

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

visant les actions de la société



initiée par la société

ALTACOM

présentée par



**AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT
JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE ALTACOM**



**Le présent document relatif aux autres informations de la société Altacom a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 décembre 2011, conformément à l'article 231-28 de son Règlement général et de l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006.
Ce document a été établi sous la responsabilité d'Altacom.**

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat d'Altacom sur Rue du Commerce visée par l'Autorité des marchés financiers le 13 décembre 2011 sous le numéro 11-570, en application d'une décision de conformité en date du 13 décembre 2011.

Le présent document est disponible sur le site Internet d'Altearea Cogedim (www.altarea-cogedim.com), de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être également obtenu sans frais auprès de :

- Altacom, 8 avenue Delcassé – 75008 Paris ;
- Société Générale : GLFI/GCM/SEG, 75886 Paris Cedex 18.

TABLE DES MATIÈRES

1.	Présentation de l'initiateur	3
1.1	Renseignements concernant Altacom.....	3
1.1.1	Dénomination sociale et numéro d'identification	3
1.1.2	Forme juridique	3
1.1.3	Siège social.....	3
1.1.4	Exercice social.....	3
1.1.5	Objet social.....	3
1.1.6	Durée	3
1.2	Renseignements concernant le capital social d'Altacom.....	4
1.2.1	Capital social	4
1.2.2	Forme des actions	4
1.2.3	Transmission des actions	4
1.2.4	Droits de vote et assemblée générale.....	4
1.2.5	Répartition du capital social	4
1.2.6	Organigramme	6
1.2.7	Titres donnant accès au capital.....	6
1.2.8	Pacte d'associés.....	6
1.3	Administration et direction de la Société.....	6
1.3.1	Présidence.....	6
1.3.2	Composition du Comité d'administration	7
1.3.3	Missions du Comité d'administration	7
1.3.4	Commissaires aux comptes	7
1.4	Activités de la Société	7
1.5	Modalités de financement de l'Offre	8
2.	Situation comptable et financière d'Altacom	8
3.	Communiqué du 7 novembre 2011 sur les résultats financiers du 3ème trimestre d'Altareit	9
4.	Communiqué du 7 novembre 2011 sur les résultats financiers du 3ème trimestre d'Altarea Cogedim	13
5.	Attestation de la personne responsable de l'information relative à Altacom.....	18

1. PRÉSENTATION DE L'INITIATEUR

1.1 Renseignements concernant Altacom

Altacom (la « Société ») a été constituée le 12 octobre 2011 en vue de détenir une participation dans la société Rue du Commerce.

1.1.1 Dénomination sociale et numéro d'identification

La Société a pour dénomination « Altacom ». Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 537 392 276.

1.1.2 Forme juridique

Constituée sous la forme d'une société civile, Altacom a été transformée en société par actions simplifiée par une décision unanime de ses associés en date du 12 décembre 2011.

1.1.3 Siège social

Le siège social d'Altacom est fixé à Paris 75008 – 8 avenue Delcassé.

1.1.4 Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé de la date d'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2012.

1.1.5 Objet social

Altacom a pour objet :

- (i) la prise et la détention d'une participation dans la société Rue du Commerce, société anonyme au capital de 2.772.437 euros, dont le siège social est situé 44/50 avenue du Capitaine Glarner, 93400 Saint-Ouen, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 422 797 720 et dont les titres sont admis aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Rue du Commerce ») ;
- (ii) la prise et la détention de participations dans des sociétés ou entité dont l'activité principale se rapporte au e-commerce ;
- (iii) Toutes prestations de service au profit de ces sociétés ou entités en matière (i) administrative incluant notamment la mise en place de toutes conventions de management, de mise à disposition de services ou autres, ainsi que toutes opérations de communication marketing (ii) financière et notamment la gestion centralisée de trésorerie, (iii) comptable, commerciale, informatique, de gestion ou autre ;
- (iv) L'octroi de tous prêts, cautions, garanties dans le respect des articles L.511-5 et suivants du code monétaire et financier et plus généralement la réalisation de toutes opérations autorisées aux termes de l'article L. 511-7 3e du code monétaire et financier ;

à l'exclusion de toute autre activité.

1.1.6 Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années, à compter du 20 octobre 2011, date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 19 octobre 2110, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

1.2 Renseignements concernant le capital social d'Altacom

1.2.1 Capital social

Le capital social de la Société est fixé à 1.000.000 euros. Il est divisé en 1.000.000 actions de 1 euro de nominal chacune.

La Société a été constituée avec un capital social de 1.000 euros.

Par décision de l'associé unique de la Société en date du 12 décembre 2011, le capital social de la Société a été porté à la somme de 800.000 euros par l'émission de 799.000 parts sociales nouvelles de 1 euro de valeur nominale, avec une prime d'émission de 21,5 euros par part sociale.

Conformément au contrat d'apports, tel qu'amendé, conclu le 27 octobre 2011 entre la Société d'une part et Monsieur Gauthier Picquart et Monsieur Patrick Jacquemin d'autre part, ces derniers ont apporté à la Société 500.000 actions Rue du Commerce. En contrepartie de cet apport, Altacom a procédé à une augmentation de capital de 200.000 euros, par l'émission de 200.000 parts sociales nouvelles de 1 euro de valeur nominale, avec une prime d'émission de 21,5 euros par part sociale.

A la date du présent document, les fonds propres de la Société s'élèvent à la somme totale de 22.500.000 euros.

1.2.2 Forme des actions

Les actions de la Société sont nominatives. La propriété et le transfert des actions résultent de leur inscription au nom de leur propriétaire sur les registres et comptes ouverts, tenus conformément à la réglementation en vigueur.

1.2.3 Transmission des actions

La transmission des actions de la Société s'opère par virement de compte à compte.

Sauf en cas (i) de transferts d'actions à un associé, à société affiliée d'un associé personne morale, à un époux, conjoint ou aux descendants directs d'un associé personne physique, ou (ii) de transferts consistant en un nantissement de comptes-titres ainsi que ceux résultant de la réalisation d'un tel nantissement, la cession d'action à un tiers non-associé doit, pour devenir définitive, être soumise au consentement écrit et préalable unanime des autres associés jusqu'au 1er janvier 2015 et à compter de cette date être agréée par le Comité d'administration de la Société.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois de la demande.

1.2.4 Droits de vote et assemblée générale

A chaque action est attaché un droit de vote. L'assemblée générale se compose de tous les associés, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent. Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation, sous réserve de l'application aux assemblées générales appelées à vérifier tous apports en nature ou avantages particuliers des dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce.

1.2.5 Répartition du capital social

A la date du présent document, le capital social d'Altacom est réparti comme suit :

- (i) à hauteur de 80 % par Alta Penthivière, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 518 991 476.

Alta Penthivière est intégralement détenue par la société Altareit. Altareit est une société en commandite par actions, exerçant principalement son activité dans le secteur de la promotion immobilière, dont les titres sont admis aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (compartiment C) sous le code ISIN FR0000039216. Elle est détenue à hauteur de 99,74% de son capital par la Société Altarea, directement et indirectement par l'intermédiaire de la filiale de cette dernière, la société Altarea

France. La société Altarea est elle-même contrôlée par M. Alain Taravella et par M. Jacques Nicolet, ses actionnaires fondateurs, qui détiennent respectivement 48,15% et 5,04% du capital de celle-ci.

Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires réalisé par la société Altareit était de 663,9 millions d'euros pour un résultat net de 4,7 millions d'euros. Au 30 juin 2011, le chiffre d'affaires semestriel réalisé par la société Altareit était de 398,3 millions d'euros pour un résultat net de 30,7 millions d'euros. La capitalisation boursière de la société Altareit au 8 décembre 2011 s'élevait à la somme de 189,95 millions d'euros.

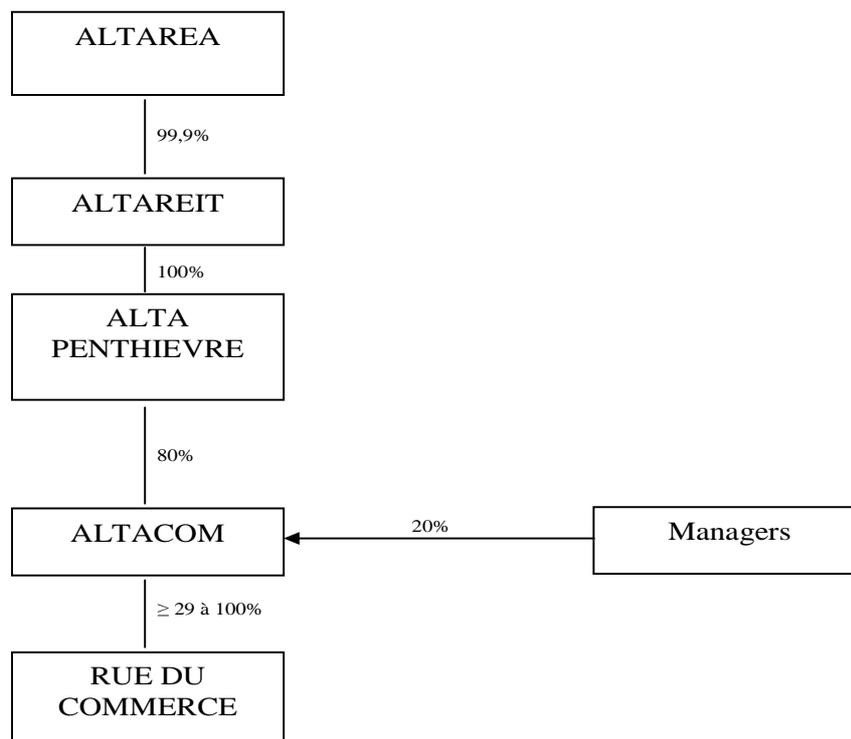
Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires réalisé par la société Altarea était de 863,52 millions d'euros pour un résultat net de 147,03 millions d'euros. Au 30 juin 2011, le chiffre d'affaires semestriel réalisé par la société Altarea était de 486,27 millions d'euros pour un résultat net de 105,66 millions d'euros. La capitalisation boursière de la société Altarea au 8 décembre 2011 s'élevait à la somme de 1267,26 millions d'euros.

Le présent document incorpore par référence le document de référence 2011 d'Altareit enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mai 2011 sous le numéro R.11-0029 et disponible sur le site internet d'Altarea Cogedim (www.altarea-cogedim.com) (sous : finance ; informations réglementées ; informations réglementées Altareit ; rapport financier annuel et document de référence), ainsi que le rapport financier semestriel Altareit publié le 29 juillet 2011 et disponible sur le site internet d'Altarea Cogedim (www.altarea-cogedim.com) (sous : finance ; informations réglementées ; informations réglementées Altareit ; information financière semestrielle).

Le présent document incorpore par référence le document de référence 2011 d'Altarea déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2011 sous le numéro D.11-0414 et disponible sur le site internet d'Altarea Cogedim (www.altarea-cogedim.com) (sous : finance ; informations réglementées ; informations réglementées Altarea ; rapport financier annuel et document de référence), ainsi que le rapport financier semestriel Altarea publié le 29 juillet 2011 et disponible sur le site internet d'Altarea Cogedim (www.altarea-cogedim.com) (sous : finance ; informations réglementées ; informations réglementées Altarea ; résultats semestriels 2011).

- (ii) à hauteur de 10 % par Monsieur Gauthier Picquart, né le 14 juillet 1967 à Villepinte (93420), de nationalité Française.
- (iii) à hauteur de 10 % par Monsieur Patrick Jacquemin, né le 3 avril 1961 à Montpellier (34000), de nationalité Française.

1.2.6 Organigramme



1.2.7 Titres donnant accès au capital

Néant.

1.2.8 Pacte d'associés

En vertu d'un pacte d'associés conclu le 27 octobre 2011, Alta Penthievre détient la majorité au Comité d'administration d'Altacom et nomme le Président, détient la majorité aux assemblées générales ordinaires, et aucun autre associé ou groupe d'associés n'exerce d'importants droits participatifs lui permettant d'opposer un veto ou de bloquer les décisions prises par Alta Penthievre.

Ce pacte prévoit également une inaliénabilité temporaire des titres Altacom, un droit de préemption au profit d'Alta Penthievre, un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle, une obligation de sortie conjointe et un dispositif anti-dilution.

1.3 Administration et direction de la Société

1.3.1 Présidence

La Société est représentée, dirigée et administrée par un président, personne physique ou morale associée ou non de la Société, nommé avec ou sans limitation de durée par le Comité d'administration. Lorsqu'une personne morale est nommée président, elle exerce ses fonctions par l'entremise de l'un de ses dirigeants.

La durée de son mandat est fixée par le Comité d'administration de la Société. Il est révocable ad nutum par le Comité d'administration de la Société.

A la date du présent document, Alta Penthievre exerce les fonctions de président de la Société. A ce titre, elle assure la direction de la Société et la représente à l'égard des tiers. Alta Penthievre, nommée pour une durée indéterminée, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société,

dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions conférées par les statuts de la Société au Comité d'administration et à la collectivité des associés.

1.3.2 Composition du Comité d'administration

A la date du présent document, les membres du Comité d'administration d'Altacom sont les suivants :

- La société Alta Penthièvre, Président, représentée par Monsieur Alain Taravella ;
- La société Altarea, Administrateur, représentée par Monsieur Eric Dumas ;
- La société Altarea France, Administrateur, représentée par Monsieur Gilles Boissonnet ;
- Monsieur Gauthier Picquart, Administrateur ;
- Monsieur Patrick Jacquemin, Administrateur.

1.3.3 Missions du Comité d'administration

Le Comité d'administration s'assure de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise, du bon fonctionnement des organes internes de contrôle et du caractère satisfaisant des conditions d'exercice de leur mission par les Commissaires aux comptes, de la qualité des informations transmises aux associés ainsi qu'aux marchés financiers.

Les statuts d'Altacom prévoient que certaines décisions concernant Altacom requièrent l'accord préalable du Comité d'administration :

- (i) toute souscription d'emprunt ou de ligne de crédit par la Société pour un montant supérieur ou égal à 1 million d'euros, ou modification des termes d'un tel emprunt ;
- (ii) toute sûreté, caution, aval ou garantie qui serait consentie par la Société pour un montant supérieur ou égal à 1 million d'euros ;
- (iii) arrêté des comptes sociaux de la Société ;
- (iv) cession par la Société de tout ou partie de sa participation dans une filiale ;
- (v) toute opération d'investissement ou de désinvestissement portant sur quelque actif que ce soit pour un montant supérieur ou égal à 1 million d'euros ;
- (vi) validation du budget annuel et du business plan d'une filiale de la Société ;
- (vii) discussion et validation de la stratégie d'une filiale de la Société ;
- (viii) discussion et validation de toute autorisation préalable à donner en conseil d'administration d'une filiale de la Société ; et
- (ix) agrément d'un nouvel associé.

1.3.4 Commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire : A.A.C.E. – Ile de France, 10 rue de florence – 75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant : A.A.C.E. – Auditeurs associés consultants européens, 10 rue de florence – 75008 Paris

1.4 Activités de la Société

La Société a pour principale activité la détention et la gestion de sa participation au capital de Rue du Commerce, société anonyme au capital de 2.772.437 euros, dont le siège social est situé à SAINT-OUEN (93400) - 44/50, avenue du Capitaine Glarner, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 422 797 720, et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0004053338.

Altacom a procédé les 1^{er} novembre 2011 et 2 novembre 2011 à l'acquisition sur le marché de 50.285 et de 75.000 actions Rue du Commerce, respectivement. Chacune de ces acquisitions a fait l'objet d'avis AMF (n°211C1981 et n°211C1968).

En application, d'une part, du contrat de cession conclu entre la Société, MM. Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin et Apax Partners le 27 octobre 2011 et, d'autre part, du contrat d'apports, tel qu'amendé, conclu le 27 octobre 2011 entre la Société et MM. Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin, Altacom a acquis respectivement 2.676.402 et 500.000 actions Rue du Commerce.

1.5 Modalités de financement de l'Offre

L'acquisition de toutes les actions Rue du Commerce visées par l'Offre (y compris celles pouvant provenir de l'exercice des 205.600 options de souscription d'actions) représente pour la Société un investissement d'environ 73,1 millions d'euros (hors frais liés à l'opération).

Le financement de l'Offre sera assuré au moyen d'un prêt intra-groupe conclu entre Alta Penthièvre et Altacom. Le financement de ce prêt intra-groupe est assuré à hauteur de 80 millions d'euros par un crédit consenti par Société Générale, le solde faisant l'objet d'une avance en compte courant d'Altareit.

2. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE D'ALTACOM

La Société ayant été constituée le 12 octobre 2011 et n'ayant pas eu d'activité significative depuis sa création, ses comptes sont sans signification. Elle clôturera son premier exercice le 31 décembre 2012.

Il est cependant précisé qu'en conséquence des acquisitions de titres Rue du Commerce et des opérations sur le capital décrites ci-avant, à la date du présent document, Altacom a actuellement pour unique actif 3.301.687 actions Rue du Commerce représentant 29,77% du capital de Rue du Commerce, et ses fonds propres s'élèvent à la somme totale de 22.500.000 euros.

3. **COMMUNIQUÉ DU 7 NOVEMBRE 2011 SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS DU 3ÈME TRIMESTRE D'ALTAREIT**

Paris, le 7 novembre 2011

Communiqué de presse



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2011

Chiffre d'affaires consolidé sur neuf mois en nette hausse : +39,4%

Logement

- Forte croissance du chiffre d'affaires à l'avancement : +40%
- Stabilité des réservations : +3%
- Forte visibilité financière avec 1,6 Md€HT de backlog (26 mois d'activité)

Bureau

- Progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€)

Données au 30 septembre 2011 non auditées

I. ACTIVITE

1. LOGEMENT : Très forte croissance des résultats

La hausse de +40% du Chiffre d'affaires à l'avancement (537 M€ HT) est la traduction des gains de parts de marché réalisés entre 2008 et 2011, période au cours de laquelle Cogedim est passé de 2,5% du marché national en valeur à plus de 6%.

Evolution des réservations

Les réservations progressent de +3% à 787 M€ TTC (après retraitement de l'impact exceptionnel de Laennec) malgré un contexte très incertain en matière d'environnement économique et fiscal. Les taux d'écoulement restent élevés (19% sur septembre) tirés par le retour des investisseurs locatifs et les acquéreurs en bloc.

- L'Ile de France représente plus de la moitié des ventes avec 56% des ventes totales contre 52% en 2010¹
- Les ventes aux investisseurs particuliers représentent 45% des ventes au détail contre 41% en 2010²
- Les ventes en blocs représentent 27% des ventes totales en 2011 contre 19% en 2010³

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Réservations nettes (hors Laennec)	787	765	+3%
Laennec	53	235	N/A
Réservations nettes (y.c. Laennec)	840	1 000	-16%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	537,3	384,9	+40%
Backlog ⁴ (HT)	1 570	1 395 ⁵	+13%

En millions d'euros	30/09/2011	31/12/2010	Variation
Offre à la vente	511	403	+27%
Offre en portefeuille	2 875	2 095	+37%
Pipeline ⁶	3 386	2 498	+36%
Nb de mois de CA	36	24	+50%

Au moment où l'environnement devient plus incertain Cogedim dispose d'une très forte visibilité financière (1,6 Md€ HT de backlog au 30 septembre soit 26 mois d'activité) et d'un pipeline⁷ lui permettant d'accompagner la demande du marché de façon compétitive.

Au cours du 3^e trimestre, Cogedim a lancé 13 programmes de logements. Après le lancement des opérations prévues au 4^e trimestre, le Groupe aura lancé au total 86 programmes en 2011, soit 5150 logements.

¹ Hors Laennec

² Y compris Laennec

³ Hors Laennec

⁴ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire. Le backlog à fin septembre 2011 qui correspond à 26 mois d'activité est comparé au backlog à fin décembre 2010 qui correspondait à 29 mois d'activité.

⁵ Données au 31 décembre 2010

⁶ Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente a été signée.

⁷ 3,4 Md€ TTC soit 36 mois d'activité (0,5 Md€ d'offre à la vente et 2,9 Md€ de portefeuille foncier sous forme de promesses unilatérales en quasi-totalité)

2. BUREAU : Altarea Cogedim prêt à saisir toutes les opportunités

La forte progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€) enregistre la livraison de plusieurs programmes qui avaient été maîtrisés lors du cycle précédent (Saint-Cloud, Aix-en-Provence) ainsi que la contribution de plusieurs projets en Régions notamment en hôtellerie (Marseille et Nantes).

Par ailleurs, le Groupe a des contacts avancés avec de grands utilisateurs pour développer des opérations sur mesure en région parisienne.

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Placements (TTC)	88	210	-58%
Livraisons (m ² SHON)	164 900	44 000	x3,75
Backlog (HT)	164	194 ^B	-15%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	78,4	54,4	44%

II. CHIFFRE D'AFFAIRES ET SITUATION FINANCIERE

1. CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABLE ALTAREIT AU 3^{EME} TRIMESTRE 2011

Chiffre d'affaires au 30 Septembre 2011 Altareit

En milliers d'euros	1T 2011	2T 2011	3T 2011	Total Cumulé	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total Cumulé	30/09/2011 vs 30/09/2010
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>										
Chiffre d'affaires	189 908	211 078	216 758	611 744	144 948	141 308	146 079	217 296	649 631	41,5 %
Prestations de services externes	1 611	1 691	1 412	4 712	2 369	4 450	8 096	4 388	14 304	-82,5 %
Activité Promotion pour compte de tiers	188 519	212 769	218 170	619 458	147 318	145 758	149 176	221 685	663 936	39,4%
<i>Dont Promotion logement</i>										
Chiffre d'affaires	164 749	179 602	192 996	537 342	120 620	127 356	133 945	199 083	584 004	39,6 %
Prestations de services externes	853	200	145	698	405	1 953	564	736	3 659	-76,1 %
Promotion logement	165 097	179 802	193 141	538 040	121 025	129 310	134 508	199 819	587 663	38,7%
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>										
Chiffre d'affaires	19 165	31 476	23 762	74 402	21 928	13 952	12 135	18 213	65 627	56,9 %
Prestations de services externes	1 257	1 491	1 267	4 015	1 964	2 497	2 532	3 652	10 645	-42,6 %
Immobilier d'Entreprises	20 423	32 967	25 029	78 418	23 292	16 449	14 667	21 865	76 272	44,1%

2. SITUATION FINANCIERE D'ALTAREIT

L'endettement bancaire net s'élève à 400,4 M€ au 30 septembre 2011 contre 302,0 M€ au 31 décembre 2010.

^B Donnée au 31 décembre 2010

A propos d'Altarea Cogedim - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau & hôtel. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier.

Présent en France et en Italie, Altarea Cogedim détient un patrimoine de 2,7 milliards d'euros au 30 Juin 2011. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros à fin septembre 2011.

CONTACTS ALTAREA COGEDIM

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Nathalie Bardin, Directrice de la Communication
nbardin@altareacogedim, tél : +33 1 56 26 25 36

AVERTISSEMENT

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.Altarea-cogedim.com.

Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

4. COMMUNIQUÉ DU 7 NOVEMBRE 2011 SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS DU 3ÈME TRIMESTRE D'ALTAREA COGEDIM

Paris, le 7 novembre 2011, 8h30

Communiqué de presse



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2011

Chiffre d'affaires consolidé sur 9 mois en nette hausse : +27,5%

Commerce

- Stabilité des revenus locatifs à 121,1 M€
- Légère progression du chiffre d'affaires des locataires : +1%
- Prise de position stratégique sur le e-commerce par l'acquisition d'un bloc de 28,64% du capital de RueduCommerce et le lancement d'une OPA sur le solde des titres

Logement

- Forte croissance du chiffre d'affaires à l'avancement : +40%
- Stabilité des réservations : +3%
- Forte visibilité financière avec 1,6 Md€ HT de backlog (26 mois d'activité)

Bureau

- Progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€)

Données au 30 septembre 2011 non auditées

Selon Alain Taravella, Président Fondateur :

« Plus que jamais, la force du modèle Altarea Cogedim démontre sa pertinence par la progression de l'activité dans chacun de nos métiers. L'innovation reste une priorité du Groupe qui le démontre en lançant une OPA sur RueduCommerce afin de devenir la première foncière multicanal. Malgré l'environnement économique, le Groupe maintient son objectif d'une croissance de son résultat net récurrent nettement supérieure à 10% sur l'année 2011 ».

I. ACTIVITE

1. COMMERCE : Résistance du patrimoine, poursuite du développement et prise de position stratégique sur le e-commerce

Evolution du chiffre d'affaires des locataires

Le chiffre d'affaires des locataires (+1,0%¹) progresse légèrement et les revenus locatifs restent stables à 121,1 M€ dans un contexte marqué par une consommation morose.

Evolution du CA*	« Surfaces constantes »
Retail Parks et Family Village	3,2%
Centres commerciaux	0,0%
Ensemble	1,0%
Indice CNCC	-0,3%

* Du 1^{er} janvier au 31 août – France uniquement

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont stables et traduisent la gestion active du portefeuille d'actifs dont les effets à la hausse et à la baisse se neutralisent.

(En M€)

Revenus locatifs 30/09/2010	121,6
Effet des livraisons	6,6
Impact net des cessions	-10,9
Impact net des acquisitions	4,3
Centres en restructuration	- 1,2
Variation à périmètre constant	+0,7
Revenus locatifs 30/09/2011	121,1

Le Groupe dispose d'un pipeline de projets de centres commerciaux physiques de 825 M€. Près de 85% des projets composant ce pipeline sont situés dans des zones géographiques à très fort dynamisme démographique (Ile-de-France et Sud Est de la France).

Le succès commercial de l'opération de Villeneuve-la-Garenne, dont les travaux ont débuté en septembre 2011, se confirme avec plus de 80 baux signés. A ce jour, ce centre commercial régional (86 000 m²) est commercialisé à près de 60%, deux ans avant son ouverture.

La commercialisation et la recommercialisation sont en ligne avec le plan de marche, notamment sur Cap 3000.

2. LOGEMENT : Très forte croissance des résultats

La hausse de +40% du chiffre d'affaires à l'avancement (537 M€ HT) est la traduction des gains de parts de marché réalisés entre 2008 et 2011, période au cours de laquelle Cogedim est passé de 2,5% du marché national en valeur à plus de 6%.

¹ Chiffre à surfaces constantes en cumulé sur 8 mois

Evolution des réservations

Les réservations progressent de +3% à 787 M€ TTC (après retraitement de l'impact exceptionnel de Laennec) malgré un contexte très incertain en matière d'environnement économique et fiscal. Les taux d'écoulement restent élevés (19% sur septembre) tirés par le retour des investisseurs locatifs et les acquéreurs en bloc.

- L'Ile de France représente plus de la moitié des ventes avec 56% des ventes au détail contre 52% en 2010²
- Les ventes aux investisseurs particuliers représentent 45% contre 41% en 2010³
- Les ventes en blocs représentent 27% des ventes totales en 2011 contre 19% en 2010⁴

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Réservations nettes (hors Laennec)	787	765	+3%
Laennec	53	235	N/A
Réservations nettes (y.c. Laennec)	840	1 000	-16%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	537,0	382,3	+40%
Backlog ⁵ (HT)	1 570	1 395 ⁶	+13%

En millions d'euros	30/09/2011	31/12/2010	Variation
Offre à la vente	511	403	+27%
Offre en portefeuille	2 875	2 095	+37%
Pipeline ⁷	3 386	2 498	+36%
Nb de mois de CA	36	24	+50%

Au moment où l'environnement devient plus incertain Cogedim dispose d'une très forte visibilité financière (1,6 Md€ HT de backlog au 30 septembre soit 26 mois d'activité) et d'un pipeline⁸ lui permettant d'accompagner la demande du marché de façon compétitive.

Au cours du 3^{ème} trimestre, Cogedim a lancé 13 programmes de logements. Après le lancement des opérations prévues au 4^{ème} trimestre, le Groupe aura lancé au total 86 programmes en 2011, soit 5150 logements.

3. BUREAU : Altarea Cogedim prêt à saisir toutes les opportunités

La forte progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€) enregistre la livraison de plusieurs programmes qui avaient été maîtrisés lors du cycle précédent (Saint-Cloud, Aix-en-Provence) ainsi que la contribution de plusieurs projets en Régions notamment en hôtellerie (Marseille et Nantes).

Par ailleurs, le Groupe a des contacts avancés avec de grands utilisateurs pour développer des opérations sur-mesure en région parisienne.

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Placements (TTC)	88	210	-58%
Livraisons (m ² SHON)	164 900	44 000	x3,75
Backlog (HT)	164	194 ⁹	-15%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	78,4	54,4	44%

² Hors Laennec

³ Hors Laennec

⁴ Hors Laennec

⁵ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire. Le backlog à fin septembre 2011 qui correspond à 26 mois d'activité est comparé au backlog à fin décembre 2010 qui correspondait à 29 mois d'activité.

⁶ Données au 31 décembre 2010

⁷ Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente a été signée.

⁸ 3,4 Md€ TTC soit 36 mois d'activité (0,5 Md€ d'offre à la vente et 2,9 Md€ de portefeuille foncier sous forme de promesses unilatérales en quasi-totalité)

⁹ Donnée au 31 décembre 2010

II. CHIFFRES D'AFFAIRES ET SITUATION FINANCIERE

1. CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABLE ALTAREA COGEDIM AU 3^{EME} TRIMESTRE 2011

En milliers d'euros	1T 2011	2T 2011	3T 2011	Total Cumulé	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total Cumulé	30/09/2011 vs 30/09/2010
Revenus locatifs	40 779	39 975	40 381	121 135	40 585	40 283	40 700	42 828	164 396	-0,4%
Prestations de services externes	3 003	2 873	3 205	9 081	1 956	2 043	2 004	4 428	10 431	51,3%
Activité Centres commerciaux	43 782	42 848	43 586	130 216	42 540	42 325	42 705	47 257	174 827	2,1%
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>										
Chiffre d'affaires	183 578	211 038	216 798	611 374	143 972	140 095	145 637	212 894	642 598	42,2%
Prestations de services externes	1 611	1 691	1 412	4 713	2 343	4 443	3 089	4 430	14 304	-52,2%
Activité Promotion pour compte de tiers	185 189	212 729	218 170	616 088	146 315	144 538	148 725	217 314	656 893	40,2%
<i>Dont Promotion logement</i>										
Chiffre d'affaires	164 413	179 562	192 396	536 372	122 644	126 144	133 502	195 121	577 410	40,5%
Prestations de services externes	353	200	145	698	379	1 946	556	778	3 659	-75,2%
Promotion logement	164 766	179 762	193 141	537 670	123 023	128 089	134 058	195 899	581 069	39,6%
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>										
Chiffre d'affaires	19 165	31 476	23 762	74 402	21 328	13 952	12 135	17 763	65 178	56,9%
Prestations de services externes	1 257	1 491	1 267	4 015	1 964	2 497	2 532	3 652	10 645	-42,6%
Immobilier d'Entreprises	20 423	32 967	25 029	78 418	23 292	16 449	14 667	21 415	75 823	44,1%
Activités récurrentes	228 971	255 577	261 756	746 304	188 856	186 863	191 430	264 571	831 719	31,6%
Chiffre d'affaires	1 432	46	39	1 517	11 758	4 586	2 973	9 355	28 671	-92,1%
Prestations de services externes	147	98	2 463	2 708	901	1 108	256	873	3 138	19,5%
Activités non récurrentes	1 579	144	2 501	4 224	12 659	5 694	3 228	10 228	31 809	-80,4%
Chiffre d'affaires total	230 550	255 721	264 257	750 528	201 515	192 557	194 658	274 799	863 529	27,5%

2. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

L'endettement bancaire net s'élève à 2 221 M€ au 30 septembre 2011 contre 2 055 M€ au 31 décembre 2010 lié à la poursuite des investissements dans les centres commerciaux et au financement de la promotion.

A propos d'Altarea Cogedim - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau & hôtel. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier.

Présent en France et en Italie, Altarea Cogedim détient un patrimoine de 2,7 milliards d'euros au 30 Juin 2011. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros à fin septembre 2011.

CONTACTS ALTAREA COGEDIM

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Nathalie Bardin, Directrice de la Communication
nbardin@altareacogedim, tél : +33 1 56 26 25 36

CONTACTS CITIGATE DEWE ROGERSON

Yoann Nguyen, Relations analystes et investisseurs
yoann.nguyen@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 84 76

Aliénor Miens, Relations presse
alienor.miens@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 84 77

AVERTISSEMENT

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.Altarea-cogedim.com.

Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE À ALTACOM

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 14 décembre 2011 et qui a été ou sera diffusé le 15 décembre 2011, soit au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction 2006-07 dans le cadre de l'offre initiée par Altacom et visant les actions de la société Rue du Commerce. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Alta Penthièvre - Président

Représentée par son président, la société Altareit,
Elle-même représentée par son gérant, la société Altafinance 2,
Elle-même représentée par son président Monsieur Alain Taravella