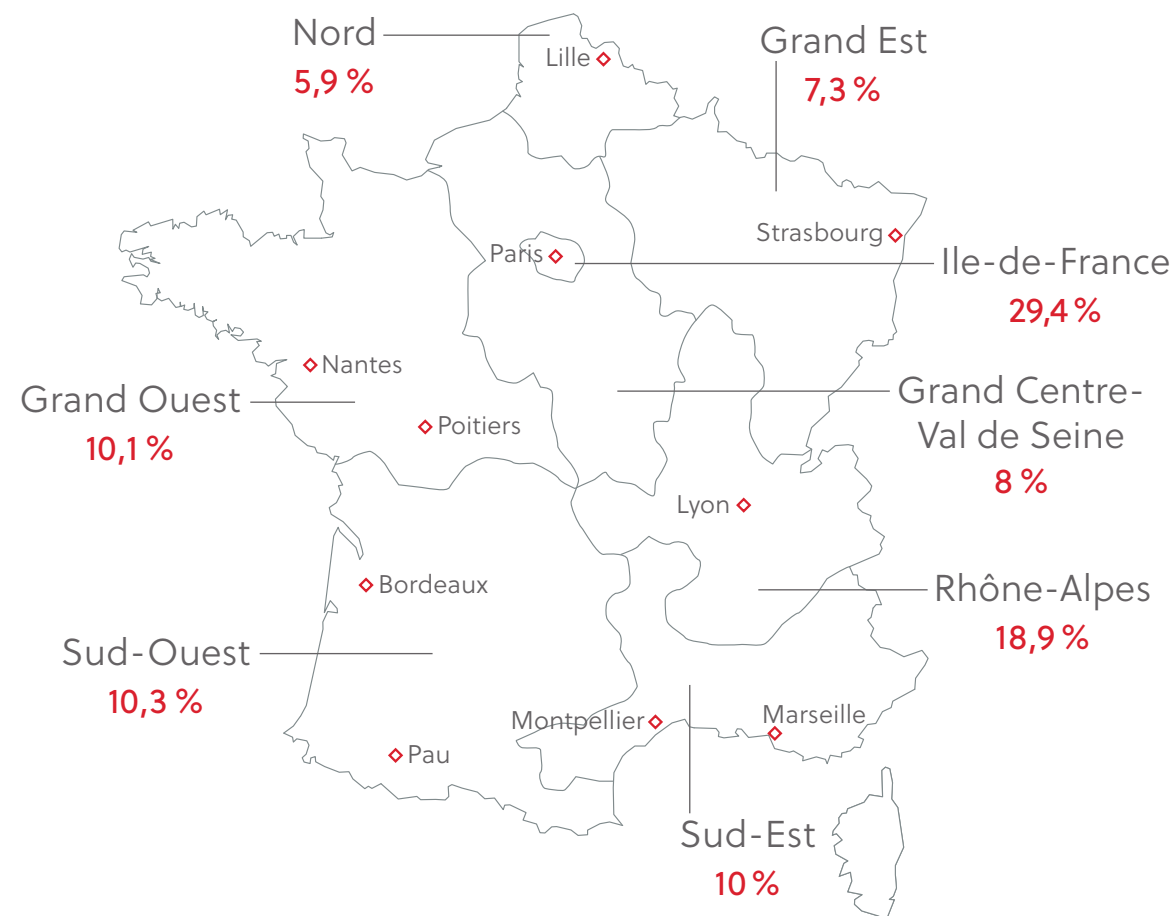
LE RISQUE LOCATIF EST
EXTRÊMEMENT DILUÉ.
82 % DES REVENUS DU
GROUPE SONT GÉNÉRÉS
PAR **1 851** BAUX.



**TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER**

92,5 %

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

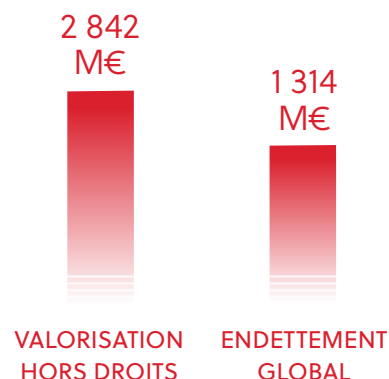


LE PATRIMOINE DU GROUPE EST RÉPARTI SUR 8 ZONES COUVRANT TOUTE LA FRANCE, CHACUNE DISPOSANT D'UNE OU PLUSIEURS DÉLÉGATIONS LOCALES.

LES 2/3 DU PATRIMOINE SE SITUENT EN RÉGION.

CHIFFRES CLÉS

ENDETTEMENT GLOBAL



RATIO LTV
46,2 %

COÛT MOYEN DE LA DETTE

3,2 % en 2023

RATIO ICR GLOBAL
COUVERTURE DE TAUX COMPRIS
4,83

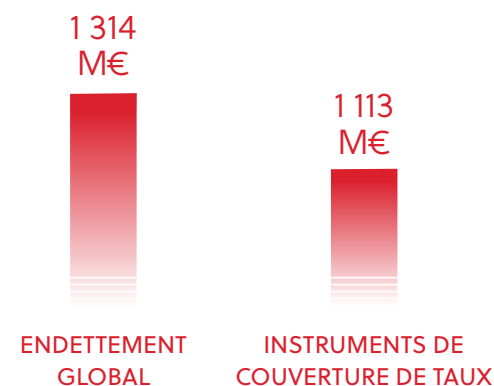
COUVERTURE DU COÛT DE LA DETTE

INTÉRÊTS **32,9 M€**

LOYERS NETS **159,4 M€**

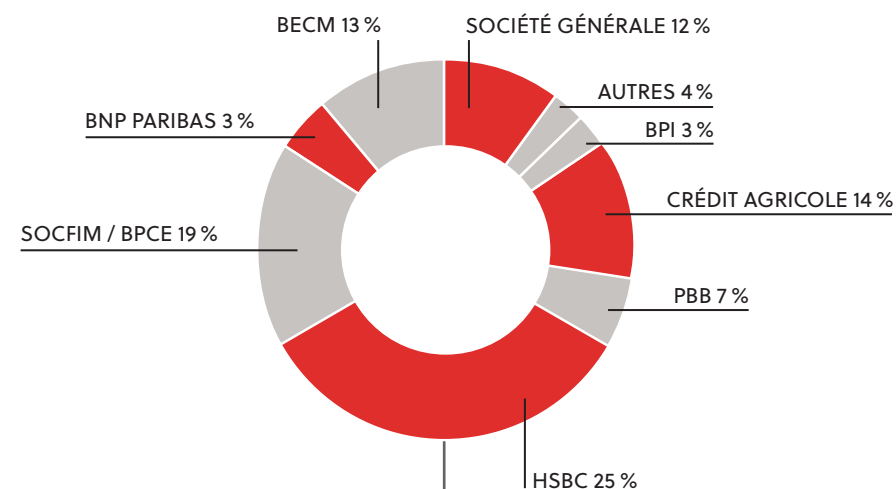
RATIO DE COUVERTURE
84,7 %

UN RISQUE DE TAUX MAÎTRISÉ



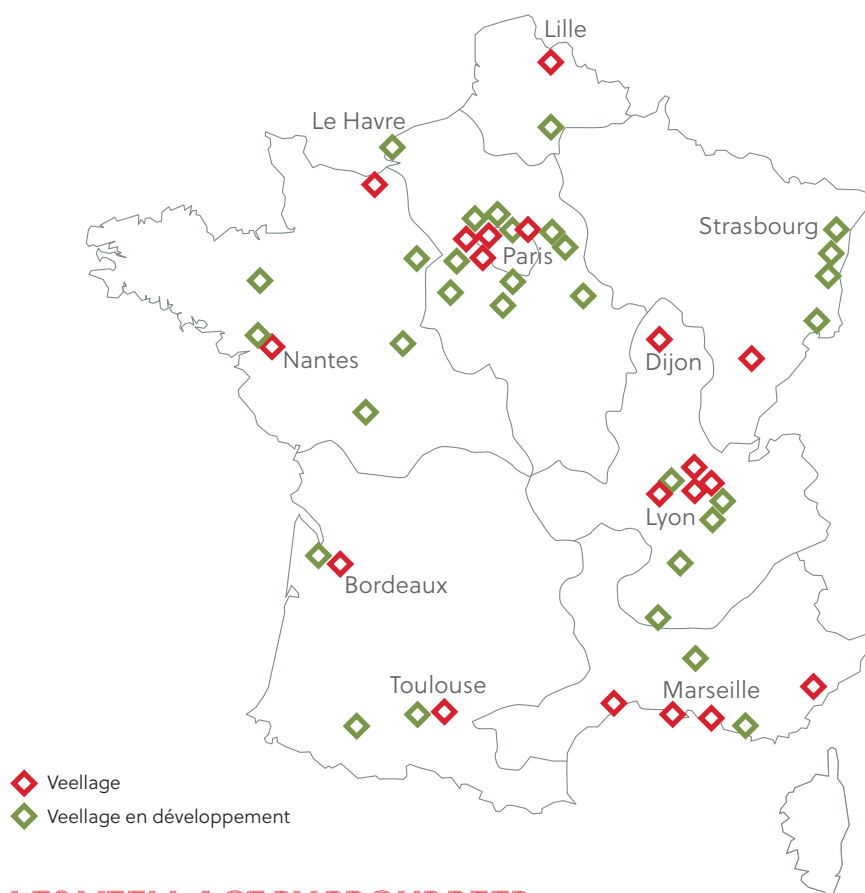
Les instruments de couverture nous permettent de minimiser notre risque de taux sur des maturités allant jusqu'en 2030.

SOURCE DE FINANCEMENT



Proudreed

part of **M** Core



LES VEELLAGE BY PROUDREED

Nord

Hem (59)
Saint-Quentin (02)

Grand Ouest

Chartres (28)
Dreux (28)
Joué-lès-Tours (37)
Le Bois-de-la-Noue (44)
Mondeville (14)
Mordelles (35)
Poitiers (86)
Treillières (44)

Ile-de-France

Aulnay-sous-Bois (93)
Avrainville (91)
Bobigny (93)
Bondoufle (91)
Chanteloup-en-Brie (77)
Courtry (77)
Elancourt l'Envol (78)

Elancourt Manoukian (78)

Eragny (95)
Les Gâtines (78)

Le Thillay (95)

Saint-Brice-sous-Forêt (95)
Venoy (89)

Grand Centre-Val de Seine

Le Havre (76)

Grand Est

Bergheim (68)
Bernolsheim (67)
Saint-Louis (68)
Serres-les-Sapins (25)
Strasbourg – Parc des Forges (67)

Sud-Ouest

Blanquefort (33)
Fenouillet (31)
Pau (64)
Toulouse – Thibaud (31)
Tresses (33)

Rhône-Alpes

Chaponnay (69)
Dagneux (01)
Dardilly (69)
Longvic (21)
Meyzieu (69)
Pierrelatte (26)
Pont de L'Isère (26)
Saint-Laurent-de-Mure (69)
Saint-Priest (69)
Saint-Quentin-Fallavier (38)

Sud-Est

Gignac-la-Nerthe (13)
La Seyne-sur-Mer (83)
Manosque (04)
Pégomas (06)
Vendargues (34)



Proudreed

part of  Core

7, rue de l'Amiral d'Estaing, 75116 Paris
www.proudreed.com
01 44 40 30 50