

Proudreed

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

2022

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 diversifiés et une exposition géographique maîtrisée.



SOMMAIRE

NOS QUATRE MÉTIERS	05
NOTRE SAVOIR-FAIRE	07
NOS ÉQUIPES EN RÉGION	10
UNE AMBITION MARQUÉE	11
PERSPECTIVES D'UNE RÉVOLUTION	13
L'ANNÉE DE L'ÉVOLUTION	15
UNE ANNÉE COLLECTIVE	17
PÉRENNISER NOTRE PATRIMOINE	21
CONSTRUIRE DEMAIN	23
CHIFFRES CLÉS	25
NOS VEELLAGE	33

“

Nos Veellage concourent au développement économique et environnemental des territoires, et plus encore, au renouvellement du modèle urbain.

”



1// QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR 2022 ?

Tout d'abord, la nécessité de devenir un acteur plus global au niveau européen nous a conduits à créer une nouvelle marque forte regroupant toutes les entités du groupe : MCore.

Ensuite, concernant Proudreed, le taux d'occupation a augmenté de 1,4% en 2022 pour atteindre 93.6%, un record historique sur les vingt dernières années qui illustre, une fois encore, la performance du modèle économique de l'entreprise. Cette performance se reflète dans la valeur du patrimoine de 2.6 milliards d'euros une nouvelle fois en hausse et un net Core Income en progression de près de 9% à 90 millions d'euros.

Le partenariat avec Partners Group, signé en 2021, a permis, comme nous l'avions prévu, une accélération conséquente de la croissance organique avec une stratégie d'investissement essentiellement consacrée au déploiement de notre marque Veellage. Ce nom, volontairement évocateur, est celui que nous avons choisi pour nos parcs d'activité nouvelle génération. Ces produits concourent au développement économique et environnemental des territoires, et plus encore, au renouvellement du modèle urbain.

2// QU'ENTENDEZ-VOUS PAR RENOUVELLEMENT DU MODÈLE URBAIN ?

Le contexte n'a jamais été aussi propice au retour des populations et des entrepreneurs dans les zones périurbaines. Proudreed s'inscrit dans ce changement et accompagne cette mutation en participant à l'aménagement de ces territoires. Un défi réaliste, à la fois économique, social et environnemental. C'est en ce sens que nous avons conçu nos Veellage, des lieux d'activités proches des centre-villes pour fédérer

CHRISTOPHE LE CORRE

Président de Proudreed

les PME/PMI et donc les emplois, mais surtout des lieux de vie pour rassembler et créer du lien. Dotés d'une architecture singulière qui s'inspire des villages d'antan, avec une place pour se retrouver et échanger, les Veellage satisfont aussi à une charte paysagère exigeante pour une parfaite intégration dans le territoire, dans un souci de développement urbain durable.

3// COMMENT LES VEELLAGE S'INTÈGRENT-ILS DANS LES TERRITOIRES ?

La création de parcs nouvelle génération s'accompagne de services inédits qui visent à soutenir l'attractivité des villes moyennes. Nos Veellage répondent parfaitement aux besoins de flexibilité des PME/PMI et participent ainsi à les inscrire de façon pérenne dans un territoire. Ils incluent également une offre novatrice et différenciante de coworking et de co-activité, Fleex, commercialisée sous forme de contrats de prestations de services, à destination des TPE, TPI, artisans et créateurs d'entreprises.

Par ailleurs, nous sommes très attentifs aux spécificités de chaque collectivité, aux attentes des élus locaux et des habitants. Ainsi, à Plaisir, nous accordons une attention particulière au volet paysager pour que notre futur Veellage s'intègre de manière harmonieuse à son environnement proche qui comprend une zone résidentielle. Au Havre, la ville développe depuis plusieurs années un projet artistique majeur. Proudreed est non seulement mécène, mais va accueillir la première œuvre d'art sur un parc d'activité privé.

4// COMMENT LES COLLABORATEURS PARTICIPENT-ILS À CES INITIATIVES ?

Notre ancrage régional et la proximité de la relation client favorisent notre implication locale. En 2022, nous avons renforcé nos équipes opérationnelles et fonctionnelles, avec un effectif qui compte désormais plus de 100 collaborateurs.

Des équipes qui sont au cœur de notre stratégie RSE qui se veut encore plus ambitieuse. Concrètement, Proudreed s'est engagée dans des mesures environnementales structurantes et de grande ampleur sur l'ensemble de notre patrimoine. Nous œuvrons aussi à l'exemplarité de notre siège et au bien-être de nos collaborateurs avec, par exemple, la mise à disposition, dans le cadre du forfait de mobilité durable, d'une flotte de vélos électriques, les Beecyclettes.

Le succès de ces **parcs nouvelle génération** nous incite dorénavant à étudier leur déploiement en Europe.

5// POUR CONCLURE, QUELLES SONT LES PERSPECTIVES POUR PROUDREED ?

2023 est une année stratégique pour le développement de nos Veellage, avec plus de 200 millions d'euros d'objectif de développement cette année. Trois programmes inégalés : À Bobigny, Proudreed va réaliser son premier projet de verticalisation d'un bâtiment d'activité. À Achères, nous allons créer un Veellage d'une superficie exceptionnelle de 17 hectares dans la lignée du Veellage des Forges de Strasbourg. Le Veellage de Plaisir représente, quant à lui, un enjeu de taille (9 hectares) en matière d'urbanisation de notre patrimoine et d'intégration dans un environnement résidentiel.

Le succès de ces parcs nouvelle génération nous incite dorénavant à étudier leur déploiement en Europe. Nous envisageons l'ouverture de nouveaux marchés, notamment sur la péninsule ibérique, au Benelux et en Roumanie. Une étape importante qui nécessite de structurer notre organisation et notre pilotage décisionnel de manière encore plus efficace avec des équipes toujours plus agiles.

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**

Co-directeur
Gestion d'Actifs



**ALEXIS
GUETIN**

Directeur Administratif
& Financier



**ANTOINE
LABOUREUR**

Directeur du
Développement



**LAURENT
MAILLARD**

Directeur Technique
& Développement Durable



**DIDIER
PENELIEU**

Co-directeur
Gestion d'Actifs



**REMY
SAIX**

Directeur
Juridique



**AUDREY
TRANCHANDON**

Directrice Marketing,
Innovation & RSE

FAITS MARQUANTS 2022

Pose de première pierre du Veellage du Havre en présence d'Edouard Philippe

C'est en présence du maire du Havre et ancien Premier ministre que Proudreed a ainsi inauguré la construction du premier parc à bénéficier de la nouvelle charte architecturale appliquée à ses Veellage. Les premiers bâtiments seront livrés à la location en avril 2023, la seconde phase est prévue pour l'été 2023.



Une nouvelle charte paysagère identitaire

Désormais les Veellage vont bénéficier d'une charte paysagère ambitieuse élaborée pour le bien-être de nos locataires et le respect de l'environnement.

Inauguration et fin de développement du Veellage de Meyzieu

En juin, Proudreed inaugurerait son Veellage de Meyzieu (69). Ce parc nouvelle génération de 15 200 m² complète ainsi notre offre immobilière qui encadre la métropole de Lyon.

Signature de la Charte de la diversité par Proudreed

C'est à l'issue d'une conférence sur les «Biais et Stéréotypes» que l'ensemble des collaborateurs ont pris connaissance de la Charte de la diversité signée par Proudreed.

Taux d'occupation record depuis 20 ans

En 2022, le taux d'occupation physique atteint 93.6%, un record historique sur les vingt dernières années qui illustre l'efficacité de notre gestion d'actifs.

Participation au SIMI

Proudreed était présent du 6 au 8 décembre au SIMI, le rendez-vous annuel de l'industrie française de l'immobilier au Palais des Congrès de Paris.



◇ Veellage de Meyzieu (69)

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.

B BY PROUDREED

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

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.

CLÉ EN MAIN

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



Veellage, des parcs à vivre

Depuis déjà 20 ans, Proudreed s'attache à anticiper les attentes d'un monde du travail en pleine mutation, en réalisant des lieux de vie qui mélangent **qualité architecturale, services, flexibilité et digital, autour d'une place du Veellage**.

Avec son double [ee] emprunté à Proudreed, cette dénomination s'est imposée pour traduire notre volonté de créer des parcs à vivre pour nos clients, les clients de nos clients et les salariés de nos clients. Les Veellage sont des espaces nouvelle génération offrant une **véritable dynamique de quartier**, dans une continuité urbaine.

UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE IDENTITAIRE, moderne et fonctionnelle pour donner envie de se rendre sur son lieu de travail et susciter un sentiment d'appartenance. Un environnement de qualité à l'intérieur comme à l'extérieur, notamment grâce à l'introduction de bois, de balcons et de lumière en premier jour.

LE DIGITAL AU CŒUR DU PARCOURS CLIENT pour une expérience fluide et optimisée qui facilite les accès aux bâtiments et les démarches administratives, simplifie les réservations de salles de réunion et informe sur l'actualité du parc.

Desservices à la carte pour améliorer le quotidien des utilisateurs, des solutions de restauration, de mobilité partagée ou d'achats négociés. Nos équipes travaillent aussi en collaboration avec des entreprises de la Proptech pour proposer des services toujours plus innovants.

Fleex instaure la flexibilité de nos parcs

Proudreed diversifie son offre à travers des formules inédites de co-activité ou de co-working, pensées pour répondre au besoin de flexibilité des entreprises, artisans, indépendants et TPE. Ces offres sont commercialisées sous forme de contrats de prestation de services, sans engagement de durée.

FLEEX CO-WORKING : un bureau individuel équipé de mobilier et accompagné d'une gamme de services (wi-fi, salle de réunion, cafétéria, service courrier, ménage) sans bail, au mois le mois.

FLEEX CO-ACTIVITÉ : déclinée du co-working, cette offre comprend un espace d'activité sécurisé de 50 m² ainsi qu'un bureau équipé et des services adaptés.



◇ Fleex du Veellage d'Aulnay-sous-bois (93)



La relation client une proximité non égalée et éprouvée

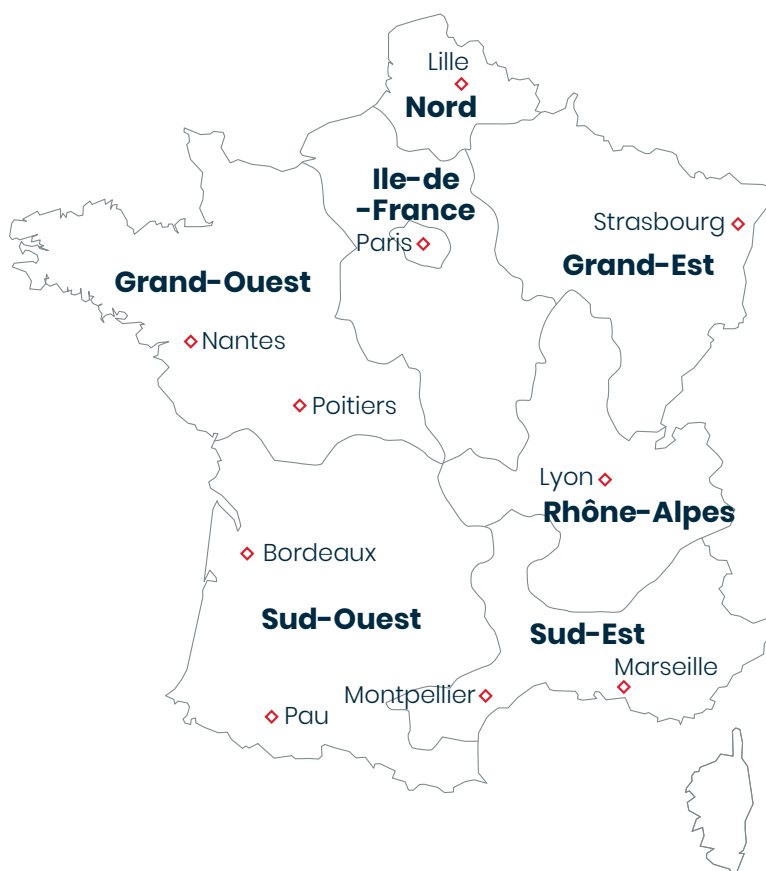
L'internalisation de toutes les missions du property management, depuis 2017, avec une équipe dédiée, assure la réussite de notre business model, fondé sur la proximité avec nos locataires.



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.

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



UNE AMBITION MARQUÉE

2022 affiche cette année encore un niveau de développement très soutenue, sur l'ensemble du territoire, avec plus de **100 000 m²** livrés et engagés. Nos programmes privilégient notre concept novateur, **Veellage**, qui répond à une nouvelle signature architecturale identitaire, couplée avec une **charte paysagère** ambitieuse.

Les Veellage participent ainsi à relever les défis de la densification avec des projets phares tant en termes de superficie que de verticalisation. Une stratégie de croissance qui s'accompagne d'une **politique RSE** pour rassembler les équipes Proudreed et impacter positivement notre rôle aux côtés des collectivités.



2022 LES PERSPECTIVES D'UNE RÉVOLUTION

En 2022, Proudreed s'engage dans des projets ambitieux pour accompagner les collectivités dans leurs politiques de densification et de requalification des grandes friches industrielles. Ces programmes de verticalisation et de reconstruction de bâtiments plus vertueux, adaptés aux nouveaux usages du travail, participent activement à redynamiser et à rééquilibrer les territoires, tout en préservant l'environnement.

Résolution verticale

C'est à **Bobigny** que Proudreed imagine son premier projet de **verticalisation de locaux d'activité** dans une logique d'utilisation raisonnée des espaces, de renouvellement du modèle urbain qui implique de reconstruire la ville sur la ville.

Ce produit **très novateur va bousculer les usages de l'immobilier d'activité**, avec un bâtiment superposé de 16 mètres de haut à destination d'entreprises industrielles, dans une zone mature où le foncier se raréfie. Le surcoût de la construction sera entièrement absorbé par le niveau des loyers du secteur, supérieur à la moyenne constatée en Île-de-France, en raison d'une forte demande.

La signature architecturale s'inscrit dans la **nouvelle charte** établie par Proudreed pour ses Veellage, dont les principales caractéristiques reposent sur l'introduction du bois, la présence de balcons au niveau des bureaux situés en mezzanine et l'optimisation des surfaces vitrées pour maximiser la lumière en premier jour. Cette construction, qui répond à toutes les normes environnementales, propose un volet paysager soigné.

L'inauguration de ce bâtiment est prévue pour **l'été 2024**. Le succès de sa commercialisation pourrait ouvrir la voie à de futurs projets dans des environnements très contraints du fait de leur densité démographique ou des caractéristiques géographiques.

Nouveau **Veellage** grand format

Avec le **futur Veellage d'Achères**, Proudreed accélère significativement son développement. L'acquisition de cette friche industrielle démontre notre capacité d'investissement avec un projet en blanc à hauteur de 150 à 200 millions pour **90 000 à 120 000 m²** bâtis d'ici 10 ans.

Situé dans les Yvelines, à la confluence de la Seine et de l'Oise sur la plaine d'Achères, la friche industrielle de **18 hectares** va être démolie et réhabilitée pour construire un parc d'activités nouvelle génération, destiné à accueillir **près de 2 000 emplois**. Les bâtiments, plus conséquents, voire verticaux, seront particulièrement adaptés aux besoins des opérateurs du dernier kilomètre qui souhaiteront s'installer à proximité du **futur Port Seine-Métropole Ouest** (PSMO) et des infrastructures routières. La présence des transports en commun (RER A et Transilien) nous a également incités à ouvrir le programme à un immeuble de bureaux.

EN 2022

◆ 50 000 M² DE PROJETS LANCÉS

◆ 50 000 M² DE PROJETS LIVRÉS

EN 2023

◆ 325 000 M² DE PROJETS À DÉVELOPPER



Ce Veillage, à l'instar de tous nos parcs, participera à développer le potentiel économique du territoire en adressant une offre adaptée à l'activité des PME/PMI, avec une palette de services innovants et d'espaces verts aménagés.



*Antoine Laboureur,
Directeur du développement*

Plaisir, rééquilibrer le tissu urbain

Avec ce projet, Proudreed s'inscrit durablement dans les territoires, participe à leur **vitalité** en développant des infrastructures propices à attirer de nouvelles activités, en totale cohérence avec les attentes des collectivités locales.

Les bâtiments d'activités destinés aux PME et PMI formeront l'essentiel du programme. Cependant, la taille du parc nous autorise à proposer aussi des **immeubles de service** conçus pour accueillir des showrooms, de la restauration, une crèche, une conciergerie ou encore une salle de sport. Nous ambitionnons également de signer des bâtiments clés en main avec des acteurs significatifs déjà implantés aux alentours, en quête de flexibilité et de surfaces supplémentaires. Enfin, une partie des locaux sera dédiée à **Fleex by Proudreed**,



une offre inédite de **co-activité et de co-working** avec services mutualisés pour les artisans, indépendants et TPE.

Comme à Achères, nous avons prévu un **volet paysager** particulièrement soigné, avec des arbres de hautes tiges, pour une parfaite intégration dans son environnement de mixité urbaine incluant une zone résidentielle à proximité immédiate.



PRÈS DE 2000 EMPLOIS

POUR LE FUTUR VEILLAGE
D'ACHÈRES (78)

2022, L'ANNÉE DE L'ÉVOLUTION

En 2022, Proudreed a engagé les travaux de trois nouveaux Veellage, Le Havre, Éragny dans le Val d'Oise et Fenouillet près de Toulouse, les premiers à bénéficier de la charte architecturale du groupe. Cette identité novatrice, qui s'accompagne d'un volet paysager ambitieux, valorise notre patrimoine et inscrit nos parcs nouvelle génération dans une périurbanisation durable.

Une nouvelle identité architecturale

Proudreed, foncière responsable et engagée sur le long terme, a souhaité s'impliquer dans la conception d'une **architecture fonctionnelle et moderne, au design statuaire**. La charte définit ainsi les contours des futurs bâtiments et le choix des matériaux, à l'instar du bois qui vient encadrer les balcons habillés de claustras dans un langage emprunté à l'univers domestique. Les surfaces vitrées ont été agrandies pour optimiser la lumière de premier jour et les murs de façade surélevés pour masquer les infrastructures techniques présentes en toiture.

Autre fait remarquable, la création de « **place du Veellage** », comme dans les villages d'antan où tout le monde pouvait s'y rencontrer, afin de faciliter les échanges, le partage et la convivialité.

Une charte paysagère identitaire

Le paysage des Veellage sera reconnaissable, quel que soit le site, grâce à trois marqueurs forts. Un carré, faisant écho au logo Proudreed, sera utilisé comme **empreinte paysagère récurrente**, jalonnant les parcours clients au sein du parc d'activité. La palette végétale arborera les couleurs de l'entreprise, autour d'**essences rouges et blanches**. Le roseau évoquera l'engagement pris par Proudreed pour une gestion exemplaire des eaux pluviales.

LES CINQ ENGAGEMENTS PROUDREED POUR UN PAYSAGE VERTUEUX



BIOPHILIE

Une forte sensation de nature pour un cadre de travail ressourçant.



USAGES

Des espaces extérieurs propices aux échanges et à la détente.



CYCLE DE L'EAU

Une gestion des eaux pluviales exemplaire, pour préserver cette ressource essentielle.



RÉSILIENCE

Un paysage vivant et évolutif, atténuant les effets du changement climatique.



BIODIVERSITÉ

Une flore diversifiée offrant des ressources et des abris à la faune environnante.



La Place du Veillage est végétalisée et agencée avec assises et pergolas, offrant un véritable cadre de vie propice aux échanges et aux rencontres.

Laurent Maillard,
Directeur Technique et Développement durable



Des espaces de détente

La **Place du Veillage** est **végétalisée** et **agencée** avec assises et pergolas, offrant un véritable cadre de vie propice aux échanges et aux rencontres. Cette intention se prolonge le long des façades avec l'aménagement d'espaces partagés à la disposition des différents locataires.

Les **bassins** d'infiltration sont redessinés pour être **intégrés au projet paysager** avec des essences adaptées. Placés au centre des Veillage, ils deviennent une destination en soi, composée d'îlots accessibles qui sont autant de lieux de détente.

Une palette végétale signature, favorable à la biodiversité

Le choix des **végétaux**, arbres, arbustes et graminées vivaces, sera avant tout adapté au **contexte climatique et environnemental** de chaque site et participera à favoriser la biodiversité. Sur certaines zones stratégiques du parcours, la palette végétale contribuera à la signature paysagère des Veillage, et sera donc composée d'essences particulières.

Une nature protectrice

La charte paysagère prévoit aussi la **création de lisières** pour améliorer l'intégration du site à son environnement et des **corridors de verdure** pour permettre à la faune locale (hérisson, insectes...) de traverser les Veillage. Ces espaces seront plantés d'essences indigènes fournissant des ressources alimentaires.

Certains **murs pignons** seront également végétalisés afin de procurer un meilleur confort thermique aux usagers et d'amplifier la sensation de nature. Enfin, chaque Veillage comprendra une **réserve foncière** avec des ruches, des abris pour la faune ou des zones d'écopâturage.



2022, UNE ANNÉE COLLECTIVE

2022 est une année qui signe l'engagement collectif des équipes Proudreed en faveur de la diversité, de la solidarité, de la culture et de la réduction de l'empreinte carbone. Une démarche qui se veut concrète, nourrie d'actions inspirées par les collaborateurs de l'entreprise et ancrée dans les territoires. Des initiatives qui participent à travailler autrement, ensemble.



Proudreed s'engage en faveur de la diversité

La signature de la **Charte de la diversité** incarne l'engagement de Proudreed à développer un management respectueux des différences, à mener des actions concrètes sur le long terme et à exclure toute forme de discrimination.

C'est dans cet esprit que les collaborateurs de Proudreed ont pu assister à une conférence sur les «Biais et Stéréotypes» animée par Patrick Scharnitzky, psychosociologue et directeur associé du cabinet AlterNego. Cette rencontre visait à concrétiser les fondamentaux énoncés dans la Charte de la diversité, signée quelques mois auparavant, et vient compléter un dispositif de **formation en ligne** pour sensibiliser aux enjeux de la RSE.

Cette signature accompagne celle de la **Charte éthique** qui engage, quant à elle, l'ensemble des collaborateurs à respecter les meilleures pratiques professionnelles dans l'exercice de leurs fonctions.

Un soutien collectif auprès d'associations caritatives

C'est à l'issue d'ateliers d'idéation que Proudreed a décidé de s'engager en faveur d'associations à but non lucratif, pour la plupart proposées par les collaborateurs de l'entreprise. La première, **Rejoué**, est implantée depuis plus de 10 ans en France. L'an passé, elle a rénové près de 70 000 jouets, accompagné 63 personnes vers l'emploi durable et offert des cadeaux à plus de 9 300 enfants.

La seconde participe à lutter contre les discriminations à l'embauche. La mission de **La Cravate Solidaire** consiste à permettre à des personnes en situation de précarité de réussir leurs entretiens dans les meilleures conditions grâce à un coaching image, l'accès à la tenue idéale et une session photo adaptée aux attentes du monde professionnel.

Enfin, le partenariat avec **Manutan** concrétise notre engagement pour l'économie circulaire. L'entreprise collecte, répare et revalorise le matériel informatique obsolète pour lui redonner une seconde vie. Les articles sont revendus ou donnés à des associations. Une action qui, comme notre **Charte écogestes**, participe à réduire notre empreinte carbone.



L'art s'installe au Veellage du Havre

Depuis 2017, **Un Été au Havre** est un rendez-vous ambitieux avec l'art contemporain, largement plébiscité par les habitants et les visiteurs. Ainsi, chaque année, de nouvelles œuvres d'artistes de renommée internationale sont exposées dans l'espace public. Proudreed qui souhaite s'impliquer dans les territoires est mécène de l'événement depuis 2021. En 2022, pour créer encore plus de lien, l'entreprise a décidé d'inscrire son futur parc d'activités dans ce parcours culturel. À l'issue d'un appel à projets, c'est une œuvre de l'artiste **Vincent Gibeaux** qui a été retenue et qui sera installée sur la place du Veellage du Havre pour enrichir cette exposition à ciel ouvert.

Une démarche inédite que Proudreed a d'ores et déjà choisi de réitérer pour le Veellage de La Seyne-sur-Mer (Var).



Notre stratégie RSE démontre notre capacité à associer performance et enjeux sociétaux. En 2022, elle a fédéré et engagé les collaborateurs de l'entreprise autour de thématiques variées comme la diversité, la solidarité, l'art et la mobilité, et ce sur l'ensemble du territoire.

Audrey Tranchandon,
Directrice Marketing, Innovation & RSE



Une ambition marquée

La mobilité douce s'invite chez Proudreed

L'ensemble des collaborateurs de Proudreed profite, depuis cette année, du **forfait mobilité durable**. Cette action a pour vocation d'améliorer leur bien-être, de baisser l'empreinte carbone de leurs déplacements et d'augmenter l'attractivité de l'entreprise. Une flotte de **Beecyclettes**, composée de 5 vélos électriques, a aussi été mise à leur disposition pour les trajets professionnels et domicile-travail, mais également pour leur usage personnel.

Cette initiative est une première expérimentation destinée à être élargie aux Veellage pour favoriser la mobilité douce au sein des parcs et les trajets de proximité. De même, l'entreprise étudie avec les collectivités concernées le déploiement de **navettes électriques** dans le cadre d'une réflexion engagée pour une périurbanisation responsable.



DES VEELLAGE, DES RÉGIONS.....

◇ Veillage de Gignac-la-Nerthe (13)



◇ Veillage du Thillay (95)



◇ Veillage de Pégomas (06)



◇ Veillage de Mondeville (14)



◇ Veillage de Saint-Louis (68)



◇ Veillage d'Aulnay-sous-Bois (93)

PÉRENNISER NOTRE PATRIMOINE

GÉRER

2022 enregistre un **taux d'occupation physique record**, avec un accroissement de 14% à fin décembre pour atteindre **93.6%** (vs 92.2%) ainsi qu'une forte réversion positive des loyers notamment sur les actifs de la région parisienne (27,6%). Ces bons résultats s'accompagnent d'une augmentation du **nombre de baux porté à 1862 pour 1 525 clients**, dont 349 signés en 2022, pour un montant total de **20 M€ de loyers**.

Parmi les nouveaux entrants, Ecolotrans, expert du dernier kilomètre, avec une flotte de véhicules électriques ou roulant au gaz naturel, s'est installé à Thiais, sur 5 644 m².

◆ Whome Saint-Herblain (44)



QUELQUES RELOCATIONS SIGNIFICATIVES :

- ◆ Immeuble de Mouguerre à Berlin Packaging **5 868 m²**
- ◆ Bry-sur-Marne, immeuble de **3 320 m²** à Chorus
- ◆ Cambrai et Chasseneuil : relocation à POLTRONESOFA de **1 134 m²** et **1 360 m²**.
- ◆ Saint-Herblain, livraison d'un bâtiment de bureaux de **2 314 m²**, entièrement restructuré, **certifié BEE** rénovation tertiaire (version A), à la société WHOME pour être exploité en espace de coworking.
- ◆ Dijon, immeuble de **1 570 m²** à Orange



Avec la livraison de Saint-Herblain, Proudreed montre sa capacité à rénover des bâtiments pour les adapter aux besoins de nos locataires. En périphérie de Nantes, notre locataire propose désormais un espace de coworking de plus de 2 300 m². Une restructuration agile, propice au travail nouvelle génération avec espaces privatifs et mutualisés. Un exemple significatif de notre savoir-faire.



*Didier Pendelieu,
Co-directeur Gestion d'Actifs*

ARBITRER

En 2022, Proudreed a cédé de manière exceptionnelle **160 000 m² d'actifs** non stratégiques, notamment des immeubles de bureaux, afin de se recentrer sur des produits conformes à son positionnement. En procédant ainsi, nous nous donnons les moyens d'investir durablement dans les territoires, avec des projets ambitieux, plus vertueux et surtout en phase avec les nouvelles attentes du marché comme des collectivités..



Ces désengagements, inscrits dans la stratégie de rationalisation de notre patrimoine, nous donnent les moyens d'investir durablement dans les territoires et contribuent à financer des projets ambitieux, plus vertueux, en phase avec les nouvelles attentes du marché comme des collectivités. Des investissements porteurs de croissance et de création de valeur pour les années qui viennent.



*François Berger,
Co-directeur Gestion d'Actifs*

CONSTRUIRE DEMAIN

La RSE fait partie intégrante de notre stratégie d'entreprise et est guidée par notre raison d'être : **« créer des lieux d'activités mixtes et durables au service de la société de demain »**. Depuis de nombreuses années déjà, la relation et la satisfaction client, deux marqueurs forts, sont les priorités de l'ensemble de nos équipes. Aujourd'hui, ils s'inscrivent dans une politique encore plus déterminée visant à impacter positivement la société et à construire un écosystème éthique et

responsable avec nos parties prenantes.

Ainsi, parmi les Objectifs de Développement Durable (ODD) définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies, Proudreed a retenu 6 engagements prioritaires et 5 majeurs pour lesquels l'entreprise s'implique collectivement. Ils concernent notre impact sociétal et environnemental, notre performance, nos collaborateurs comme nos clients.

Contribution de Proudreed aux objectifs de développement durable

1

PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS PRIORITAIRES



OBJECTIFS MAJEURS



- Rendre nos activités durables et mettre la biodiversité au cœur de nos enjeux
- Intégrer notre charte paysagère à tous nos projets
- Développer l'économie circulaire (recyclage, réemploi et réutilisation)

2

PERFORMANCE SOCIALE

OBJECTIFS MAJEURS



- Contribuer à la santé, au confort et au bien-vivre de nos collaborateurs
- Continuer d'agir au service de nos clients



Proudreed a instauré une annexe au bail dédiée aux engagements sociaux et environnementaux de nos locataires. Cette nouvelle charte est avant tout incitative et collaborative. Notre objectif vise à encourager nos locataires à prendre des mesures afin de changer les comportements individuels et collectifs pour une gestion durable des ressources. Nous souhaitons aussi nous assurer d'un mutuel partage de nos valeurs en matière d'éthique, de respect des droits humains, d'intégrité, de loyauté et de transparence.

Remy Saix,
Directeur juridique



3

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPONSABLE

OBJECTIFS PRIORITAIRES



- Créer des lieux d'activité mixtes et durables au service de la société de demain
- Intégrer durablement nos actifs dans le tissu urbain

OBJECTIFS MAJEURS



4

STRATÉGIE BAS CARBONE

OBJECTIFS PRIORITAIRES



- Mettre en place des actions permettant de décarboner notre activité





CHIFFRES CLÉS 2022

En 2022, la valeur de notre patrimoine a continué sa progression pour atteindre **2,6 milliards d'euros**. Une augmentation qui va se poursuivre en 2023 avec d'ores et déjà **325 000 m²** de projets engagés. Cette croissance s'accompagne d'un taux d'occupation de **93,6 %**, un record historique pour Proudreed, 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.

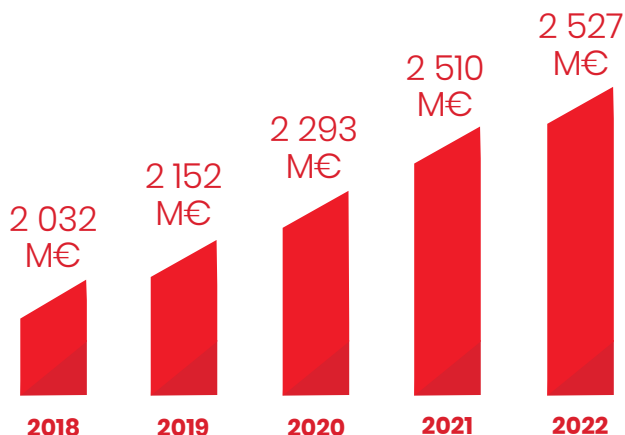


CHIFFRES CLÉS



VALORISATION DU PATRIMOINE

(hors actifs Partners Group)



NOMBRE D'ACTIFS : 670 NOMBRE DE COLLABORATEURS : 103

Surface totale
2,2 MILLIONS
DE M²



901 M€

PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT
2023 - 2027

329 M€

DONT PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
IDENTIFIÉS ET EN COURS

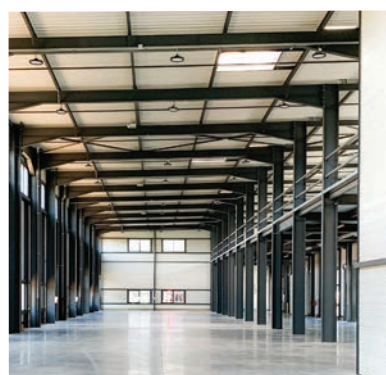
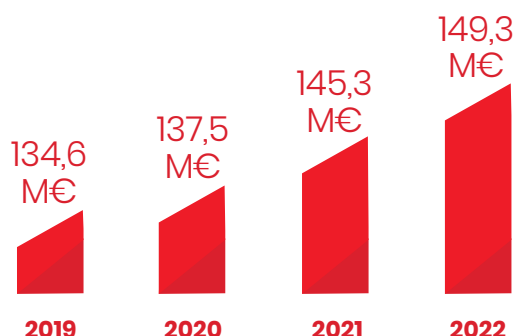


En 2022, Proudreed a encore vu ses performances opérationnelles et financières progresser, confirmant ainsi la maturité et la solidité de notre business model. Ces indicateurs nous invitent désormais à envisager sa duplication sur de nouveaux marchés. 2023 marquera un tournant avec une première acquisition en Europe, prémisse de notre stratégie de développement à l'étranger, menée concomitamment avec la poursuite du déploiement de notre marque phare, Veellage.

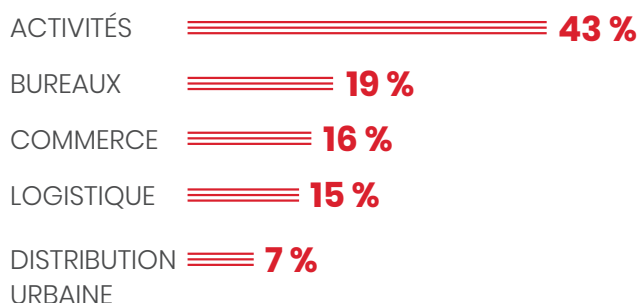
Alexis Guetin,
Directeur Administratif & Financier



REVENUS LOCATIFS ANNUELS



RÉPARTITION DES LOYERS PAR TYPE D'ACTIFS



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

♦ 228 000 M²
♦ 19 M€



NOMBRE DE BAUX
ET DE CLIENTS

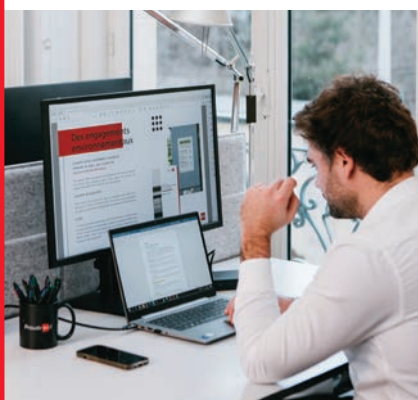
1 862 DE BAUX

1 525 CLIENTS

UN RISQUE
LOCATIF GRANULAIRE

LE RISQUE LOCATIF EST
EXTRÊMEMENT DILUÉ.

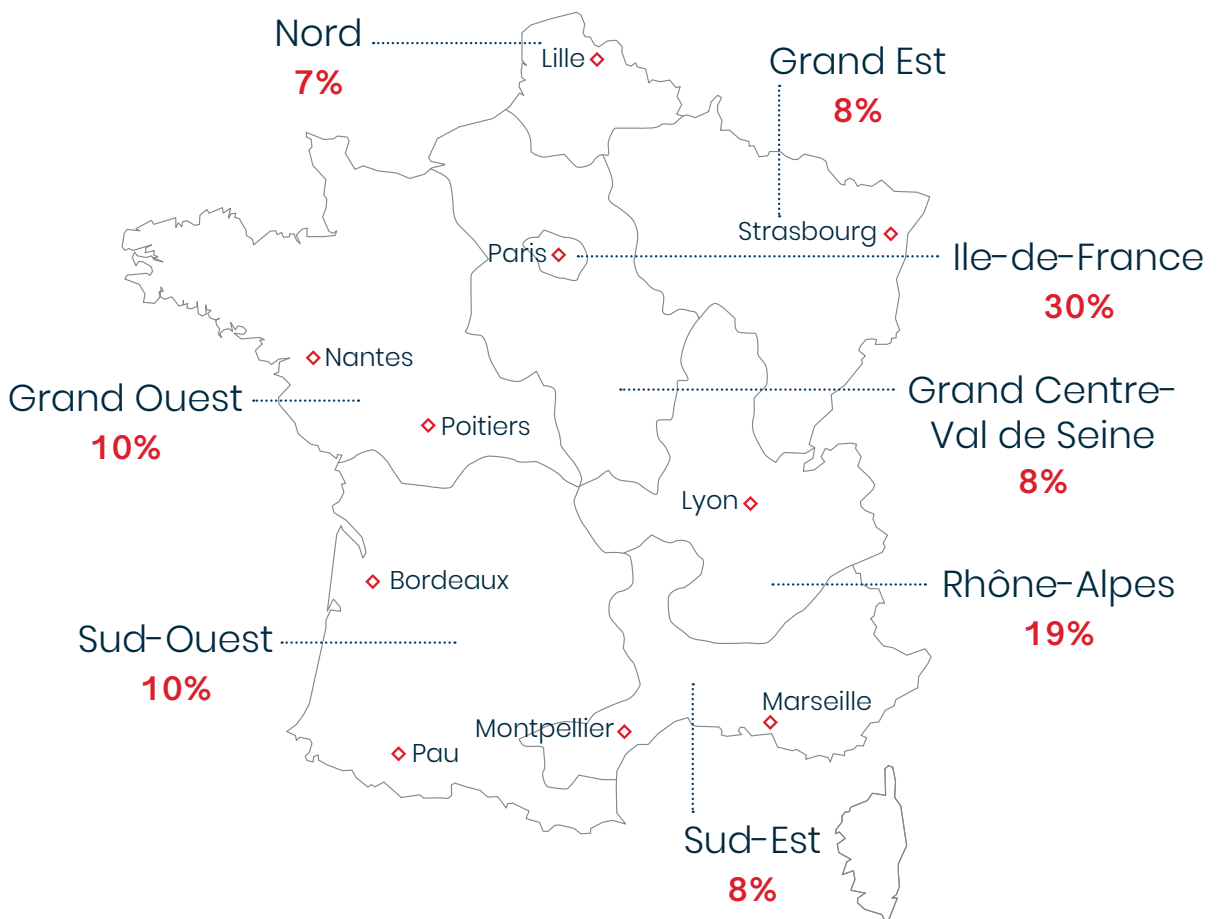
80 % DES REVENUS DU
GROUPE SONT GÉNÉRÉS
PAR **1742** BAUX.



TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

92 %

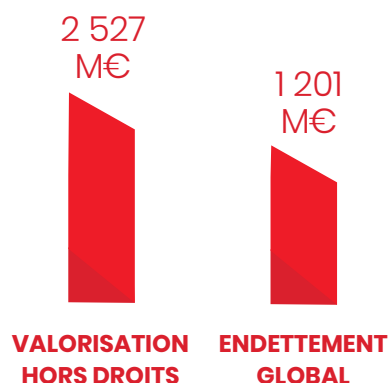
RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



- ◆ 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
47,5 %

COÛT MOYEN DE LA DETTE

2,66 % en 2022

RATIO ICR
GLOBAL

COUVERTURE DE
TAUX COMPRIS

5,33

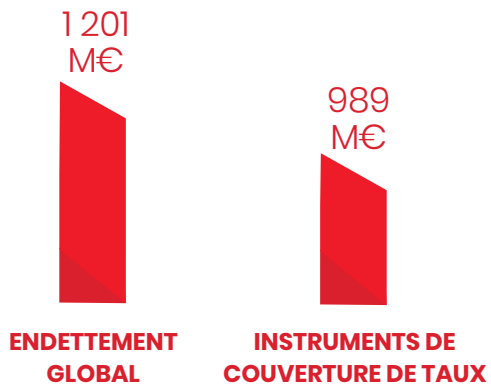
COUVERTURE DU COÛT DE LA DETTE

INTÉRÊTS  **26,3 M€**

LOYERS NETS  **140,3 M€**



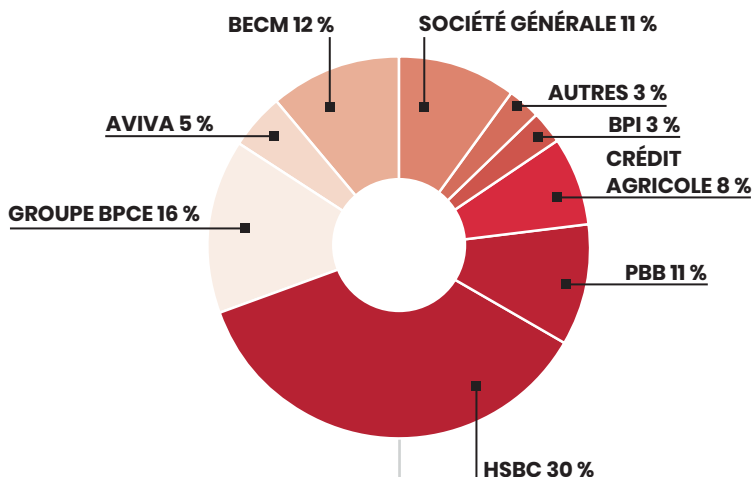
UN RISQUE DE TAUX MAÎTRISÉ

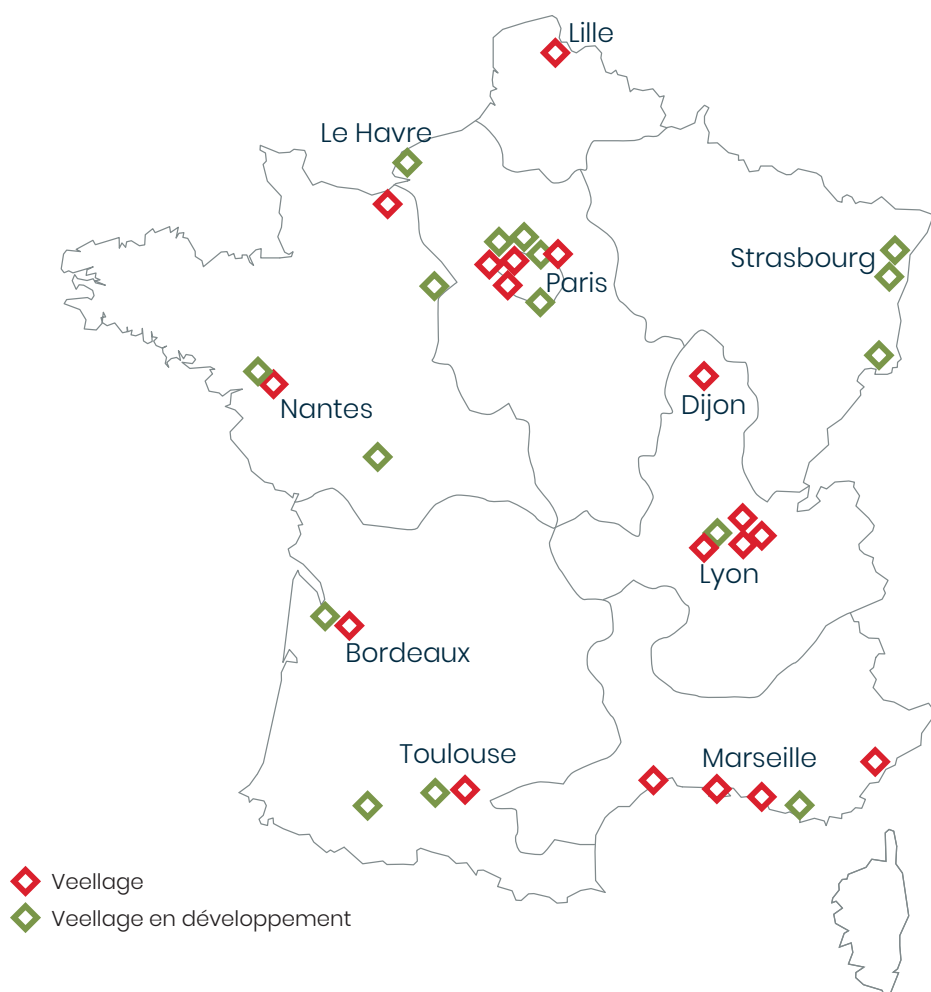


RATIO DE
COUVERTURE
82,3 %

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

SOURCE DE FINANCEMENT





LES VEELLAGE BY PROUDREED

Nord

Hem (59)

Grand Ouest

Dreux (28)

Le Bois-de-la-Noue (44)

Mondeville (14)

Poitiers (86)

Treillières (44)

Ile-de-France

Aulnay-sous-Bois (93)

Bobigny (93)

Bondoufle (91)

Elancourt l'Envol (78)

Elancourt Manoukian (78)

Eragny (95)

Le Thillay (95)

Saint-Brice-sous-Forêt (95)

Grand Centre-Val de Seine

Le Havre (76)

Grand Est

Bernolsheim (67)

Saint-Louis (68)

Strasbourg – Parc des Forges (67)

Sud-Ouest

Blanquefort (33)

Fenouillet (31)

Pau (64)

Toulouse – Thibaud (31)

Tresses (33)

Rhône-Alpes

Dagneux (01)

Dardilly (69)

Meyzieu (69)

Saint-Priest (69)

Chaponnay (69)

Longvic (21)

Sud-Est

Gignac-la-Nerthe (13)

La Seyne-sur-Mer (83)

Vendargues (34)

Pégomas (06)



Credit photo : Agence Franc Architectes

Village ? Veelage ? non... Veeillage !

**Proudreed, 1^{ère} foncière privée de France,
imagine et réalise des parcs d'activités innovants
où la qualité et le bien-être sont au service des utilisateurs.**



Proudreed

FONCIÈREMENT ACTIFS

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

