

Voranmeldung vom 23. Juli 2009

MOBIMO

Mobimo Holding AG, Luzern («**Mobimo**»), beabsichtigt am oder um den 25. August 2009 ein öffentliches Umtauschangebot («**Angebot**») im Sinne von Art. 22 ff. des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel zu unterbreiten und im Rahmen dieses Angebots alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne («**LO**») *direkt und indirekt* über die JJM Participations SA (in Gründung), Lausanne («**NewCo**») zu erwerben. Dementsprechend gilt das Angebot:

- für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO mit einem Nennwert von je CHF 100 (jeweils eine «**LO Aktie**») und
- für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der noch zu gründenden Gesellschaft NewCo mit einem Nennwert von je CHF 535 (jeweils eine «**NewCo Aktie**»).

Die Angebotspreise resp. Umtauschverhältnisse für den Erwerb der LO Aktien und der NewCo Aktien im Rahmen des Angebots werden vollumfänglich in Namenaktien der Mobimo mit einem Nennwert von je CHF 38 (jeweils eine «**Mobimo Aktie**») erfüllt.

Ausgangslage

Kauf eines Aktienpakets

Am 22. Juli 2009 hat Mobimo mit JBF Finance SA, Buchillon, einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, gemäss welchem Mobimo von diesem Aktionär insgesamt 26'109 LO Aktien (entsprechend rund 21,8% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der LO) erworben hat («**Aktienkaufvertrag**»). Als Gegenleistung wird dem Aktionär gemäss Aktienkaufvertrag CHF 1'230 pro LO Aktie, insgesamt also CHF 32'114'070 für 26'109 LO Aktien, bezahlt. Der Vollzug des Aktienkaufvertrages erfolgt so bald als möglich, voraussichtlich am 23. Juli 2009. Der Vollzug des Aktienkaufvertrages ist in keiner Weise vom Vollzug des Angebots abhängig.

Abschluss von Transaktionsvereinbarungen

Mobimo hat am 22. Juli 2009 einerseits mit LO und andererseits mit JJM Holding SA, Lausanne («**JJM**»), welche über eine Beteiligung von insgesamt 42'846 LO Aktien (entsprechend 35,7% des Aktienkapitals der LO) verfügt, je eine separate Transaktionsvereinbarung bezüglich der Unterbreitung des Angebots abgeschlossen. Ab 1998 bis 2005 hat JJM Aktien der LO erworben und ist heute der grösste Aktionär von LO. JJM verfügt über ein Aktienkapital von insgesamt CHF 560'800, eingeteilt in 11'216 Namenaktien.

Die Transaktionsvereinbarung mit LO enthält die Bedingungen und Konditionen des Angebots und regelt die Pflichten von Mobimo und LO im Zusammenhang mit dem Angebot. Während Mobimo sich darin u.a. verpflichtet hat, das Angebot gemäss dieser Voranmeldung zu unterbreiten, hat der Verwaltungsrat von LO beschlossen, das Angebot von Mobimo, vorbehaltlich üblicher Vorbehalte im Falle eines besseren Angebots, zu unterstützen sowie den LO Aktionären im Bericht des Verwaltungsrats zu empfehlen, ihre LO Aktien Mobimo anzudienen.

Die Transaktionsvereinbarung zwischen Mobimo und JJM enthält die Pflicht von Mobimo, das Angebot gemäss dieser Voranmeldung zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat von JJM hat sich verpflichtet, das Angebot von Mobimo zu unterstützen und im Hinblick auf die Durchführung des Angebots den NewCo Spin-off voranzutreiben (s. zu diesem Vorgang die Beschreibung unten). Gemäss diesen Pflichten hat der Verwaltungsrat von JJM dafür zu sorgen, dass die NewCo rechtzeitig gegründet wird und die Aktionäre von JJM rechtzeitig zu einer Generalversammlung eingeladen werden, um über die Ausschüttung der NewCo Aktien als Sachdividende zu entscheiden, so dass im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebotsprospekts die NewCo Aktien den Aktionären der JJM zugeteilt sind.

Ablauf des geplanten NewCo Spin-off und Einbezug der NewCo Aktien in das Angebot

JJM beabsichtigt, NewCo vor der Publikation des Angebotsprospekts als Aktiengesellschaft mit Sitz in Lausanne zu gründen. Im Rahmen eines Spin-off beabsichtigt JJM, einerseits 42'846 LO Aktien (dies entspricht 35,7% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der LO) (die «**LO Beteiligung**») und andererseits Bankschulden in Höhe von CHF 9'800'632.50 in die NewCo auszugliedern. Per 9. November 2009 (voraussichtlicher Vollzugstag des Angebots) wird somit in der NewCo insgesamt CHF 9'912'422.10 Fremdkapital vorhanden sein, bestehend aus CHF 9'800'632.50 Bankschulden, CHF 97'189.60 aufgelaufene Zinskosten und CHF 14'600 anteilige Steuern. In einem zweiten Schritt ist beabsichtigt, die NewCo Aktien an die Aktionäre der JJM mittels Sachdividende auszuschütten (beide Schritte zusammen der «**NewCo Spin-off**»), so dass für jede JJM Aktien eine NewCo Aktie zugeteilt wird.

Das Angebot zum Erwerb der NewCo Aktien ist vom Gegenstand her und in wirtschaftlicher Sicht ein Angebot zum Erwerb von LO Aktien, wobei eine NewCo Aktie (rechnerisch und ohne Berücksichtigung der Passiven der NewCo) 3.82 LO Aktien entspricht (LO Beteiligung der JJM von 42'846 LO Aktien geteilt durch 11'216 ausstehende JJM resp. NewCo Aktien) und rechnerisch einen Schuldanteil von CHF 883.78 ausmacht (Schulden der NewCo per 9. November 2009 in der Höhe von CHF 9'912'422.10 geteilt durch 11'216 ausstehende JJM resp. NewCo Aktien). Demnach werden über den Erwerb von jeweils einer NewCo Aktie indirekt 3.82 LO Aktien und (rechnerisch) ein Schuldanteil in der Höhe von CHF 883.78 erworben.

Konditionen für das Angebot

Für den direkten und indirekten Erwerb der LO Aktien im Rahmen des Angebots sind die folgenden wesentlichen Modalitäten vorgesehen:

Gegenstand des Angebots

Das Angebot bezieht sich – unter Vorbehalt der «Offer Restrictions» – auf alle sich im Publikum befindenden LO Aktien und auf alle zu schaffenden NewCo Aktien. Das Angebot erstreckt sich nicht auf

- LO Aktien, die von LO oder einer ihrer Tochtergesellschaften gehalten werden (unter Vorbehalt von 500 LO Aktien im Eigentum von LO, die LO gemäss Transaktionsvereinbarung andienen wird);
- die im Zeitpunkt dieser Voranmeldung von JJM gehaltenen LO Aktien; und
- die nach dem NewCo Spin-off von NewCo gehaltenen LO Aktien.

Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis

Der Angebotspreis resp. das Umtauschverhältnis ist wie folgt*:

- pro LO Aktie mit einem Nennwert von je CHF 100: 8,3 Mobimo Aktien mit einem Nennwert von je CHF 38; und
- pro NewCo Aktie mit einem Nennwert von je CHF 535: 25,68 Mobimo Aktien mit einem Nennwert von je CHF 38.

* Mobimo behält sich eine Anpassung des NewCo Umtauschverhältnisses vor, sollte dies auf Grund einer behördlichen Anordnung erforderlich sein.

Ein Spitzenausgleich erfolgt in bar.

Das Umtauschverhältnis wird unter Berücksichtigung allfälliger Verwässerungseffekte (wie z.B. Dividendenzahlungen, Kapitalerhöhungen mit einem Ausgabepreis je Aktie unter dem Angebotspreis, Kapitalrückzahlungen, Verkauf von eigenen Aktien unter dem Angebotspreis, Ausgabe oder Zuteilung oder Ausübung von Optionen oder Wandelrechten, Gewährung von werthaltigen Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechten, Veräusserung von Aktiven unter oder Erwerb von Aktiven über deren Marktwert) reduziert resp. neu berechnet, soweit diese bis zum Vollzug des Angebotes eintreten.

Das Umtauschverhältnis wurde auf der Grundlage der angepassten Net Asset Values der LO Aktie und der Mobimo Aktie per 31. Dezember 2008 und den Verhandlungen der Parteien festgelegt. Die Anpassungen beziehen sich namentlich auf die Bewertung von Entwicklungsliegenschaften, latente Steuern und Finanzverbindlichkeiten sowie die 2009 erfolgten Ausschüttungen an die Aktionäre.

Aufgrund der beiden Umtauschverhältnisse werden die LO Aktionäre und die NewCo Aktionäre, berechnet auf der Grundlage des volumengewichteten Durchschnittskurses (VWAP) der Mobimo Aktie während der 5 Börsentage vor dem Datum der Voranmeldung («**Relevanter Mobimo Kurs**»), gleich behandelt, da der auf dem Relevanten Mobimo Kurs berechnete Umtauschwert für den direkten und indirekten Erwerb der LO Aktie identisch ist. Das NewCo Umtauschverhältnis entspricht dabei dem folgenden Wert (gerundet auf zwei Dezimalstellen): (3.82 [Anzahl LO Aktien pro NewCo Aktie] mal 8.3 [Umtauschverhältnis ausgedrückt in Mobimo Aktien pro LO Aktie]) minus (Schulden pro NewCo Aktie, ausgedrückt in Anzahl Mobimo Aktien, errechnet auf der Grundlage des Relevanten Mobimo Kurses).

Angebotsfrist

Mobimo wird den Angebotsprospekt voraussichtlich am 25. August 2009 veröffentlichen und das Angebot nach Ablauf der Karenzfrist voraussichtlich für eine Dauer von 20 Börsentagen offen lassen. Das Angebot wird folglich voraussichtlich vom 9. September 2009 bis zum 6. Oktober 2009, 16.00 Uhr (MESZ) zur Annahme offen sein («**Angebotsfrist**»). Mobimo behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals zu verlängern.

Sofern das Angebot zustande kommt, läuft nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist eine Nachfrist von 10 Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebots (voraussichtlich vom 13. bis 26. Oktober 2009).

Voranmeldung eines öffentlichen Umtauschangebotes

der

Mobimo Holding AG, Luzern

zum **direkten und indirekten Erwerb** aller sich im Publikum befindenden

Namenaktien der LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne, mit einem Nennwert von je CHF 100

Bedingungen

Das Angebot wird voraussichtlich den folgenden Bedingungen unterliegen:

- a) Mobimo hält bis zum Ablauf der allenfalls verlängerten Angebotsfrist, unter Einbezug der rechtsgültig angedienten LO und NewCo Aktien, direkt und indirekt mehr als 66.67% der ausgegebenen Aktien der LO. Für die Berechnung dieser Annahemequote gilt folgendes: Solange die Bedingung b) (Annahemequote bezüglich der NewCo Aktien) nicht erfüllt ist oder Mobimo auf die Erfüllung der Bedingung b) nicht verzichtet hat, werden für jede angediente NewCo Aktie 3.82 LO Aktien für die Berechnung der 66.67% Schwelle berücksichtigt. Im Falle des Eintritts der Bedingung b) oder des Eintrittsverzichts werden alle von der NewCo dannzumal gehaltenen 42'846 LO Aktien für die Berechnung der 66.67% Schwelle berücksichtigt.
- b) Mobimo werden bis zum Ablauf der allenfalls verlängerten Angebotsfrist mehr als 66.67% der ausgegebenen Aktien der NewCo rechtsgültig angedient.
- c) Der Verwaltungsrat der LO hat beschlossen, Mobimo bezüglich aller LO Aktien, die Mobimo erworben hat und noch erwerben wird und, für den Fall, dass das Angebot unbedingt wird, unter dem Angebot erwerben wird, im Aktienregister als Aktionärin mit Stimmrecht einzutragen.
- d) Der Verwaltungsrat der LO hat NewCo bis spätestens am Ende der allenfalls verlängerten Angebotsfrist bezüglich aller von NewCo gehaltenen LO Aktien im Aktienregister als Aktionärin mit Stimmrecht eingetragen.
- e) Der Verwaltungsrat und die Generalversammlung der JJM haben den NewCo Spin-off spätestens im Zeitpunkt der Publikation des Angebotsprospekts rechtswirksam und vollständig durchgeführt und NewCo verfügt über die (gesamte) LO Beteiligung der JJM und Schulden im Umfang von CHF 9'912'422.10 (per 9. November 2009).
- f) Der Verwaltungsrat der NewCo hat beschlossen, Mobimo bezüglich aller NewCo Aktien, die Mobimo erworben hat und noch erwerben wird und, für den Fall, dass das Angebot unbedingt wird, unter dem Angebot erwerben wird, im Aktienregister als Aktionärin mit Stimmrecht einzutragen.
- g) Es sind keine Ereignisse eingetreten oder bekannt geworden, die, für sich allein oder zusammen, nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Mobimo ernannten Sachverständigen geeignet sind, mindestens eine der folgenden Auswirkungen auf eine künftige Konzernrechnung der LO zu haben (die Beträge entsprechen rund 10% (EBIT und Eigenkapital) bzw. 5% (Gesamterlös bereinigt um die Nettoveränderung des Marktwertes des Immobilienbestandes) des jeweiligen in der Konzernrechnung 2008 der LO ausgewiesenen Werts):
 - (i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT exkl. Nettoveränderung des Marktwertes des Immobilienbestandes und exkl. mit dem Angebot verknüpfte Kosten bis maximal CHF 700'000) um CHF 1'145'000 oder mehr;
 - (ii) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 17'700'000 oder mehr; oder
 - (iii) einen Rückgang des Gesamterlöses, bereinigt um die Nettoveränderung des Marktwertes des Immobilienbestandes in der Höhe von CHF 37'084'000, um CHF 1'015'000 oder mehr.
- h) Kein Gericht und keine Behörde hat einen Entscheid, eine Verfügung oder eine ähnliche Anordnung erlassen, der bzw. die dieses Angebot oder dessen Vollzug oder die Übernahme der LO oder der NewCo durch Mobimo verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt.
- i) Die LO hat weder (i) durch Beschluss der Generalversammlung eine Dividende, eine Kapitalherabsetzung, eine Spaltung, eine Vermögensübertragung oder eine sonstige Akquisition oder Veräusserung zu einem Gegenwert von mehr als CHF 42'100'000 (entsprechend rund 10% des Werts der in der Konzernrechnung 2008 der LO ausgewiesenen Aktiven) beschlossen oder genehmigt, (ii) durch Beschluss der Generalversammlung eine Fusion beschlossen oder genehmigt, (iii) durch Beschluss der Generalversammlung eine (ordentliche, genehmigte oder bedingte) Kapitalerhöhung beschlossen oder genehmigt oder gestützt auf genehmigtes Kapital in den Statuten Massnahmen (wie z.B. die Ausgabe einer Wandelanleihe oder der Abschluss von Sacheinlageverträgen) durchgeführt, die eine Kapitalerhöhung ermöglichen.
- j) Die NewCo hat weder (i) durch Beschluss der Generalversammlung eine Dividende, eine Kapitalherabsetzung, eine Spaltung, eine Vermögensübertragung oder eine sonstige Akquisition oder Veräusserung beschlossen oder genehmigt, (ii) durch Beschluss der Generalversammlung eine Fusion beschlossen oder genehmigt oder (iii) durch Beschluss der Generalversammlung eine (ordentliche, genehmigte oder bedingte) Kapitalerhöhung beschlossen oder genehmigt.
- k) Mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche vor der Voranmeldung öffentlich bekannt gegeben wurden, hat sich die LO einschliesslich ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften seit dem 31. Dezember 2008 nicht verpflichtet, im Umfang von CHF 42'100'000 (entsprechend rund 10% des Werts der in der Konzernrechnung 2008 der LO ausgewiesenen Aktiven) oder mehr Vermögenswerte zu erwerben oder zu veräussern oder Fremdkapital aufzunehmen oder zurückzuzahlen.

- l) Weder die Übernahmekommission, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA noch das Bundesverwaltungsgericht haben verfügt bzw. entschieden, dass (i) die Struktur des Angebots (Angebot zum direkten Erwerb der LO Aktien und zum indirekten Erwerb der LO Aktien über den Erwerb der NewCo Aktien) gegen das Schweizer Übernahmerecht verstösst oder dass (ii) die Leistung der gemäss Voranmeldung vorgesehenen Angebotspreise resp. Umtauschverhältnisse (z.B. in Folge des Aktienkaufvertrags) ganz oder teilweise in bar erfolgen muss oder dass (iii) die Leistung der gemäss Voranmeldung vorgesehenen Angebotspreise resp. Umtauschverhältnisse derart zu erfüllen ist, dass die Übernahme aller LO Aktien durch Mobimo (vorausgegangener Erwerb gemäss Aktienkaufvertrag eingeschlossen) aus steuerrechtlicher Sicht nicht mehr als Quasifusion qualifiziert.

- m) Die für die Durchführung des Angebotes notwendige Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital von Mobimo wird im Handelsregister des Kantons Luzern rechtswirksam eingetragen.

- n) Die SIX Swiss Exchange AG hat die Kotierung der im Rahmen der (unter Bedingung m) genannten) Kapitalerhöhung geschaffenen und zum Umtausch angebotenen Mobimo Aktien bewilligt.

Mobimo behält sich *insbesondere das Recht vor*, bei Nichteintritt der Bedingung b) das Angebot zum Erwerb der NewCo Aktien (resp. zum indirekten Erwerb der LO Aktien) für nicht zustande gekommen zu erklären, unabhängig vom Zustandekommen des Angebots zum direkten Erwerb von LO Aktien resp. des Angebots an die LO Aktionäre.

Mobimo behält sich zudem das Recht vor, auf eine oder mehrere dieser Bedingungen ganz oder teilweise zu verzichten.

Hauptgegenstand

Mobimo bezeichnet folgende Immobilien und Aktiven je einzeln als Hauptgegenstand des Angebots:

- Avenue d'Ouchy 76, Lausanne;
- Place de la Gare 4, Lausanne;
- Place de l'Europe 9 (Genève 5), Lausanne;
- Rue de Genève 2, 4, 6, 8, Lausanne;
- Rue de Genève 17, Lausanne;
- Port-Franc 11, Miroiterie, Lausanne;
- Rue du Port-Franc 17, Lausanne;
- Port-Franc 20 – Rue de Genève 33, Lausanne;
- Port-Franc 22 – Rue de la Vigie 1, Lausanne;
- Rue de la Vigie 5, Lausanne;
- Voie du Chariot 4-6 / 3-5-7, Lausanne;
- Parking du Centre, Lausanne;
- Bauprojekt: Rue Beau-Séjour 8, Lausanne.

Zusätzliche Informationen

Es ist vorgesehen, detaillierte Informationen zum Angebot voraussichtlich am 25. August 2009 in der *Neuen Zürcher Zeitung* (auf Deutsch) und in der *Le Temps* (auf Französisch) zu veröffentlichen.

LO Aktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
00163915	CH0001639159	LOUN

Mobimo Aktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
001110887	CH0011108872	MOBN

Luzern, 23. Juli 2009

IMPORTANT NOTICE

Offer Restrictions

General

The public exchange offer (*Öffentliches Umtauschangebot*) described in this pre-announcement is not being made directly or indirectly in any country or jurisdiction in which such offer would be considered unlawful or in which it would otherwise violate any applicable law or regulation, or which would require Mobimo Holding AG to amend the terms or conditions of the public exchange offer in any way, or which would require to make any additional filing with or take any additional action with regard to any governmental, regulatory or legal authority. It is not intended to extend the public exchange offer to any such country or jurisdiction. Documents relating to the public exchange offer may not be distributed in such countries or jurisdictions or sent into such countries or jurisdictions. Such documents may not be used for purposes of soliciting the purchase of any securities of LO holding Lausanne-Ouchy S.A. or JJM Participations SA by any person or entity in such countries or jurisdictions.

United States of America

The public exchange offer described in this pre-announcement will not be made directly or indirectly in or by use of the mail of, or by any means or instrumentality of interstate or foreign commerce of, or any facilities of a national securities exchange of, the United States of America and may only be accepted outside the United States of America. This includes, but is not limited to, facsimile transmission, telex or telephones. This pre-announcement, the offer prospectus and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this pre-announcement may not be distributed in nor sent to the United States of America and may not be used for the purpose of soliciting the sale or purchase of any securities of LO holding Lausanne-Ouchy S.A. or JJM Participations SA, from anyone in the United States of America. Mobimo Holding AG is not soliciting the tender or exchange of securities of LO holding Lausanne-Ouchy S.A. or JJM Participations SA by any holder of such securities in the United States of America. Securities of LO holding Lausanne-Ouchy S.A. or JJM Participations SA will not be accepted from holders of such securities in the United States of America. Any purported acceptance of the offer that Mobimo Holding AG or its agents believe has been made in or from the United States of America will be invalidated. Mobimo Holding AG reserves the absolute right to reject any and all acceptances determined by them not to be in the proper form or the acceptance of which may be unlawful.

The securities to be issued pursuant to the public exchange offer described in this pre-announcement have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the «U.S. Securities Act»), nor under any law of any state of the United States of America, and may not be offered, sold, resold, or delivered, directly or indirectly, in or into the United States of America, except pursuant to an exemption from the registration requirements of the U.S. Securities Act and the applicable state securities laws. Neither this pre-announcement nor the public exchange offer described in this pre-announcement does constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States of America or in any other jurisdiction in which such an offer or solicitation would be unlawful. Securities may not be offered or sold in the United States of America absent registration or an exemption from registration. Mobimo Holding AG will not register or make a public offer of its securities, or otherwise conduct the public exchange offer, in the United States of America.

United Kingdom

This communication is directed only at persons in the United Kingdom who (i) have professional experience in matters relating to investments, (ii) are persons falling within article 49(2)(a) to (d) («high net worth companies, unincorporated associations, etc») of The Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 or (iii) to whom it may otherwise lawfully be communicated (all such persons together being referred to as «relevant persons»). This communication must not be acted on or relied on by persons who are not relevant persons. Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to relevant persons and will be engaged in only with relevant persons.

Finanzberater und durchführende Bank



Private Banking
Investment Banking
Asset Management

Leistung schafft Vertrauen