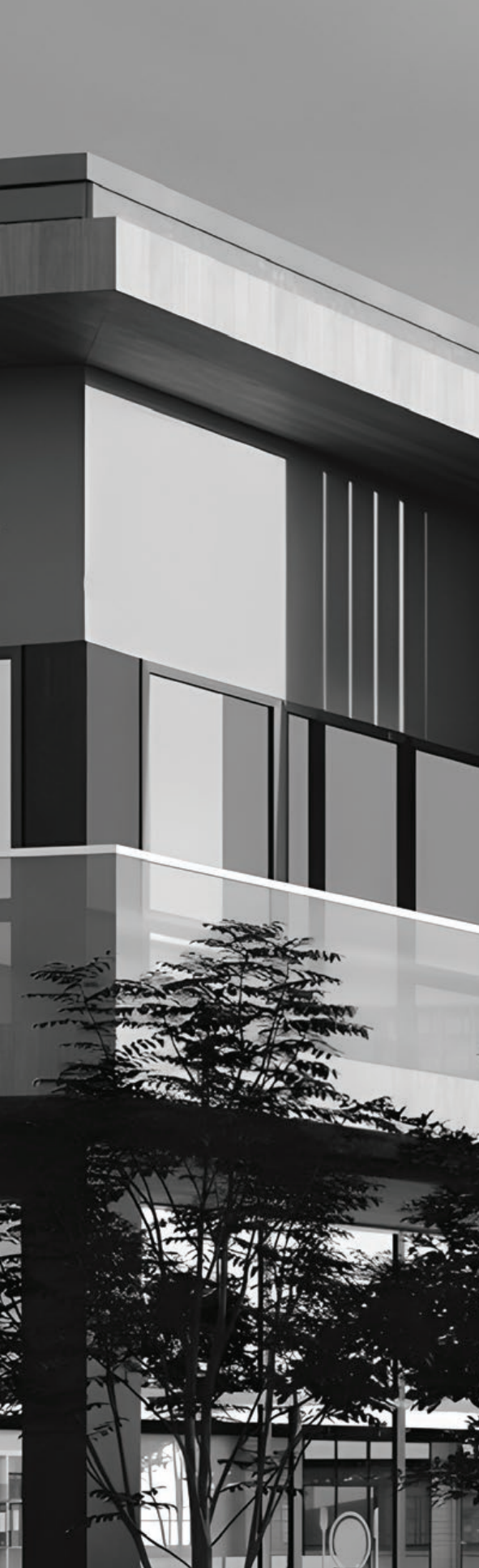


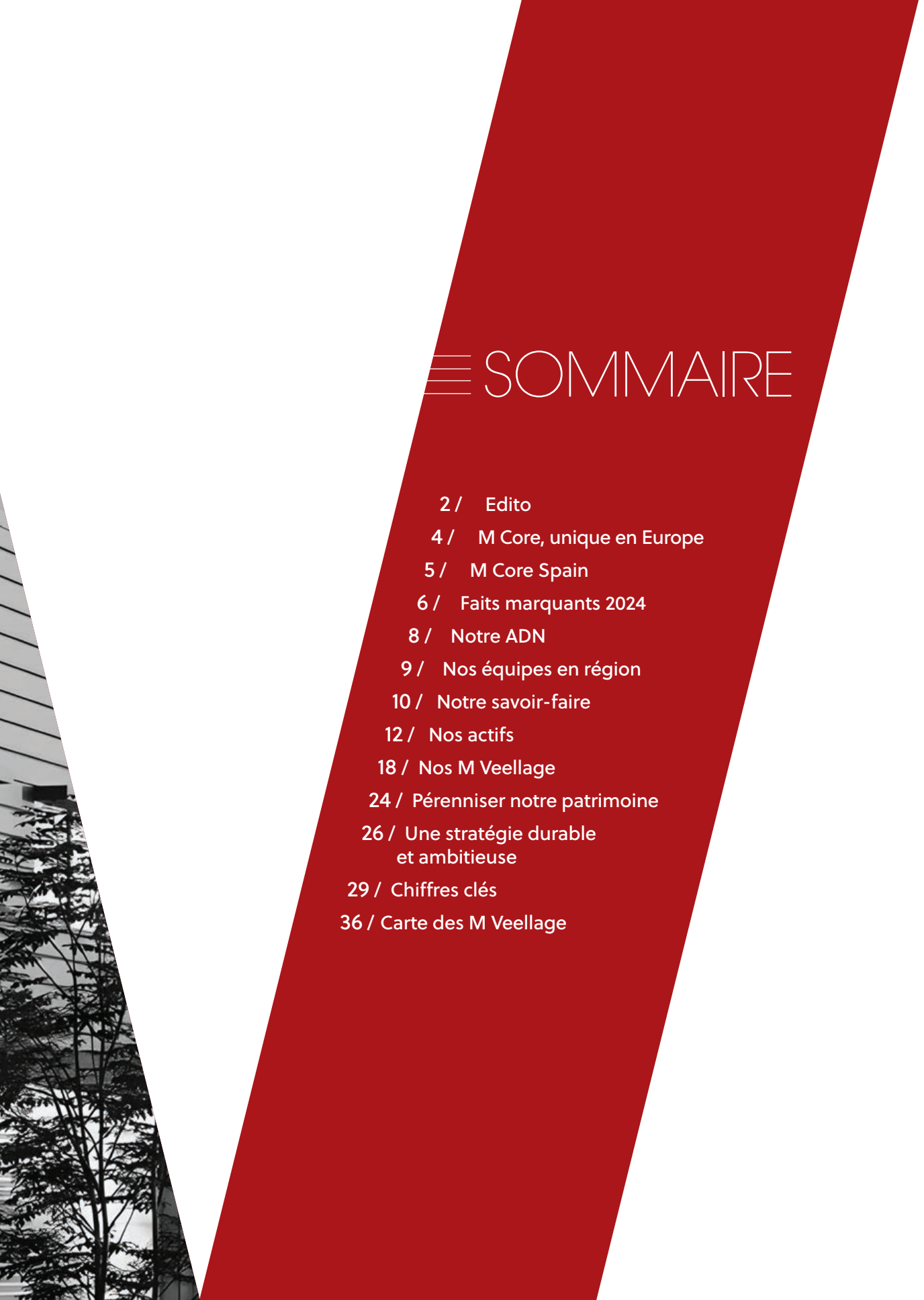
Proudreed
part of **M** Core



3
02

RAPPORT D'ACTIVITE 2024





≡ SOMMAIRE

- 2 / Edito
- 4 / M Core, unique en Europe
- 5 / M Core Spain
- 6 / Faits marquants 2024
- 8 / Notre ADN
- 9 / Nos équipes en région
- 10 / Notre savoir-faire
- 12 / Nos actifs
- 18 / Nos M Veellage
- 24 / Pérenniser notre patrimoine
- 26 / Une stratégie durable
et ambitieuse
- 29 / Chiffres clés
- 36 / Carte des M Veellage

“ L’année 2024 est une étape clé dans l’histoire de Proudreed : en atteignant un patrimoine de plus de 3 milliards d’euros, nous avons franchi un cap structurant qui consolide notre position d’acteur majeur du marché immobilier européen. Ce jalon est le fruit d’une stratégie ambitieuse et maîtrisée, alliant vision à long terme et excellence opérationnelle. ”

UN NOUVEAU CHAPITRE POUR PROUDREED PART OF M CORE

2024 marque une étape majeure dans l’histoire de Proudreed, une année où nous affirmons avec ambition notre vision de l’avenir. En devenant officiellement **Proudreed part of M Core**, nous confortons notre appartenance à un groupe paneuropéen solide et en plein essor, un acteur immobilier de premier plan qui gère un portefeuille de plus de **6,5 milliards d’euros** et rassemble plus de **9 600 locataires** dans six pays.

Pour Proudreed, cette nouvelle identité est une occasion unique de renforcer notre visibilité et notre positionnement en France et en Europe tout en restant fidèles à nos fondamentaux : proximité avec nos clients, agilité, innovation et accompagnement personnalisé. En tant que fer de lance de M Core en France, notre mission est également de porter haut les valeurs du groupe tout en mettant à profit les synergies entre nos différentes entités. Cette transformation, qui s’inscrit dans une vision stratégique à long terme, vise aussi à favoriser la collaboration entre nos équipes, les échanges de bonnes pratiques et le développement des talents au sein d’une structure internationale.

UNE EXPANSION EUROPÉENNE AMBITIEUSE

Cette année a été marquée par l'accélération de notre développement en Europe. Notre stratégie d'expansion européenne prend une nouvelle dimension, portée par une vision claire et des opportunités ciblées.

En **Espagne**, où nous opérons sous l'entité M Core Spain, nous avons renforcé notre portefeuille avec l'acquisition, en décembre dernier, du centre commercial Parque Guadalquivir à Córdoba. Ce projet stratégique s'ajoute à nos précédents investissements dans le pays : le retail park Vía Sabadell à Barcelone, le centre commercial Quadernillos à Madrid, et le retail park Vista Alegre à Zamora. Ces acquisitions, situées dans des zones clés, reflètent notre capacité à identifier et exploiter des actifs à fort potentiel, tout en répondant aux besoins des enseignes commerciales de renom. Un nouveau défi se dessine : le **Portugal**, un marché que nous souhaitons explorer dans les mois à venir pour poursuivre notre croissance dans le sud de l'Europe. En **Roumanie** et en **Pologne**, l'implantation de M Core a ouvert de nouvelles perspectives, consolidant ainsi notre présence en Europe centrale.

UN ANCRAGE RENFORCÉ EN FRANCE

Cette année encore, nous avons poursuivi nos investissements et nos projets de développement à travers le territoire.

L'acquisition du **Parc des Aygalades à Marseille** illustre parfaitement notre capacité à identifier des opportunités clés. Avec ses 19 000 m², ce parc va bénéficier d'un programme ambitieux de réhabilitation et de développement pour offrir des solutions adaptées au tissu économique local. Ce projet met en avant notre vision à long terme : créer des lieux qui dynamisent les territoires et favorisent l'activité des entreprises.

Un autre projet emblématique de cette année 2024 est le **partenariat avec France Télévisions Studios** dans le cadre du M Veellage de Vendargues, près de Montpellier. Ce site, qui accueillera des studios de tournage et des infrastructures de postproduction

de pointe, illustre notre capacité à répondre aux attentes spécifiques de secteurs de pointe, comme l'audiovisuel. Ce développement s'inscrit dans une logique d'innovation et de diversification, tout en renforçant notre expertise dans les parcs d'activité.

Au-delà de ces projets phares, nos 37 M Veellage, déployés sur l'ensemble du territoire, et nos 25 M Veellage en cours de développement, continuent de répondre aux besoins des PME/PMI locales, avec une attention particulière portée à la durabilité et à la qualité de vie des occupants.

UNE ORGANISATION EN MOUVEMENT

Cette croissance soutenue ne serait pas possible sans le dynamisme et l'engagement de nos équipes. En 2024, nous avons renforcé nos effectifs, enregistrant une augmentation de près de 10 % de collaborateurs. Ce développement humain reflète notre volonté d'accompagner notre expansion par des talents et des compétences diversifiés. Par ailleurs, l'ouverture d'une nouvelle agence à Toulouse marque une étape importante dans notre organisation. Cette présence accrue en région nous permet de rester au plus près des entreprises locales, en leur proposant des solutions sur mesure et un accompagnement réactif. Dans ce contexte très prometteur, nous avons confiance que 2025 sera une année exceptionnelle.

Cette année marque une étape majeure pour Proudreed, illustrant la solidité et la pérennité de notre modèle. Avec un patrimoine qui dépasse désormais les **3 milliards d'euros**, un taux d'occupation qui se maintient à un niveau élevé au-delà de **93 %**, et des revenus locatifs atteignant **181,4 millions d'euros**, nous confirmons notre capacité à créer de la valeur sur le long terme.

M CORE, UN POSITIONNEMENT UNIQUE EN EUROPE

Fondé en 1987, M Core s'impose comme un acteur immobilier référent en Europe, avec un portefeuille de **6,5 milliards d'euros** et **1 306 actifs répartis dans six pays**, en Allemagne, Espagne, France, Pologne, Roumanie et au Royaume-Uni.

Proudreed est l'entité française de M Core, aux côtés des marques LCP, Evolve Estates et Sheet Anchor. Cette présence étendue permet au groupe de bénéficier d'une connaissance approfondie des marchés nationaux, tout en adoptant une stratégie cohérente à l'échelle européenne.

Avec une gestion **proactive et diversifiée** de ses actifs, M Core minimise les risques tout en maximisant les opportunités de croissance. S'appuyant sur l'expertise de 540 collaborateurs répartis en Europe, le groupe propose des solutions immobilières adaptées aux besoins spécifiques de chacun de ses clients, qu'il s'agisse de grands comptes ou de plus petites structures.

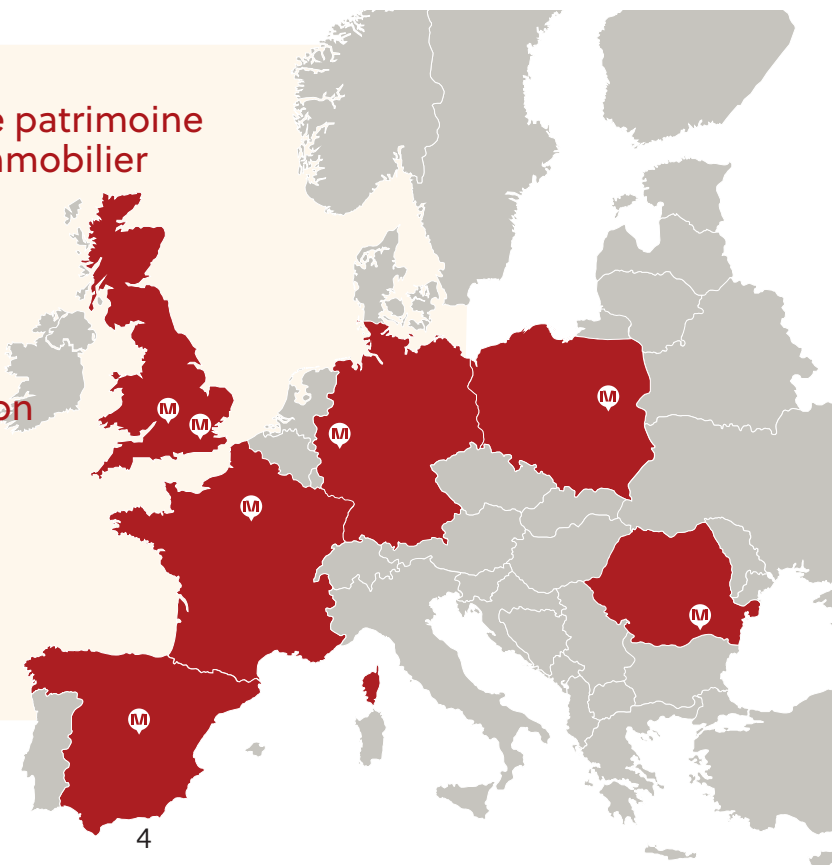
6,5 Mds€ de patrimoine
immobilier

1 306 Actifs

94% de taux
d'occupation

4,6 M de m²

9 600 Clients





M CORE SPAIN

Une progression constante et ambitieuse



Retail park Vista Alegre à Zamora (Espagne)

M Core Spain poursuit son expansion sur le marché ibérique avec trois acquisitions stratégiques réalisées en partenariat avec BN Capital Partners : les retail parks **Vista Alegre à Zamora** et **Vía Sabadell à Barcelone**, ainsi que le **Parque Guadalquivir à Córdoba**. Ces investissements s'inscrivent dans une stratégie visant à développer un portefeuille d'actifs de qualité et à fort potentiel, avec un focus sur le commerce.

En juillet 2024, M Core Spain a acquis le retail park **Vista Alegre**, un site de 16 000 m² situé à Zamora, à l'ouest de l'Espagne, pour un montant de 21 millions d'euros. Ce parc, qui enregistre 850 000 visites annuelles, accueille des enseignes majeures telles que Leroy Merlin, Media Markt, El Corte Inglés et Froiz.

Le retail park **Vía Sabadell** est la troisième acquisition en Espagne, situé à seulement 10 minutes de Barcelone. Ce site, d'une superficie de 37 000 m², fait partie du plus grand complexe commercial du Vallès occidental.

Parmi les locataires figurent des enseignes de premier plan comme Conforama, Media Markt et Planet Fitness, renforçant l'attractivité de cet actif clé.

En décembre dernier, M Core Spain a encore élargi son portefeuille avec l'acquisition du **Parque Guadalquivir**, un centre commercial de 15 000 m² implanté au sud de Cordoue. Ce site, entièrement loué, bénéficie d'une offre commerciale équilibrée, avec des enseignes incontournables comme Mercadona, Basic Fit, Kiwoko et McDonald's.

Ces acquisitions complètent l'achat en 2023 du centre commercial Quadernillos à Madrid (30 000 m²), marquant une étape décisive dans la stratégie de croissance de M Core Spain. Grâce à une approche ciblée et à des partenariats solides, Proudreed démontre sa capacité à identifier et saisir les opportunités d'un marché ibérique de plus en plus attrayant pour le groupe.

FAITS MARQUANTS 2024

Nouvelle signalétique pour nos M Veillage

Dans le cadre du changement de signature en Proudreed part of M Core, nos Veillage adoptent une nouvelle identité et deviennent désormais des M Veillage. Cette évolution s'accompagne d'une actualisation complète de la signalétique sur l'ensemble de nos bâtiments, reflétant ainsi notre appartenance au groupe paneuropéen M Core.

L'art au cœur des M Veillage

En 2024, Proudreed renforce son engagement en faveur de l'art dans ses M Veillage. À La Seyne-sur-Mer (83), l'artiste Goulven Pelleteur a conçu une sculpture en tôle d'acier brut de près de 3 mètres de hauteur, destinée à la place centrale du M Veillage. L'œuvre, baptisée « Le rêveur de navire », évoque une étrave de bateau et rend hommage à l'histoire maritime de la ville.

C'est sur l'ancien bâtiment industriel de « La Lainière », destiné au traitement du fil de laine, que l'artiste locale Aurélie Damon a réalisé, avec des matériaux durables et respectueux de l'environnement, une fresque monumentale de 2 500 m². L'œuvre mêle l'héritage textile de Roubaix et Wattrelos (59) à une vision contemporaine et végétale.



Cérémonie de la pose de première pierre pour les studios France Télévisions

Le 15 novembre 2024, Proudreed a célébré la pose de la première pierre des nouveaux studios de tournage du groupe France Télévisions au cœur du M Veillage de Vendargues.

Ce site, l'un des futurs plus grands pôles de production audiovisuelle, accueillera les entreprises de l'industrie culturelle et créative française. À terme, il offrira 70 000 m² de bâtis sur 11 hectares. Ce projet illustre le savoir-faire de Proudreed, à travers la reconversion réussie d'un ancien site industriel et la conception de bâtiments sur mesure répondant aux exigences du secteur audiovisuel.



Première pierre au M Veillage de Vendargues (34)

Nouvelle agence à Toulouse

Proudreed renforce sa présence régionale avec l'ouverture d'une nouvelle agence au cœur du M Veillage de Fenouillet (31) au nord de Toulouse. Cette implantation stratégique dans la région Occitanie permet à nos équipes d'être au plus près de leurs partenaires locaux, en proposant un accompagnement de proximité et des solutions adaptées aux besoins de nos clients.

Solidarité et engagement durable pour **Octobre Rose**

Cette année, Proudreed associe solidarité et développement durable. À l'occasion d'Octobre Rose, nos collaborateurs ont participé à une initiative unique : soutenir la recherche contre le cancer du sein tout en favorisant la réutilisation de matériel informatique, dans une démarche responsable et engagée. En échange de leur don en faveur de la recherche, ils ont reçu du matériel informatique de seconde vie issu de l'entreprise. Une belle façon de conjuguer engagement solidaire et démarche écoresponsable.



Proudreed engagée pour le climat

En 2024, 100 % des collaborateurs de Proudreed ont participé à La Fresque du Climat, un atelier collaboratif, organisé par la direction RSE, visant à mieux comprendre les causes et les impacts du réchauffement climatique. Chaque participant a été invité à identifier des actions concrètes pour réduire son empreinte carbone, tant au niveau personnel qu'au sein de l'entreprise.



Séance de travail pour La Fresque du Climat

Nos **livraisons 2024**, une dynamique toujours soutenue

- ⊙ **Le M Veillage de La Seyne-sur-Mer** (83), livré début 2024, propose sur 2 bâtiments un total de 18 cellules pour une surface de 6 973 m².
- ⊙ **Le M Veillage du Bois de la Noue à Saint-Étienne-de-Montluc** (44), accueille un nouveau bâtiment, le MBY 6, venant compléter les 5 bâtiments déjà existants.
- ⊙ Avec la livraison du SBY 1, **le M Veillage de Poitiers** (86) s'enrichit de 6 cellules de 223 m², idéales pour l'installation de commerces, bureaux ou showrooms.
- ⊙ **Le M Veillage de Pierrelatte** dans la Drôme (26) a réceptionné ses 23 cellules, pour un total de 4 788 m² de surface totale, à proximité de la zone industrielle Les Malalannes et du site nucléaire de Tricastin.
- ⊙ En février 2024 **le M Veillage du Thillay**, a inauguré son troisième bâtiment, conçu dans le respect de la charte architecturale des deux bâtiments existants, avec 10 cellules pour une surface totale de 3 720 m².
- ⊙ **Le M Veillage de Pau** (64) dans le Béarn, inauguré en 2024, propose bureaux et locaux d'activité à la location, sur une surface totale de 6 120 m².
- ⊙ Le nouveau bâtiment du **M Veillage de Tresses** (33) offre une nouvelle surface totale de 4 472 m² pour total de 10 cellules à usage d'activité/showrooms et de bureaux, dont 4 sont complètement aménagées.
- ⊙ Un ensemble de commerces à **Saint-Quentin** dans l'Aisne (02), entièrement loués par 4 restaurants et reliés par une rue intérieure couverte permettant d'y installer terrasses et animations communes.

NOTRE ADN

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.

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.

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.

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



**ANTOINE
LABOUREUR**
Directeur du
Développement



**ALEXIS
GUETIN**
Directeur Administratif
& Financier



**FRANÇOIS
BERGER**
Directeur
Gestion d'Actifs



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



**REMY
SAIX**
Directeur
Juridique

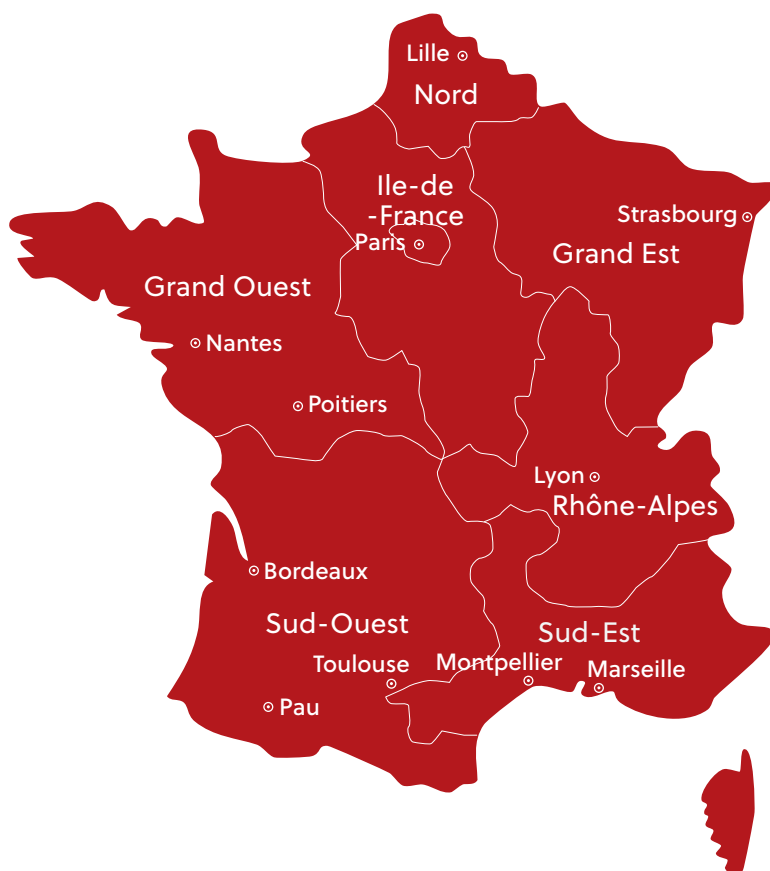


**DIDIER
PENDELIEU**
Directeur
Gestion d'Actifs



**FABIEN
ARZUR**
Directeur Technique
& Développement Durable

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. A1
69800 Saint-Priest
Tél. : +33 (0)4 37 25 69 44

© GRAND EST

Veillage de Strasbourg
Parc des Forges
Bâtiment Terranova
4A rue Madeleine Rebérioux
67200 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

TOULOUSE

Tél. : +33 (0)6 07 07 22 93

© NORD

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

© SUD-EST

Parc des Aygalades
Bâtiment L'Olivier
35 Bd du Capitaine Gèze
13014 Marseille
Tél. : +33 (0)4 91 27 38 60
MONTPELLIER
Tél. : +33 (0)4 77 41 29 31

NOTRE SAVOIR-FAIRE ÉPROUVÉ ET AGILE

Vision long-terme

Nous construisons notre patrimoine dans une perspective à long terme, en réinvestissant nos fonds disponibles dans des projets d'acquisition et de développement.

Proximité

La relation de proximité que nous entretenons avec nos clients nous permet d'être efficace et réactifs pour répondre à leurs besoins. Cette présence forte et l'organisation de rencontres sont possibles notamment grâce à nos implantations en régions.

Internalisation

L'ensemble de nos activités sont internalisées, afin d'être au plus proche de nos clients, de préserver la qualité de nos services, et de garantir la maîtrise de la chaîne de valeurs de nos actifs.

Diversification

Notre patrimoine est réparti de manière équilibré, à travers une diversité d'actifs et une présence étendue sur l'ensemble du territoire français. Nos clients ont également des profils diversifiés, que ce soit en termes de taille d'entreprise ou de domaine d'activité.

L'acquisition opportuniste de nouveaux biens et le développement en compte-propre sont nos deux approches complémentaires permettant de construire un portefeuille immobilier **diversifié et résilient**.

L'acquisition : saisir les opportunités du marché

Proudreed réalise chaque année des acquisitions à travers toute la France, mais aussi en Europe, visant à diversifier géographiquement son portefeuille. Un exemple marquant est l'acquisition du Parc des Aygalades à Marseille, un ensemble immobilier de 13 bâtiments s'étendant sur plus de 6 hectares. Avec près de 19 000 m² de surface, ce projet prévoit la transformation de 7 000 m² d'actifs obsolètes en bâtiments clés en main et mixtes (activité et bureaux).



M Veillage de Marseille - Parc des Aygalades (13)



M Veillage de Vendargues (34)

Le développement : des projets sur mesure pour accompagner l'innovation

En parallèle, notre savoir-faire dans le développement immobilier nous permet de répondre aux demandes spécifiques de nos clients tout en participant activement à la transformation des territoires. Le projet France Télévisions Studios, situé dans notre Veillage de Vendargues près de Montpellier, illustre cette expertise.

Ce futur pôle de l'image, qui accueillera quatre studios de tournage et des installations de postproduction, s'inscrit dans une logique d'innovation et de durabilité. Sur un terrain de 11 hectares, ce site de 70 000 m² a été pensé pour devenir un véritable hub de l'industrie culturelle et créative en France. Le projet sera labellisé BDO Argent et BREEAM Very Good.

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 300m²

S by Proudreed

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

B by Proudreed

B pour bureaux. Ces immeubles labellisés BREEAM, associent commerce 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

“ L'acquisition du Parc des Aygalades à Marseille est l'une des opérations majeures de l'année 2024. Au-delà de sa valeur patrimoniale, cette acquisition s'inscrit dans une vision à long terme avec 4 réserves foncières offrant un potentiel de développement important. Ce projet a mobilisé une expertise juridique et technique approfondie, notamment à travers l'audit de 1 588 documents électroniques, garantissant ainsi une intégration sécurisée et maîtrisée dans notre portefeuille d'actifs. ”

Rémy Saix, Directeur Juridique

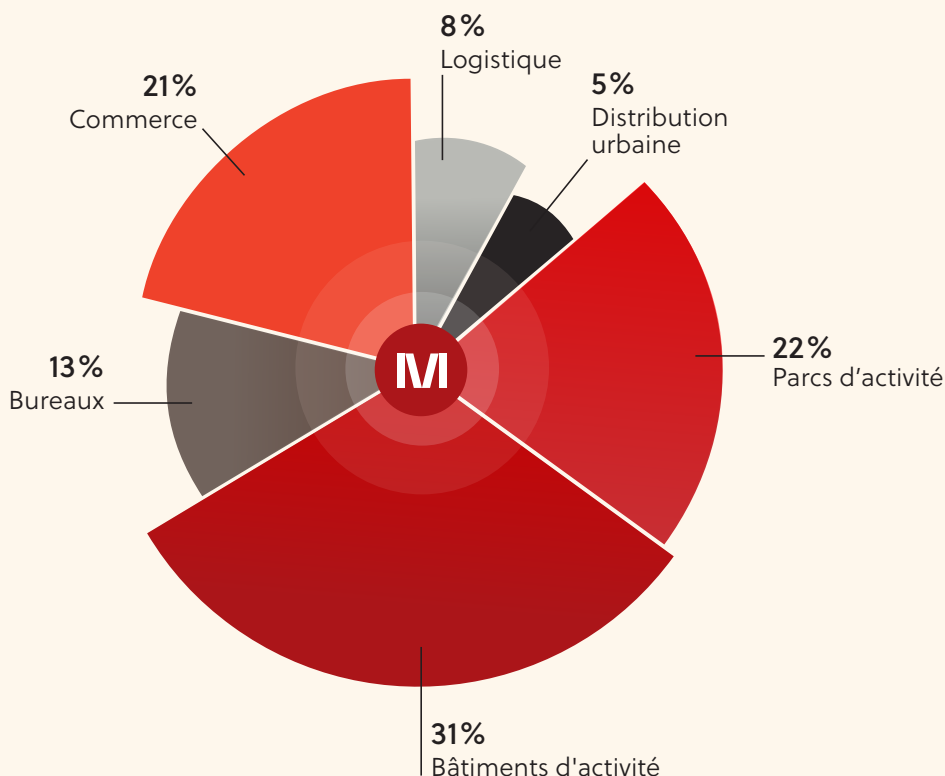
NOS 5 TYPOLOGIES D'ACTIFS

Un modèle **diversifié** et **stratégique** pour accompagner la transformation des territoires

Notre activité dans l'immobilier tertiaire s'appuie sur un portefeuille diversifié et équilibré, regroupant des bureaux, des commerces, des locaux d'activité, des plateformes logistiques ainsi que des infrastructures de distribution urbaine.

Au cœur de notre stratégie, les locaux d'activité représentent plus de 53 % de notre chiffre d'affaires, avec une part de 22 % issue de nos parcs d'activité connue sous notre marque emblématique M Veellage. Ces parcs nouvelle génération se distinguent par une signature architecturale identitaire et un aménagement paysager ambitieux. Représentatifs du savoir-faire de Proudreed, ces nouveaux lieux de vie témoignent de notre capacité à offrir des espaces flexibles et innovants, parfaitement adaptés aux besoins des entreprises.

Pour compléter le développement en compte propre de nos parcs M Veellage, nous saisissons également des opportunités d'acquisitions ciblées, ainsi que la construction de projets clés en main pour répondre aux impératifs spécifiques de nos clients.



L'ACTIVITÉ

Notre cœur de métier

Les locaux d'activité, qui représentent plus de **53 %** de notre patrimoine immobilier, constituent le cœur de notre métier. Forts de notre expertise, nous gérons actuellement **1 084 millions de m²** de parcs d'activités à travers la France, auxquels viendront s'ajouter les **590 millions de m²** en projet.

Présents sur l'ensemble du territoire, nos parcs d'activités sont conçus et développés en compte propre, tandis que notre portefeuille s'enrichit grâce à des acquisitions opportunistes. La flexibilité et la modularité de nos actifs permettent de répondre à une large diversité d'usages et d'accueillir des entreprises de secteurs variés : artisans, industrie, services ou loisirs. Ils s'adaptent aussi bien aux besoins des preneurs monolocataires que multilocataires, qu'il s'agisse de PME, de PMI ou de grands groupes.

Leur succès repose sur trois points clés : des emplacements stratégiques, une conception fonctionnelle et une parfaite connaissance des territoires.



M Veillage de Fenouillet (31)



Parc d'activité de Choisy-le-Roi (94)

Le parc d'activité de Choisy-le-Roi, dans le Val-de-Marne (94), illustre cette approche. Situé près de Paris, à proximité immédiate de l'A86, il regroupe 12 bâtiments accueillant des industriels et artisans, offrant une localisation optimale pour les entreprises souhaitant s'implanter en région parisienne.

Un second exemple met en lumière notre produit phare, le M Veillage, un concept innovant alliant une architecture contemporaine, un aménagement paysager soigné et une place du Veillage pensée pour favoriser les interactions. Doté de services comme des bornes de recharge pour véhicules électriques, le **M Veillage de Fenouillet**, en Haute-Garonne (31), s'étend sur 17 000 m² et propose 45 cellules d'activités. Ces réalisations témoignent de notre capacité à créer des espaces flexibles, fonctionnels et attractifs, qui participent fortement à la dynamisation des territoires et répondent aux besoins évolutifs des entreprises.

LA DISTRIBUTION URBAINE

Au cœur des zones d'activités



La distribution urbaine représente **5%** de notre patrimoine. Avec le développement du e-commerce et la nécessité d'une chaîne d'approvisionnement performante, nous réservons des espaces dédiés à la logistique du dernier kilomètre au sein de nos entrepôts. Situés au cœur de zones d'activités dynamiques, ces emplacements stratégiques et modulables permettent d'optimiser les flux et de garantir des livraisons rapides et efficaces.

La présence de **FedEx sur notre site d'Élancourt (78)** illustre parfaitement cette approche. Le spécialiste américain du fret international est installé dans un bâtiment de 5 000 m², construit clé en main il y a 12 ans, dans le M Veillage d'Élancourt, au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, un pôle économique en plein essor.

En intégrant ces nouveaux usages dans nos entrepôts, nous contribuons à façonner la logistique de demain, alliant performance, proximité et innovation.



M Veillage d'Élancourt - Parc de l'Envol (78)



LA LOGISTIQUE

L'accessibilité au cœur de la performance logistique

La logistique représente **8%** des actifs de Proudreed. Dans notre patrimoine, nous considérons un actif logistique comme un bâtiment de plus de 1 500 m² doté d'au moins une porte à quai. Conçus pour être multilocataires, ils bénéficient d'un emplacement privilégié à proximité des zones de desserte, garantissant une accessibilité optimale pour nos clients. Présents sur l'ensemble du territoire français, ces sites répondent aux besoins variés des acteurs du transport, du e-commerce, de l'agroalimentaire, de l'industrie et de la distribution.

L'entrepôt de **Saint-Barthélémy-d'Anjou** (49) illustre ce savoir-faire. Avec ses 18 000 m², il accueille deux locataires : DHL, leader mondial de la logistique, sur 6 000 m², et LEADEC, spécialiste allemand des services techniques pour l'industrie, sur plus de 12 000 m². Cette première implantation de LEADEC en France montre notre capacité à attirer des acteurs internationaux et à satisfaire leurs attentes spécifiques.



Saint-Barthélémy-d'Anjou (49)

LE BUREAU

Acquisition et construction au service des entreprises

Les bureaux représentent **13%** de notre patrimoine. Notre stratégie pour cette typologie d'actifs repose sur deux axes complémentaires : l'acquisition ciblée de biens immédiatement opérationnels et la réalisation de projets spéculatifs pour anticiper les attentes du marché.

À **Stains** (93), nous avons récemment enrichi notre portefeuille avec l'achat d'un immeuble de bureaux de 1 200 m², occupé par Accueil France Travail. Cet investissement s'inscrit dans notre approche patrimoniale, illustrant notre engagement à sélectionner des actifs en phase avec les besoins des utilisateurs et les dynamiques locales. Cette opération témoigne de notre capacité à identifier des opportunités de marché, garantissant une gestion pérenne et créatrice de valeur pour Proudreed.

En parallèle, nous développons des projets d'envergure, comme le **Terra Nova à Strasbourg** (67), une réalisation au sein du M Veillage de Strasbourg - Parc des Forges. Cet immeuble de bureaux de 6 700 m², certifié BREEAM Excellent, est conçu pour offrir des espaces modulables : de grands plateaux aménagés en open space ou divisibles en cellules plus petites, agrémentés de balcons et terrasses. Le Terra Nova illustre parfaitement notre savoir-faire en matière de conception durable et de flexibilité d'usage.



Le Terra Nova du M Veillage de Strasbourg
Parc des Forges (67)



LE COMMERCE

Une diversité d'actifs au service des territoires

Notre portefeuille commercial, qui représente aujourd'hui **21%** de nos actifs, témoigne de notre engagement à soutenir les entreprises locales en proposant une offre diversifiée et adaptée. Des pieds d'immeubles et bâtiments indépendants en centre-ville aux centres commerciaux et retail parks en zone périurbaine, nous développons des espaces conçus pour répondre aux besoins variés des commerçants et des enseignes.

Les centres commerciaux et retail parks, idéalement implantés, occupent une place centrale dans cette démarche. Ils assurent un équilibre essentiel entre la stabilité locative, soutenue par des enseignes solides, et un fort potentiel de croissance à long terme. Cette approche contribue à dynamiser l'économie des territoires tout en maximisant la valeur de nos actifs pour nos locataires et partenaires.

L'ensemble commercial de Saint-Péray, en Ardèche (07), accueille des marques de renom telles que Basic Fit, Stockomani, Casa, King Jouet et Gifi. Ce site incarne notre capacité à établir des partenariats durables, avec Gifi présent depuis 18 ans et Stockomani depuis 12 ans, renforçant ainsi son attractivité auprès des consommateurs locaux.

À l'est de la métropole orléanaise, le **centre commercial Chécy Belles Rives** (45) témoigne de notre savoir-faire dans la gestion d'actifs d'envergure. Avec ses 10 000 m² de surface et une quarantaine de boutiques (mode, beauté, sport) ainsi qu'une offre variée incluant fleuristes, pharmacies, coiffeurs, restaurants, il propose une expérience complète, combinant shopping et services de proximité.



Retail park de Saint-Péray (07)



Centre commercial de Chécy Belles Rives (45)

NOS **M** 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.



“ Avec le Veillage d'Achères, développé sur 18 hectares, Proudreed franchit un cap décisif et affirme son ambition de repenser les parcs d'activités. Ce projet d'envergure incarne une nouvelle génération d'espaces professionnels, alliant dynamisme économique et qualité de vie. ”

Antoine Laboureux, Directeur du Développement

M VEELLAGE DE BOBIGNY

Repenser l'immobilier d'activité en hauteur

Proudreed poursuit sa stratégie de requalification et d'optimisation foncière avec un projet ambitieux à Bobigny, dans le quartier des Vignes. Ce parc d'activité, détenu par le groupe depuis plusieurs années, fait l'objet d'une transformation majeure pour répondre aux nouveaux usages et aux exigences environnementales.

L'enjeu principal de cette rénovation repose sur la verticalisation du bâtiment d'activité, une solution qui optimise la consommation du foncier tout en préservant une facilité et une efficacité d'accès. Conçu selon les standards les plus exigeants, le nouveau bâtiment, qui affichera une certification **BREEAM Very Good**, intégrera une rampe d'accès et un monte-charge, permettant d'exploiter pleinement les surfaces en étage. Il offrira des cellules de 200 m², adaptées aux TPE, petits laboratoires et antennes locales de grandes entreprises, à la recherche d'un outil de travail et d'un cadre modernes et fonctionnels.

À terme, un second bâtiment, actuellement occupé par Le Relais, premier opérateur français du recyclage textile, pourrait également faire l'objet d'une rénovation similaire, renforçant ainsi la dynamique de modernisation du site.

- 11 400 m² de bâti sur un terrain de 17 800 m²
- 1 bâtiment d'activité sur 2 étages
- 33 cellules de 200 et 300 m²
- Livraison été 2025

Un chantier engagé et responsable

Au-delà de l'innovation architecturale, Proudreed intègre une dimension sociale forte à son projet. En collaboration avec l'association ADEZIVV, spécialisée dans l'insertion professionnelle, le groupe associe développement économique et engagement local. Cette approche traduit une volonté affirmée d'allier performance, responsabilité sociétale et respect des exigences environnementales, tout au long du chantier.

“ Construire un bâtiment d'activité à étage impose des choix techniques exigeants et différents d'un bâtiment d'activité de plain-pied : gestion des charges, stabilité structurelle et accessibilité des niveaux pour des usages polyvalents. À Bobigny, nous avons relevé ce défi en concevant un site moderne et fonctionnel. Sa configuration est adaptée aux contraintes urbaines et aux besoins des entreprises, avec notamment la rampe d'accès à l'étage, tout en intégrant des standards élevés de performance environnementale. ”

Fabien Arzur, Directeur Technique et Développement Durable



M VEELLAGE DE PIERRELATTE

Le nouveau hub des entreprises connectées au Tricastin



Situé dans la Drôme (26), le M Veellage de Pierrelatte illustre l'ambition de Proudreed d'offrir des espaces d'activité modernes et évolutifs. Acquis en VEFA, il a été aménagé selon les principes de la **nouvelle charte architecturale Proudreed**, garantissant un cadre fonctionnel et optimisé pour les entreprises.

Structuré autour de **la place du Veellage**, le site propose d'ores et déjà des bâtiments aux typologies différentes :

- Un premier bâtiment, de type MBy, regroupant des cellules d'activité de 300 m² complétées par des bureaux en mezzanine pour une plus grande modularité.
- Un deuxième bâtiment mixte, associant espaces d'activité en rez-de-chaussée et bureaux à l'étage, déjà occupé par Colombié Cadet et SPIE Nucléaire, deux acteurs majeurs de l'industrie et des services techniques.

En 2026, le parc s'agrandira avec deux nouveaux bâtiments, offrant des petites surfaces idéales pour l'implantation de commerces et de services (restauration, salle de sport, etc.), renforçant ainsi l'attractivité et la complémentarité du site.

Le M Veellage de Pierrelatte bénéficie d'un écosystème puissant, en prise directe avec le site nucléaire du Tricastin, moteur essentiel du dynamisme local. Cette proximité génère une forte demande en locaux d'activité, portée par un tissu industriel dense et un réseau d'artisans et de PME bien implanté. Son accessibilité constitue un atout majeur : liaisons directes vers l'autoroute, une gare TER, une piste cyclable, ainsi qu'un accès privilégié au Rhône, facilitant les flux de personnes et de marchandises.

- 13 700 m² de bâti, dont 8 700 m² déjà développés
- 2 bâtiments M by Proudreed
- 2 bâtiments Mixte
- 28 cellules de 307 à 407 m²
Terrasses privatives
- Livraison en 2 phases
juin 2024 et 2026

M VEELLAGE D'ACHÈRES

Une réalisation d'une envergure inédite pour Proudreed

À Achères (78), Proudreed transforme une ancienne friche industrielle en un véritable quartier de vie et d'activités, pensé pour conjuguer performance économique, bien-être et développement durable. Ce projet d'envergure, conçu en partenariat avec les collectivités locales, le département, GPSO et les mairies d'Achères et de Conflans, illustre pleinement la vision de Proudreed : imaginer des espaces où travailler, se déplacer et vivre s'intègrent en parfaite harmonie.

Plus qu'un parc d'activités, le **M Veellage d'Achères** sera un pôle mixte et dynamique, où cohabiteront des bâtiments à usage varié : espaces d'activités en rez-de-chaussée, bureaux en étage avec terrasses privatives donnant sur la Seine, commerces et services du quotidien. Un immeuble de bureaux de 7 000 m² marquera l'entrée du site, intégrant une conciergerie, une crèche, une salle de sport et des espaces de restauration, créant ainsi un environnement propice à l'échange et à la convivialité.

Au cœur du projet, un vaste **parc paysager** viendra structurer le site, conçu comme un véritable îlot de bien-être. Plus qu'un simple espace vert, ce parc accueillera une diversité d'essences végétales, favorisant la biodiversité et offrant aux usagers un cadre apaisant. Des promenades aménagées, accessibles aux piétons et aux cyclistes, relieront les différentes zones du site et s'inscriront dans le réseau de mobilité douce de la région.



- Terrain de 18 hectares
- 6 bâtiments d'activité Mixtes
- 1 bâtiment de bureaux de 7 000 m²

Un appontement sur la Seine permettra même de rejoindre la gare RER Conflans Fin d'Oise en quelques minutes.

Cette ambition environnementale et urbaine s'accompagne d'un engagement fort en matière de durabilité. Le projet affichera une certification **BREEAM Very Good** et intégrera des infrastructures responsables : 50 % des toitures seront végétalisées ou équipées de panneaux photovoltaïques, garantissant une empreinte énergétique maîtrisée et une meilleure résilience du site.

Avec un investissement de 140 millions d'euros et un programme de **90 000 m²** bâtis sur dix ans, le M Veellage d'Achères s'impose comme le nouveau fer de lance de Proudreed et la vitrine du concept Veellage. Pensé pour les PME/PMI, il proposera également des solutions clés en main et en VEFA, répondant ainsi aux besoins spécifiques des entreprises souhaitant s'implanter dans un cadre innovant et stimulant.

Ce projet **réinvente l'immobilier d'entreprise** en intégrant pleinement les nouveaux usages et les attentes de demain. Loin d'être un simple parc d'activités, le **M Veellage d'Achères** devient un quartier vivant, un lieu d'échanges, de travail et de bien-être, un écosystème conçu pour durer et évoluer avec son territoire.



M VEELLAGE DE MARSEILLE PARC DES AYGALES

Un projet ambitieux au cœur de Marseille

En 2024, Proudreed renforce son ancrage en Provence-Alpes-Côte d'Azur avec l'acquisition du parc tertiaire urbain des Aygalades auprès de la Société de la Tour Eiffel. Situé sur plus de 6 hectares, au cœur de Marseille et à proximité immédiate d'Euromed, ce site emblématique s'apprête à entrer dans une nouvelle ère, combinant requalification, densification et mixité des usages.

Le **M Veellage de Marseille - Parc des Aygalades** bénéficie d'un emplacement exceptionnel, en pleine ville, avec un accès direct aux transports en commun et aux grands axes routiers. Son intégration dans le tissu urbain est renforcée par la future coulée verte, un aménagement paysager qui offrira aux piétons et aux cyclistes une connexion directe vers le littoral.

Aujourd'hui composé de 13 bâtiments totalisant 19 000 m², le parc fera l'objet d'un programme ambitieux de redéveloppement avec la réhabilitation de 7 000 m² d'actifs obsolètes en bâtiments mixtes et d'activités de dernière génération. Avec un investissement de 10 millions d'euros, Proudreed entend redonner une nouvelle dynamique à cet espace stratégique, en lui apportant modularité, modernité et services adaptés aux nouveaux usages.

Le M Veellage de Marseille - Parc des Aygalades offrira un cadre de travail réinventé, pensé pour favoriser le bien-être, la convivialité et la synergie entre les entreprises. Structuré autour de la place du Veellage, il proposera un restaurant, une crèche et une salle de sport, complétant une offre déjà riche composée d'une piste cyclable, de terrains de pétanque et de foodtrucks. Conçu pour favoriser les échanges et la qualité de vie, ce parc d'activités incarne une nouvelle génération d'espaces mixtes, alliant accessibilité, modernité et dynamisme urbain.

Son positionnement le long du boulevard Capitaine Gèze lui confère une accessibilité

- 13 bâtiments totalisant 19 000 m² sur un parc de 6 hectares
- 7 000 m² de réhabilitation
- 2 bâtiments Mixtes de 4 500 m²
- Cellules à partir de 250 m²

optimale. À la croisée de l'A55 et de l'A7, et à deux pas de la nouvelle gare multimodale de Gèze, il s'inscrit pleinement dans la dynamique du projet Euromed, le plus grand programme de réhabilitation urbaine d'Europe et troisième quartier d'affaires français après La Défense et Lyon Part-Dieu.

Avec cette opération, Proudreed façonne un nouveau modèle d'immobilier d'entreprise en centre-ville, conjuguant accessibilité, modernité et qualité de vie. Le M Veellage de Marseille - Parc des Aygalades incarne ainsi la nouvelle génération des parcs d'activités urbains : plus ouverts, plus durables et résolument tournés vers l'avenir.



PÉRENNISER NOTRE PATRIMOINE

Une performance portée par la qualité et la diversification du patrimoine

En 2024, malgré un contexte économique tendu, Proudreed a poursuivi sa trajectoire de croissance. Les nouvelles signatures et renouvellements de baux ont concerné **183 000 m²**, générant 16 millions d'euros de loyers supplémentaires. Cette dynamique a permis d'atteindre 2 025 baux pour 1 663 clients, soit une progression de 3 % par rapport à 2023.

Cette évolution s'accompagne d'une hausse notable du montant total des loyers perçus, qui passe de 166 millions d'euros en 2023 à **180 millions d'euros en 2024, représentant une augmentation de 9 %**. Cette performance reflète la montée en gamme du patrimoine, portée par des investissements stratégiques dans des actifs à plus forte valeur ajoutée et des rénovations ciblées, renforçant ainsi l'attractivité globale des biens.

Notre portefeuille immobilier continue de s'étoffer avec la livraison de près de **90 000 m² de nouveaux locaux** en 2024. Cette dynamique de croissance, portée par notre stratégie de construction sans pré-commercialisation, nous

permet d'anticiper les besoins du marché. Dans ce contexte, notre taux d'occupation s'établit à 90,69 %, enregistrant une légère baisse ponctuelle liée à l'intégration de ces nouvelles surfaces, qui viendront progressivement renforcer notre performance locative.

Enfin, la fidélité des locataires constitue un indicateur clé de la solidité du modèle de Proudreed, comme en témoigne le fait que 30 % des nouvelles signatures de baux en 2024 concernent des renouvellements.



M Veillage de La Seyne-sur-Mer (83)

“ L’année 2024 a été marquée par une grande stabilité de nos locataires, avec un nombre de congés restreint et, à l’inverse, un fort taux de renouvellement. Cette dynamique illustre notre engagement à accompagner chaque preneur de manière personnalisée, en nous ajustant à leurs besoins spécifiques. Qu’il s’agisse de flexibilité, de conditions financières ou de travaux d’aménagement, nous avons su proposer des solutions adaptées, renforçant ainsi la pérennité de notre patrimoine et la satisfaction de nos locataires. ”

Didier Pendelieu, Directeur Gestion d'Actifs



Le bâtiment Elium, au M Veillage d'Élancourt (78)
Parc de l'Envol



Les espaces de bureaux du bâtiment Elium

Quelques signatures significatives :

- ◎ **Sartrouville (78)** : location d'un bâtiment d'activité de 4 700 m² à la société IMPEKKABLE, une start-up innovante dans le domaine pressing/blanchisserie à destination des particuliers.
- ◎ **Montreuil (93)** : relocation d'un local d'activité de 5 500 m² situé à Montreuil (93) à la Réserve des arts, une association spécialisée dans le réemploi de matériaux pour les professionnels de la culture.
- ◎ **Craywick (59)** : renouvellement du bail de DHL Global Forwarding France, installé dans un entrepôt de plus de 7 000 m² à proximité de Dunkerque, dans le département du Nord.
- ◎ **Rosny-sur-Seine (78)** : renouvellement du bail commercial de la société Novarchive, présente depuis plus de 20 ans dans notre entrepôt de 11 000 m².
- ◎ **Élancourt (78)** : Elium, situé au cœur du M Veillage d'Élancourt, a été reloué au fabricant de matériel informatique NCS Systems. Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment principal de bureaux en R+2 et un bâtiment secondaire d'activité en rez-de-chaussée avec mezzanine et porte sectionnelle. Offrant une surface utile totale de 5 229 m², il dispose également de 167 places de parking.

“ En 2024, nous avons enregistré un taux de défaillance des entreprises relativement mesuré par rapport au marché, grâce à la sélectivité rigoureuse opérée par nos équipes lors de l'entrée de nos locataires. Cette performance est renforcée par un risque largement mutualisé, rendu possible par la diversité et le grand nombre de locataires, ainsi que par la granularité de nos actifs, qui constitue un pilier essentiel de notre modèle économique. ”

François Berger, Directeur Gestion d'Actifs

UNE STRATÉGIE DURABLE ET AMBITIEUSE

Créer des lieux d'activités mixtes et durables, au service de la société de demain

E Réduire, préserver, réutiliser :
construire l'avenir durablement

En limitant les consommations d'énergie, en préservant la biodiversité et en réutilisant les ressources dans une logique d'économie circulaire, Proudreed pose les bases d'un avenir durable, respectueux de l'environnement.

Développer la mobilité durable

Pour réduire les émissions de carbone liées à la mobilité de ses locataires et de leurs visiteurs, Proudreed a entamé un ambitieux programme d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. En 2024, **216 points de charge de 22 kW et 108 points de charge de 50 kW sont déjà en service.**

S Des territoires aux talents :
bâtir une société
inclusive et responsable

En connectant les forces des territoires et les richesses humaines, Proudreed œuvre pour bâtir une société durable et engagée, portée par des valeurs de responsabilité et d'inclusion. Chaque action vise à renforcer le lien entre développement local, diversité et épanouissement collectif.

L'Art au plus près de chacun

Proudreed met en lumière la culture sur ses Veellage, à l'image de son M Veellage de la Seyne-sur-Mer qui érige l'œuvre "**Le rêveur de navire**", réalisé par l'artiste local Goulven Pelleteur

C Des engagements aux décisions : **réunir autour d'une gouvernance éthique et durable**

Au cœur de l'engagement de Proudreed, une gouvernance qui allie transparence, éthique et responsabilité. Les projets sont guidés par l'ambition d'intégrer durablement les enjeux sociaux, environnementaux.

100 % de nos collaborateurs ont réalisé la Fresque du Climat

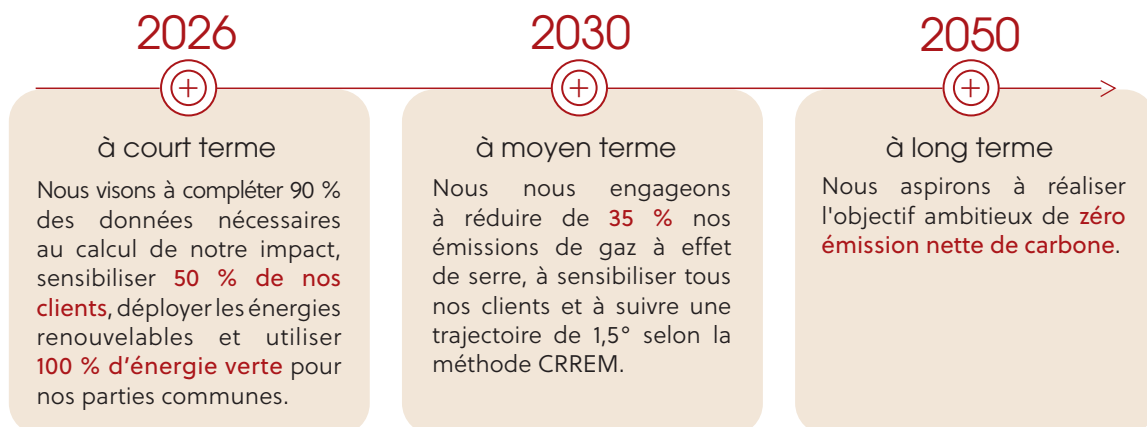
Cet atelier collaboratif, organisé par la direction RSE, s'inscrit dans un parcours global de sensibilisation aux causes et impacts du réchauffement climatique. À travers cet exercice, chaque collaborateur a identifié des actions concrètes pour réduire son empreinte carbone, à titre individuel comme au sein de l'entreprise.

“ En 2024, nous accélérons notre engagement pour une performance durable : réduction de notre empreinte carbone, optimisation énergétique et développement de la mobilité douce. À travers des actions concrètes et une mobilisation collective, nous transformons nos ambitions en impacts mesurables pour un avenir plus durable. ”

Audrey Tranchandon, Directrice Marketing, Innovation & RSE

Focus stratégie **Energie & Climat**

Dans le cadre de notre stratégie énergie et climat, nous mettons l'accent sur des enjeux majeurs : la création d'une base de données complète pour suivre, analyser et optimiser la performance énergétique de nos actifs, le calcul précis de notre empreinte carbone et le contrôle rigoureux de nos indicateurs de performance. Nous travaillons également à sensibiliser nos clients, renforçant ainsi notre engagement durable.



Les indicateurs clés suivis en 2024

① Baisse des consommations d'énergie

Suivi et analyse des données énergétiques via notre plateforme dédiée permettant de mesurer les progrès réalisés par rapport à notre baseline

③ Déploiement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE)

Calcul du pourcentage de places de parking de notre patrimoine, équipées d'une solution de recharge pour véhicules électriques, déployées en trois phases successives.

② Réduction des émissions de GES

Calcul annuel de l'empreinte carbone (scope 1 et 2) de l'ensemble de notre patrimoine en exploitation, selon la méthodologie du GHG Protocol, avec un suivi de la trajectoire CRREM incluant les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes.

④ Sensibilisation des clients aux enjeux Energie & Climat

Calcul du pourcentage de clients ayant participé à l'entretien Énergie & Climat avec nos équipes. Ce rendez-vous offre l'opportunité d'engager un dialogue constructif, d'échanger sur les bonnes pratiques environnementales et d'aborder plus spécifiquement les sujets liés à l'énergie et au climat.

Une mobilisation collective pour une transition réussie

Les progrès réalisés sur ces indicateurs sont le fruit d'un travail collectif réunissant l'ensemble de nos parties prenantes : nos clients, nos partenaires, ainsi que, de manière transversale, les équipes Proudreed.





CHIFFRES CLÉS

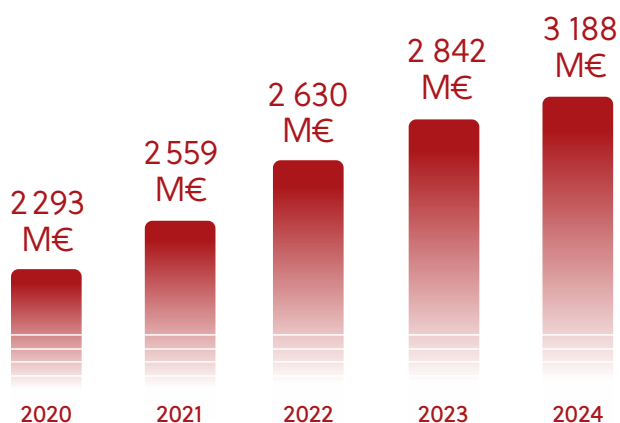
En 2024, la valeur de notre patrimoine a poursuivi sa dynamique de croissance pour atteindre 3,2 milliards d'euros. Cette trajectoire ascendante se confirmera en 2025 avec plus de 580 000 m² de projets déjà engagés. Notre croissance s'appuie sur des fondamentaux solides : Un taux d'occupation de plus de 93 % (hors opérations de développement non stabilisées), une réversion de loyers très positive, et une gestion d'actifs performante.

Ces résultats illustrent la robustesse de notre modèle économique, la pertinence de notre offre et notre capacité à investir et à créer de la valeur durablement.

CHIFFRES CLÉS



Valorisation du patrimoine

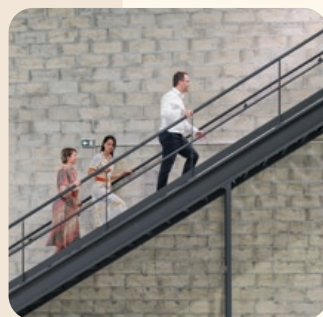


Surface totale

2,95 MILLIONS DE M²

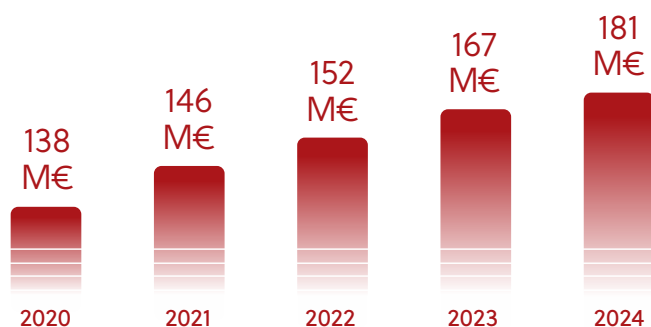
589 M€

DONT PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
IDENTIFIÉS ET EN COURS

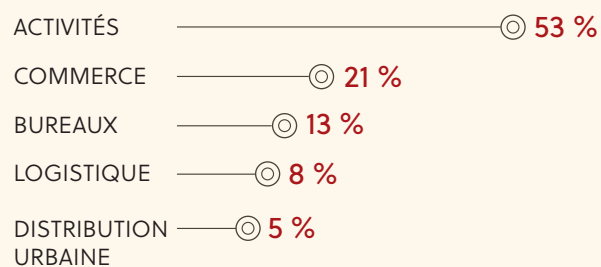


Nombre d'actifs **726**
Nombre de collaborateurs **129**

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



Nombre de **baux**
et de clients

2 025 BAUX

1 656 CLIENTS



Un risque **locatif granulaire**

LE RISQUE LOCATIF EST
EXTRÊMEMENT DILUÉ.

82,3 % DES REVENUS DU GROUPE
SONT GÉNÉRÉS PAR **1 812** BAUX.

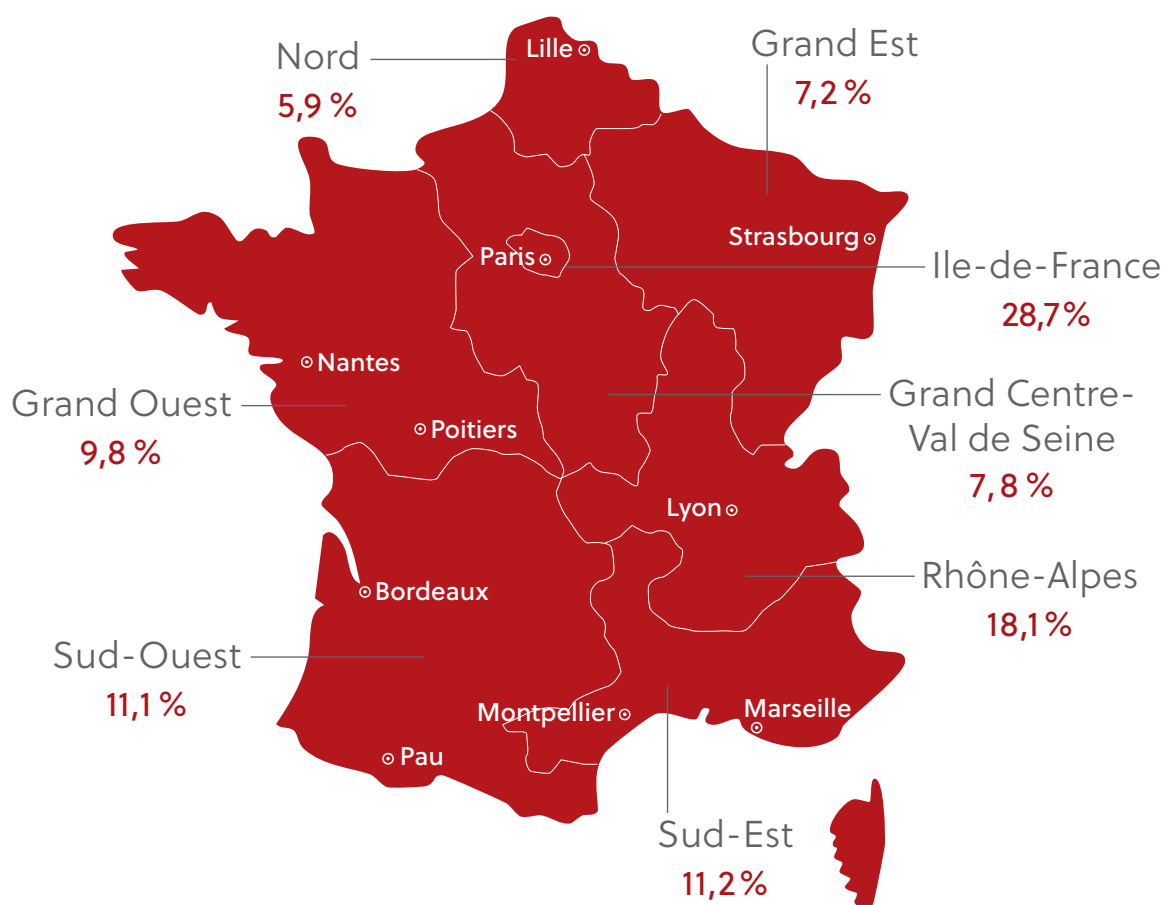


Baux signés ou renouvelés

Plus de **185 000 m²**

Pour près de **17 M€** de loyers

REPARTITION DES LOYERS

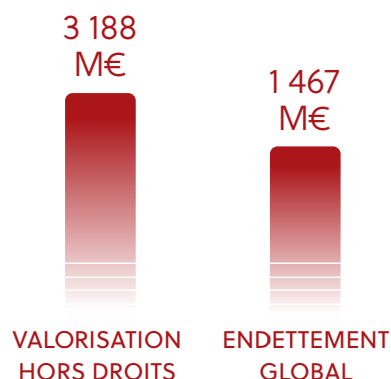


Le patrimoine du groupe est réparti sur 8 zones couvrant toute la France, chacune disposant d'une ou plusieurs délégations locales.

Les 2/3 du patrimoine se situent en région.

CHIFFRES CLÉS

Endettement global



RATIO LTV

46%

Coût moyen de la dette

3,5% en 2024

RATIO ICR
GLOBAL

COUVERTURE DE
TAUX COMPRIS

4,6

Couverture du coût de la dette

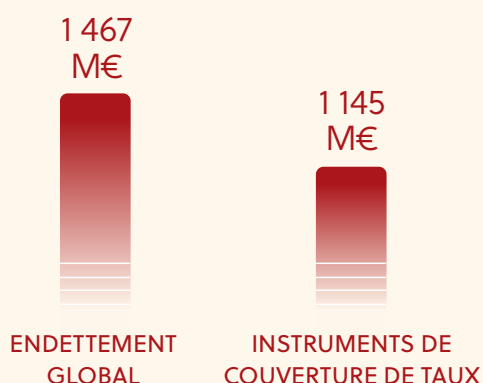
INTÉRÊTS ———— 37 M€

LOYERS NETS ———— 173 M€



RATIO DE
COUVERTURE
78%

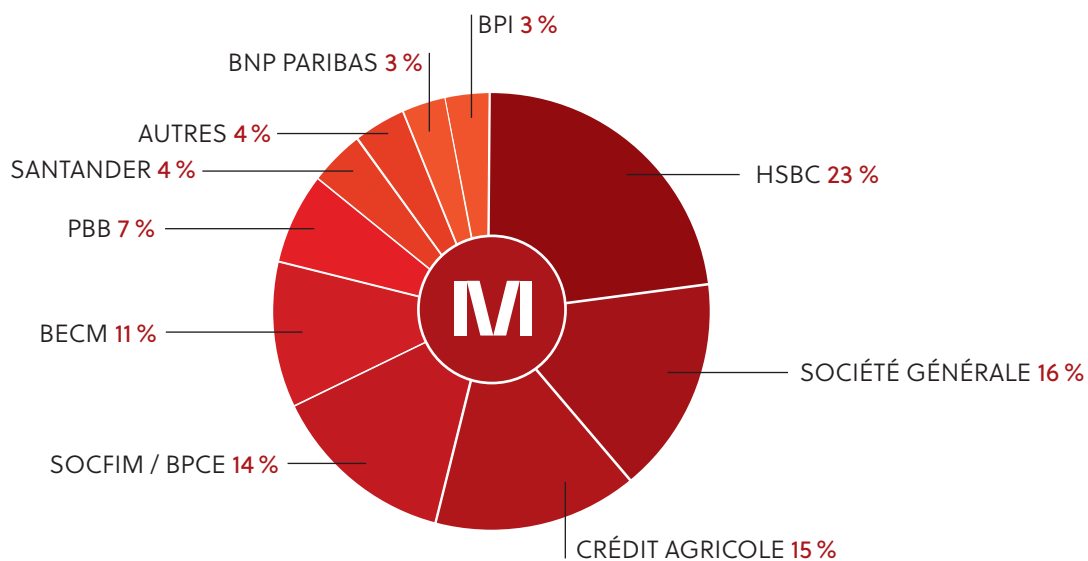
Un risque de taux maîtrisé



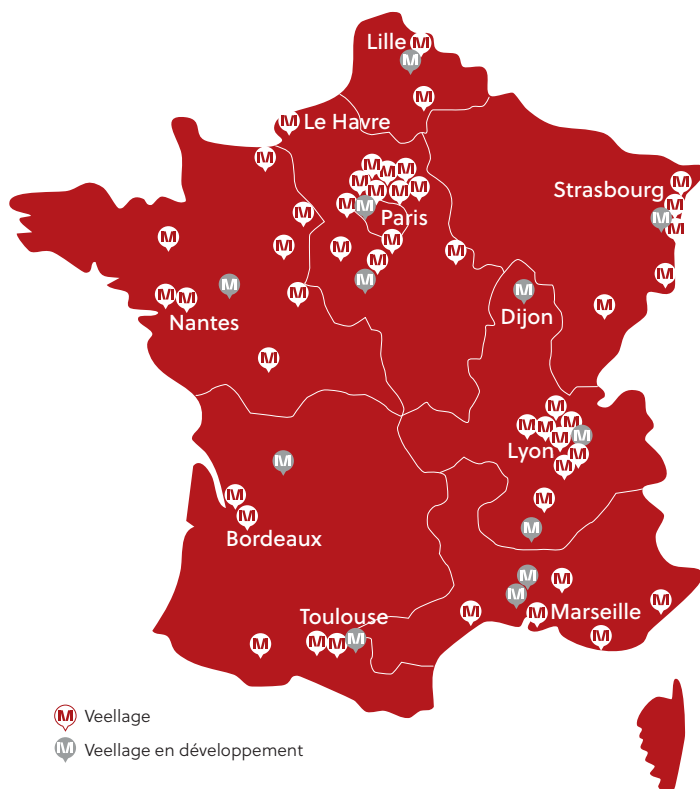
Les instruments de couverture nous permettent de minimiser notre risque de taux sur des maturités allant jusqu'en 2030.



Source de financement



CARTE DES VEELLAGE



LES VEELLAGE BY PROUDREED

Nord

Hem (59)
 Saint-Quentin (02)
 Seclin (59)

Grand Ouest

Angers (49)
 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)
 Conflans Ste Honorine (78)
 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

Checy (45)
 Le Havre (76)

Grand Est

Bergheim (68)
 Bernolsheim (67)
 Dijon (21)
 Geispolsheim (67)
 Saint-Louis (68)
 Serres-les-Sapins (25)
 Strasbourg – Parc des Forges (67)

Sud-Ouest

Angoulême (16)
 Blanquefort (33)
 Bruguères (31)
 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)
 Valence (26)
 Vaulx-en-Velin (69)

Sud-Est

Chateaufort (13)
 Gignac-la-Nerthe (13)
 La Seyne-sur-Mer (83)
 Manosque (04)
 Pégomas (06)
 Vendargues (34)
 Villeneuve les Avignon (30)

Conception & Réalisation

Nineteen
groupe

Crédits photos : Proudreed-Unsplash

Document non contractuel - Les renseignements donnés dans ce document
sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées,
propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

Proudreed

part of  Core

7, rue de l'Amiral d'Estaing, 75116 Paris
www.proudreed.com
+33 (0)1 44 40 30 50