

ALTAREA COGEDIM

ÉTEND SA PRÉSENCE SUR INTERNET :
LANCEMENT D'UNE OPA SUR UN LEADER
DU E-COMMERCE EN FRANCE



Réunion d'information du 28 octobre 2011



INTERVENANTS

M. Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim

M. Gauthier Picquart, Président Directeur Général et Co-Fondateur de RueduCommerce

M. Patrick Jacquemin, Co-Fondateur de RueduCommerce



PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. PRÉSENTATION D'ALTAREA COGEDIM
2. PRÉSENTATION DE RUE DU COMMERCE
3. L'OPÉRATION
4. PERSPECTIVES : UNE COMBINAISON SANS ÉQUIVALENT
5. QUESTIONS - RÉPONSES

PRÉSENTATION D'ALTAREA COGEDIM



UN ACTEUR MAJEUR DE L'IMMOBILIER

- Créé en 1995 par Alain Taravella et Jacques Nicolet
- Altarea Cogedim est l'un des acteurs majeurs de l'immobilier en France (3^{ème} promoteur et 3^{ème} foncière commerce cotée)
- Originellement promoteur de centres commerciaux, Altarea Cogedim détient et gère un patrimoine de centres commerciaux d'une valeur de 2,7 Md€
- En 2007, Altarea rachète Cogedim, acteur historique de la promotion de logements et de bureaux en France. Depuis, la part de marché de Cogedim logement est passée de 2,5% à 6,2% du marché national en valeur.
- Altarea Cogedim est un groupe coté de 800 collaborateurs, dont la capitalisation boursière s'élève à 1,3 Md€ en octobre 2011



UN ACTEUR MAJEUR DE L'IMMOBILIER

COMMERCE



- Patrimoine de 2,7 Md€
- 158 M€ de loyers

LOGEMENT



- 1,2 Md€ de ventes annuelles
- 6,2% de parts de marché

BUREAU

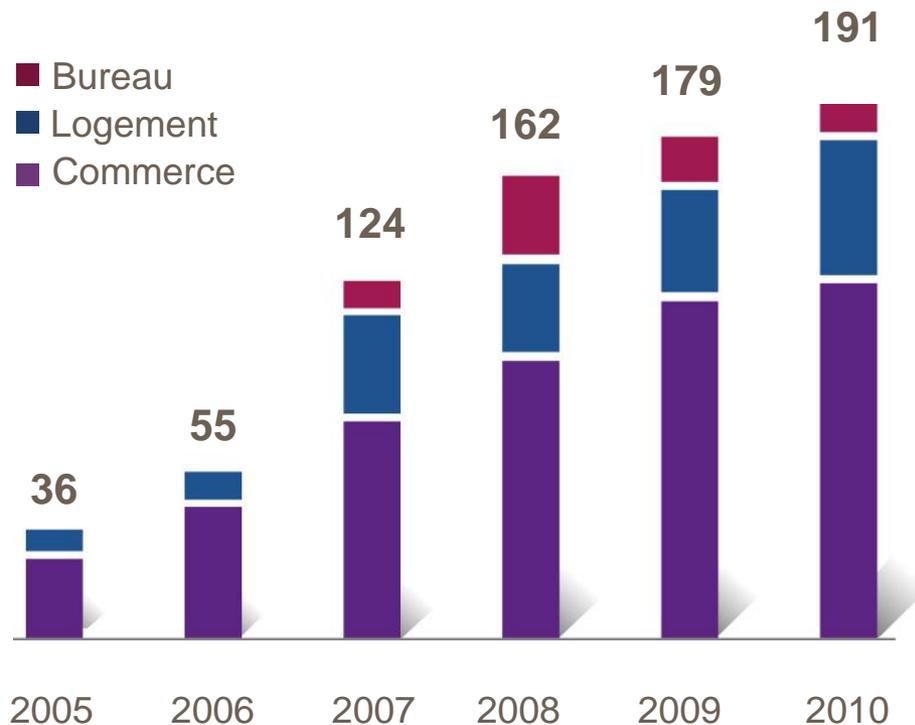


- 2,5 millions de m² construits en 10 ans
- 7% de part de marché

Un modèle combinant récurrence et valeur ajoutée

LE COMMERCE AU CŒUR DU MODÈLE

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL EN M€



- Un modèle à 3 piliers
- Une histoire de croissance
- Une capacité à saisir de nouveaux marchés

**Objectif 2016 : 3,0 - 3,5 Md€ de patrimoine commerce
856 M€ d'investissements en cours**

NOTRE CONVICTION SUR LE COMMERCE

1. L'expérience shopping en magasin demeure fondamentale et irremplaçable pour le client
2. Les outils Internet sont de plus en plus intégrés aux centres commerciaux (couponing, jeux concours, réseaux sociaux...)
3. Le consommateur utilise déjà conjointement/alternativement l'ensemble des canaux mis à sa disposition (online/physique)
4. Le marché du e-commerce va doubler d'ici 2016

Prise de position sur le e-commerce : une étape logique

PRÉSENTATION DE RUE DU COMMERCE

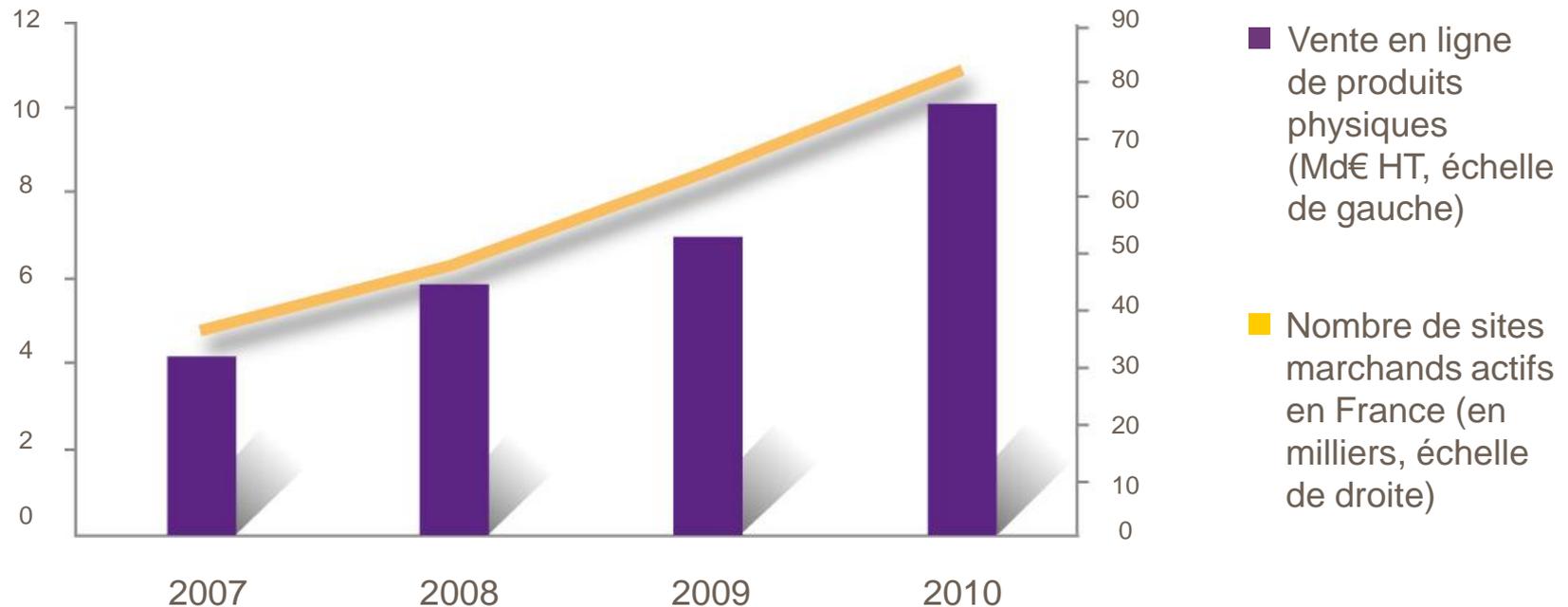
UN LEADER DU COMMERCE SUR INTERNET

- Créé en 1999 par Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin
- Rue du Commerce est l'un des leaders du e-commerce en France avec un volume d'activité de 380 M€ en 2010
- Un groupe coté (65 M€ de capitalisation), une rentabilité positive depuis 2003
- Le site est historiquement un distributeur de produits High-Tech (informatique et électronique grand public) sur Internet
- En 2007, Rue du Commerce lance en France la 1^{ère} Galerie marchande online. Cette plateforme permet à des marchands partenaires de vendre leurs produits via Rue du Commerce élargissant ainsi l'offre de produits
- En 2009, l'activité de régie publicitaire Rue du Commerce est lancée afin de monétiser l'audience du site



E-COMMERCE : UN MARCHÉ EN TRÈS FORTE PROGRESSION

MARCHÉ ET NOMBRE DE SITES E-COMMERÇANTS EN CROISSANCE DE PLUS DE 32% / AN EN MOYENNE



Vers un doublement du marché à 5 ans

UN SITE LEADER EN TERMES D'AUDIENCE ET FRÉQUENTATION



6 à 8 millions
de visiteurs uniques par mois
(femmes 44%, hommes 56%)

5,5 millions
de comptes
clients

87% de
notoriété

	Sites		Activité	V.U. par mois ⁽¹⁾
1	Ebay		Généraliste, place du marché C/C	11,2
2	Amazon		Généraliste, place du marché B/C	9,1
3	Voyages-sncf.com		Voyages, vente directe B/C	8,6
4	Cdiscount		Généraliste, deals B/C	7,5
5	PriceMinister		Généraliste, deals B/C	7,4
6	Fnac		Culture, vente directe B/C	7,2
7	Groupon		Généraliste, deals B/C	6,9
8	La Redoute		Mode / maison, vente directe B/C	6,8
9	Rue du Commerce ⁽²⁾		High-tech, vente directe B/C + Généraliste, place du marché B/C	5,9
10	Venteprivée.com		Textile, deals B/C	5,6
11	Carrefour		Généraliste, vente directe B/C	5,5
12	3 Suisses		Textile / maison, vente directe B/C	5,2
13	Brandalley		Mode, deals B/C	4,8
14	Pixmania		High-tech, vente directe B/C + Généraliste, place du marché B/C	4,6

Source : FEVAD

(1) Juillet 2011, moyenne trimestrielle du nombre d'individus ayant visité au moins une fois le site durant le mois, en millions de visiteurs uniques

(2) Y compris TopAchat et Alapage

UN VÉRITABLE CENTRE COMMERCIAL ONLINE



- Une plateforme sécurisée
- Une forte notoriété
- Une offre produits diversifiée
- Des infrastructures efficaces
- Marketing et référencement du site

Informatique	TV / Photo / Son	Telephonie Packs 1 euros	Auto / Moto GPS	Electromenager	Maison Jardin / Brico	Mode Beaute	Jeux Video Jouets	Culture Loisirs	Destockage & Promos
<ul style="list-style-type: none"> • Ordinateur • Logiciel • Composant • Stockage • Périphériques • Imprimantes/ Scanner • Réseaux - Wifi • Domotique 	<ul style="list-style-type: none"> • Téléviseurs • Home cinéma • Photo • Caméscopes • Accessoires • Son numérique • Hifi/Sono • Home Studio 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiles et smartphones • Accessoires Mobiles • Téléphonie Fixe • Forfaits Mobile & Internet • Packs 1 euros 	<ul style="list-style-type: none"> • Navigation • Audio/Vidéo • Vente de véhicules • Centre Auto • Aide à la conduite • Tuning/Compétition • Outillage/Garage • Nettoyage/entretien • Moto/Scooter 	<ul style="list-style-type: none"> • Lavage/Séchage • Froid • Entretien des sols • Cuisine • Soins du linge • Clim & Trait. air • Chauffage • Soins du corps 	<ul style="list-style-type: none"> • Salon/Salle à manger • Cuisine • Salle de bain/ Toilettes • Literie/chambre • Rangements • Fournitures Bureau • Jardin • Bricolage 	<ul style="list-style-type: none"> • Mode & accessoires Homme • Mode & accessoires Femme • Mode Enfant • Puériculture • Beauté/Santé 	<ul style="list-style-type: none"> • Jeux et Consoles • Tout l'univers Jouets 	<ul style="list-style-type: none"> • Livres • Musique • DVD & Blu-ray • Instruments de musique • Coffrets • Vins • Gourmet • Tout le sport 	

Plus de 2 millions de références proposées sur la Galerie

LA VENTE EN DIRECT DE PRODUITS HIGH-TECH

www. Rue du Commerce .com

1ers Prix | Marques | Les Services | Site Pro

Holline technique : 0899 56 20 21
1.35€/appel + 0.34€/min

Espace client | Parrainage | Aide

Rechercher un produit, une référence... OK

f YouTube e

Mon Panier : vide

Informatique TV / Photo / Son **Telephonie Packs 1 euros** Auto / Moto GPS Electromenager Maison Jardin / Brico Mode Beaute Jeux Video Jouets Culture / Loisirs Destockage & Promos

Accueil >> Ordinateurs >> Tablette et iPad (128) >> iPad (29) >> iPad apple

100€ remboursés*
en réglant votre 1ère commande avec votre carte dès 300€ d'achats !

Du 15/10/2011 au 15/11/2011

► En 2 minutes, je demande...

* Pour découvrir les conditions de l'offre et demander votre carte, cliquez-ici. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

APPLE iPad 2 Wi-Fi + 3G 16 go
Ref : APPLE-IPAD2-16GO-3G




Livraison offerte en point relais

Prix RueDuCommerce : **609,00 €**

Dont eco participation : 1,00 €

En stock

Acheter

Payez en 3x **209,90 €**

Payez en 10x sans frais **60,90 €**

Autres durées

Nos services offerts avec ce produit

Satisfait ou remboursé pendant 15 jours
Remboursement de la différence
Garantie 1 an

soyez le premier à donner votre avis

APPLE iPad 2 Wi-Fi + 3G 16 go

La meilleure façon d'utiliser le Web, les e-mails, la photo et la vidéo. Haut la main. Imaginez pouvoir parcourir des sites web, écrire un e-mail, feuilleter des photos ou regarder un film. Tout cela, sur un superbe grand écran Multi-Touch. D'un simple effleurement du doigt. Toutes les applications intégrées à iPad ont été entièrement conçues pour profiter au maximum de son grand écran Multi-Touch. Il s'utilise dans tous les sens. Avec ces applications, vous pourrez ainsi faire ce qu'aucun autre appareil ne permet.
Compatible 3G

Quantités limitées, réservez le votre !

Voir la description complète du produit.

Payez en plusieurs fois

Avec RueDuCommerce
Payez en 3 fois

Payez en 10x sans frais avec Cetelem Presto

10X60,90€

Coût total du crédit pris en charge par votre e-commerçant

Avec votre carte Cofinoga

Payez en plusieurs fois !
Voir conditions

En ce moment

EXCLUSIVITÉ :
Du 15/10/2011 au 15/11/2011

la Carte RueDuCommerce

Livraison

◆ Ce produit livré gratuitement en

Vendu et expédié par RueDuCommerce

LA GALERIE MARCHANDE

www. Rue du Commerce .com

1ers Prix | Marques | Les Services | Site Pro

Hotline technique : 0899 56 20 21
1.35€/appel + 0.34€/min

Espace client | Parrainage | Aide

Rechercher un produit, une référence... OK

f YouTube e

Mon Panier : vide

Informatique | TV / Photo / Son | Telephonie Packs 1 euros | Auto / Moto GPS | Electromenager | Maison Jardin / Brico | Mode Beaute | Jeux Video Jouets | Culture / Loisirs | Destockage & Promos

Accueil >> Mode Femme >> Chaussures Femme >> Baskets

Opération **MAISON** meublez, décidez, bricolez à prix cassés jusqu'à **-80%** Voir la Sélection

CONVERSE
CONVERSE - ALL STAR , M9621
Ref : MP-595COM787529

Soyez le premier à donner votre avis !

Prix ~~59,90€~~ 29,90€

Acheter

En stock

Vendu et expédié par Visley (voir CGV)
Note du marchand : 9/10

Pointure : 44.5

Guide des tailles

Expédié sous 24h
• Colissimo A partir de 7,00 €

Frais de port offerts !
Pour toute commande supérieure à 100 € auprès de notre partenaire Visley (sinon plafonnés à 7 € pour l'ensemble de votre commande)

Voir tous les articles du marchand Visley

Converse - All Star , M9621

En toile, montante. Doublure et semelle de propreté en textile. Avant-pied et semelle extérieure en caoutchouc. Couleur principale : rouge. A ce prix là, on ne s'en prive pas !

S Services OFFERTS

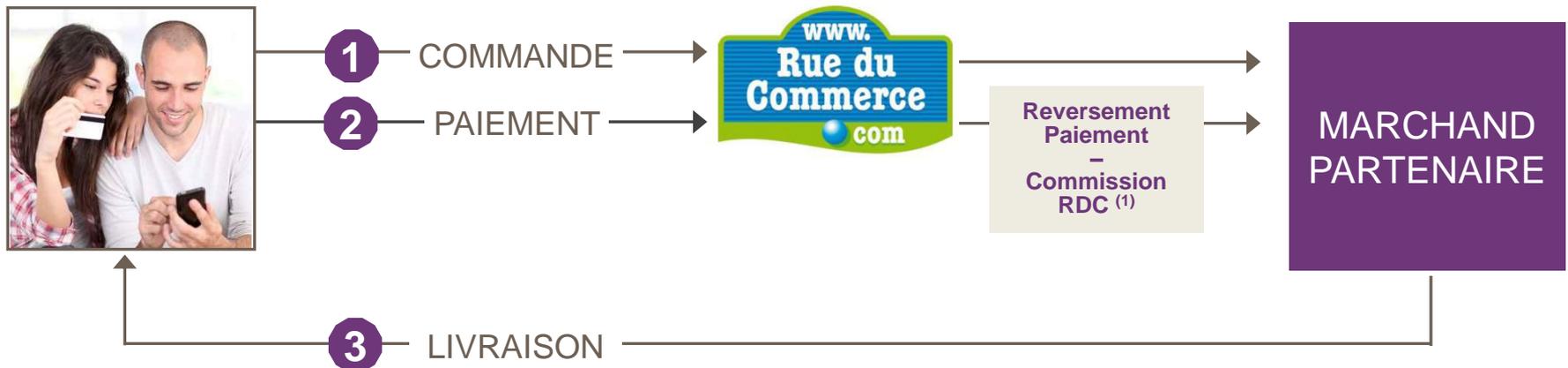
- ✓ Satisfait ou remboursé pendant 7 jours
- ✓ La garantie Zen RueDuCommerce

Voir les articles : Chaussures
Voir les articles : Chaussures Converse
Voir les articles de la marque : Converse

Trouvez votre taille »



LA GALERIE MARCHANDE ONLINE : COMMENT ÇA MARCHE ?



(1) 7,4% en moyenne durant l'exercice 2010/2011

Intérêt pour RueDuCommerce

- Elargissement de l'offre
- Pas de logistique ni de stocks
- Services associés

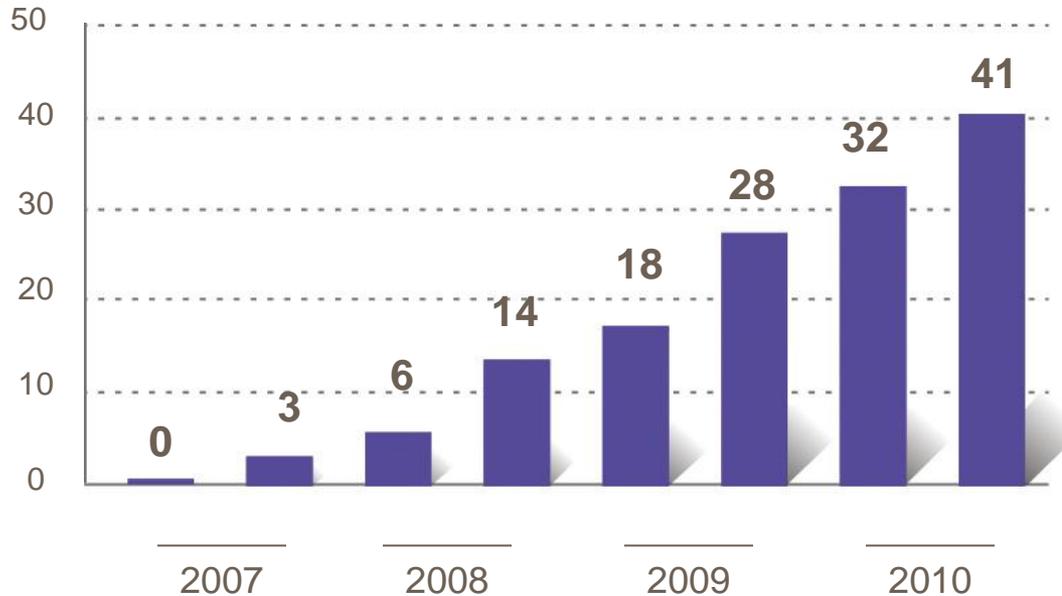
Intérêt pour le marchand

- Notoriété
- Accroissement rapide des ventes

Le client reste entièrement géré par RueDuCommerce qui délivre au marchand partenaire une commande validée et sécurisée

LA GALERIE MARCHANDE : UN MODÈLE À SUCCÈS

CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL DES MARCHANDS (M€ HT)



Un taux de commissionnement de 7,4%

Un modèle de revenu économiquement comparable
à celui d'un centre commercial

NOTRE CONVICTION SUR LE E-COMMERCE

1. Poursuite de la croissance du e-commerce de 15% à 20% par an
2. Une prime aux plateformes les plus visibles
3. La plupart des e-commerçants utiliseront à terme 2 à 3 places de marché en plus de leur site marchand et/ou de leur magasin physique
4. La taille du marché du e-commerce implique désormais des investissements et des capitaux nouveaux

L'adossement à un groupe puissant : une étape logique

L'OPÉRATION

CALENDRIER INDICATIF ET MONTAGE JURIDIQUE⁽¹⁾

JEUDI 27 OCTOBRE

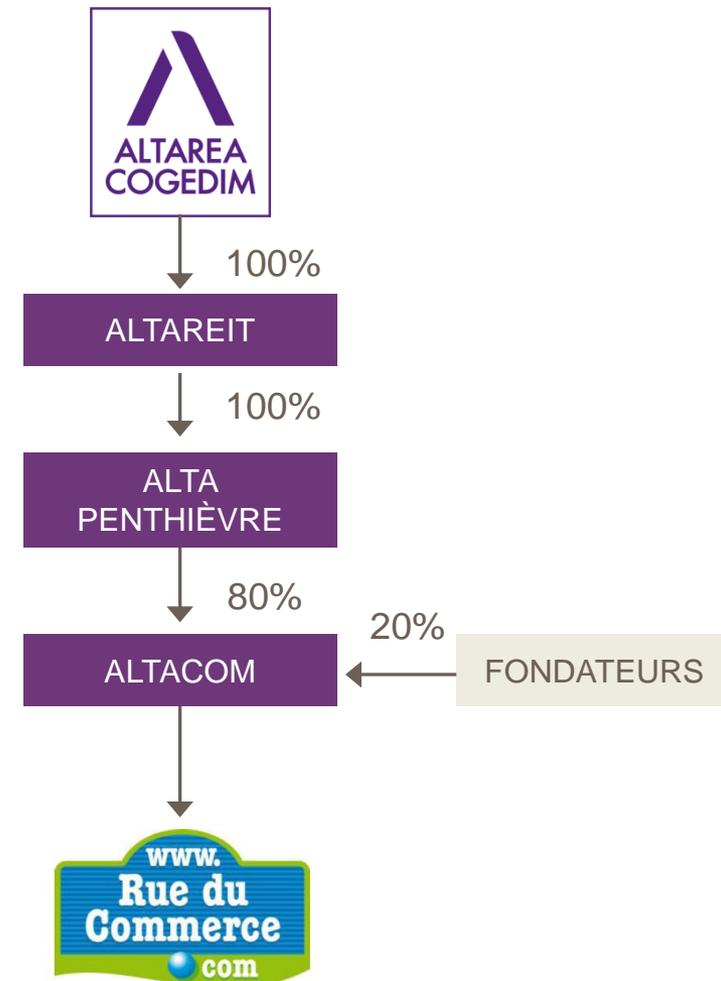
Signature de l'acquisition de 28,64% de RDC par une filiale d'Altarea (Altacom)

Signature d'un accord avec les fondateurs/managers à l'issue duquel ils prennent 20% d'Altacom, assorti d'un pacte de 10 ans

Dépôt d'une OPA par Altacom sur le solde des actions Rue du Commerce

FIN FÉVRIER 2012

Fin des opérations (règlement/livraison)



(1) Se référer au projet de note d'information pour l'intégralité des informations

INTENTIONS DE L'INITIATEUR POUR RUE DU COMMERCE

- Renforcement des investissements, notamment pour assurer le développement de la galerie marchande
- Affectation des résultats à la croissance
- Maintien de la cotation

PRIX DE L'OPA : 9€ / ACTION

		Valeur induite par action	Primes extériorisées
Primes sur cours de bourse	Cours spot au 26/10/2011	6,08 €	48,0 %
	Cours maximum (1 an glissant)	6,90 €	30,4 %
	Cours minimum (1 an glissant)	5,20 €	73,1 %
	Moyennes pondérées par les volumes		
	1 mois	5,87 €	53,4 %
3 mois	5,86 €	53,7 %	
6 mois	6,41 €	40,5 %	
12 mois	6,45 €	39,5 %	
Primes sur valorisations	Actualisation des flux de trésorerie disponibles	7,44 €	21,0 %
	Méthode analogique : comparables boursiers	7,06 €	27,4 %
	Moyenne des objectifs de brokers	7,65 €	17,6 %

Un investissement potentiel de 105 M€ pour 100% du capital

PERSPECTIVES : UNE COMBINAISON SANS ÉQUIVALENT

DES EXPERTISES PHYSIQUES/ONLINE COMPLÉMENTAIRES



- Expertise commerce physique
- Relationnel enseignes/marques
- Puissance financière
- Chiffre d'affaires des commerçants : 2 Md€
- Expertise commerce online
- Relationnel enseignes online/fabricants
- Puissance notoriété
- Volume d'activité : 0,4 Md€⁽¹⁾

(1) Ventes HT online (Galerie + Ventes directes)

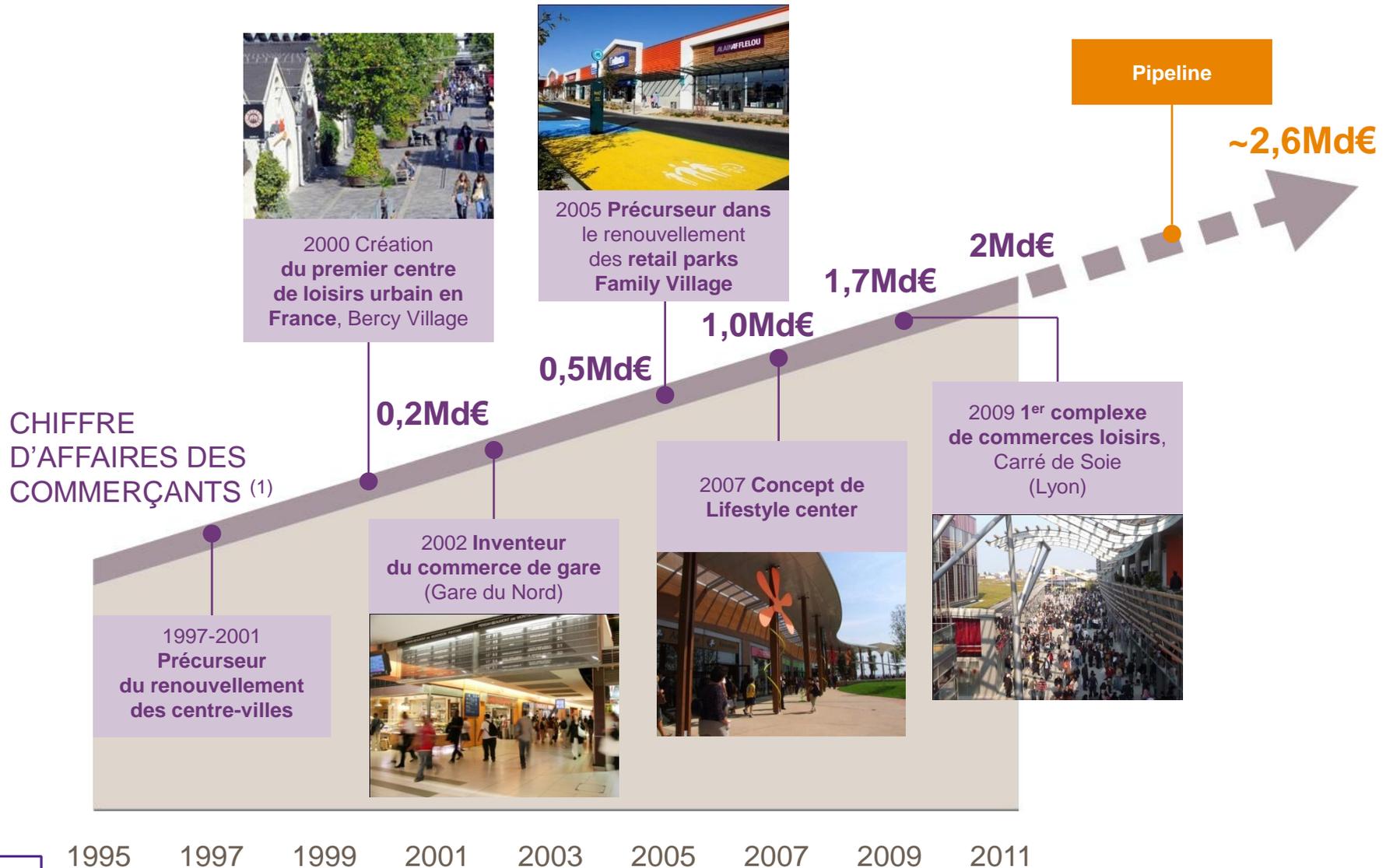
DES MODÈLES DE REVENUS PROCHES

		Modèle de revenus	Sous-jacent économique
	Centres commerciaux détenus	Loyers	% du CA réalisé par les commerçants
	Centres commerciaux gérés pour compte de tiers	Honoraires de gestion et d'asset management	% du CA réalisé par les commerçants
	Galerie marchande	Commissions	% du CA réalisé par les commerçants
	Ventes en direct	Marge de distribution	% du CA

DES VALEURS PARTAGÉES

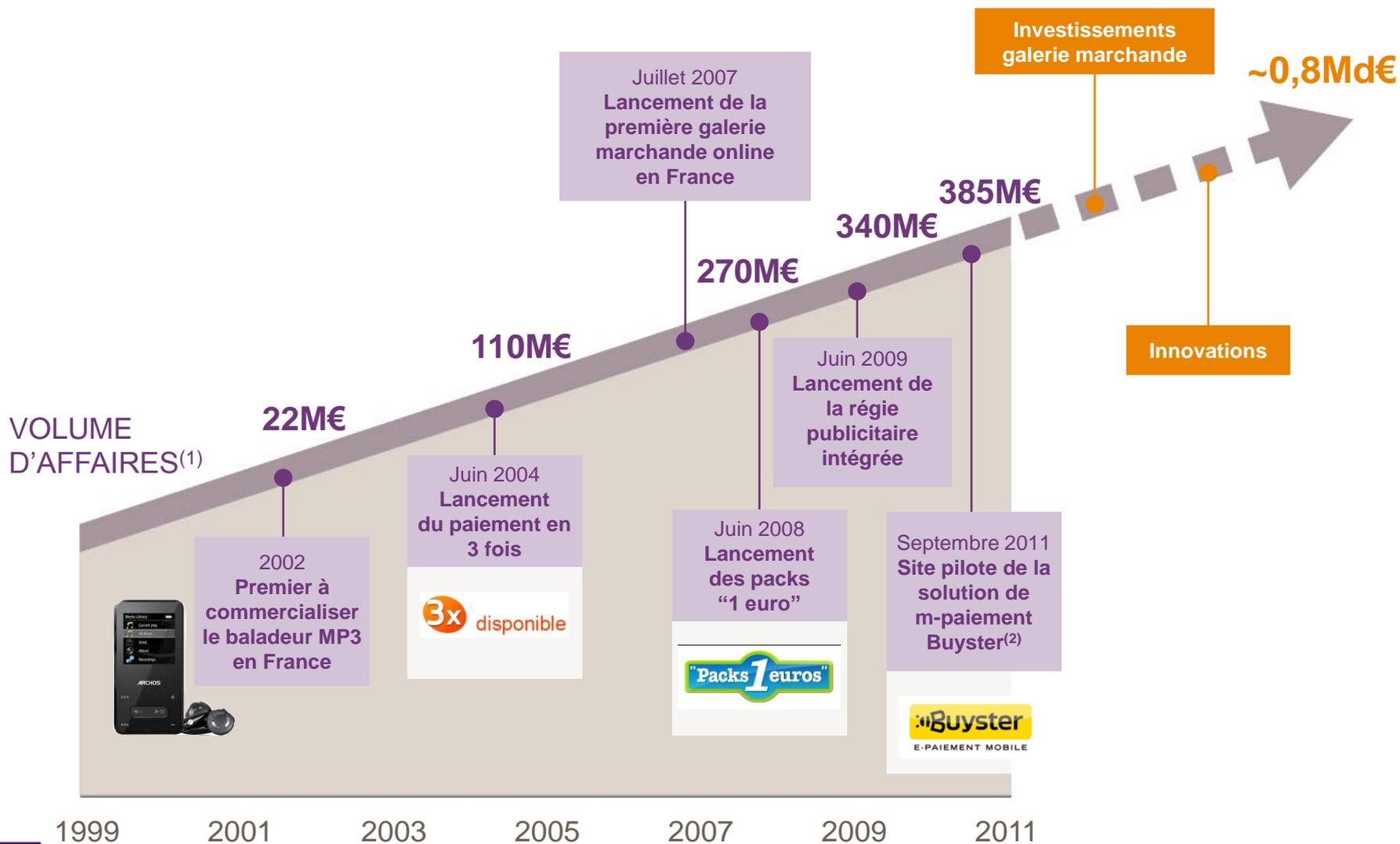
- Un ADN entrepreneurial
- Une volonté de croissance
- La rentabilité et la maîtrise des risques au cœur de la stratégie
- Le développement par l'innovation

ALTAREA : LE DÉVELOPPEMENT PAR L'INNOVATION



(1) CA HT des locataires

RUE DU COMMERCE LE DÉVELOPPEMENT PAR L'INNOVATION



(1) Ventes HT online (Galerie + Ventes directes)

(2) Plateforme de paiement mobile commune aux 3 opérateurs Telecom français

UN MODÈLE ACCÉLÉRATEUR DE CROISSANCE



LA 1^{ère} FONCIÈRE MULTICANAL