

Annonce préalable du 23 juillet 2009

MOBIMO

Mobimo Holding AG, Lucerne («**Mobimo**»), a l'intention de présenter le 25 août 2009, ou aux alentours de cette date, une offre publique d'échange («**Offre**») au sens des art. 22 ss de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières et d'acquérir dans le cadre de cette Offre *directement et indirectement*, par le truchement de la société JJM Participations SA (en constitution), Lausanne («**NewCo**») toutes les actions nominatives de LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne («**LO**»). Par conséquent, l'Offre vaut:

- pour toutes les actions nominatives de LO d'une valeur nominale de CHF 100 chacune (individuellement une «**Action LO**») en mains du public et
- pour toutes les actions nominatives de la société en cours de constitution NewCo d'une valeur nominale de CHF 535 chacune (individuellement une «**Action NewCo**») en mains du public.

Les contre-prestations pour l'acquisition des Actions LO et des Actions NewCo (prix de l'Offre, respectivement rapports d'échange) dans le cadre de l'Offre seront entièrement effectuées en actions nominatives de Mobimo d'une valeur nominale de CHF 38 chacune (individuellement une «**Action Mobimo**») .

Contexte

Acquisition d'un paquet d'actions

En date du 22 juillet 2009, Mobimo a conclu un contrat de vente d'actions avec JBF Finance SA, Buchillon, à teneur duquel Mobimo a acquis de cet actionnaire un total de 26'109 Actions LO (correspondant à environ 21,8% du capital-actions de LO actuellement inscrit au registre du commerce) («**Contrat de vente d'actions**»). En contrepartie, il est selon le Contrat de vente d'actions payé à l'actionnaire un montant de CHF 1'230 par Action LO, soit au total CHF 32'114'070 pour 26'109 Actions LO. L'exécution du Contrat de vente d'actions aura lieu dès que possible, vraisemblablement le 23 juillet 2009. L'exécution du Contrat de vente d'actions ne dépend aucunement de l'exécution de l'Offre.

Conclusion d'accords de transaction

Mobimo a conclu, en date du 22 juillet 2009, des accords de transaction séparés au sujet de la présentation de l'Offre, d'une part avec LO et d'autre part avec JJM Holding SA, Lausanne («**JJM**»), cette dernière disposant d'une participation d'un total de 42'846 Actions LO (correspondant à 35,7% du capital-actions de LO). A partir de 1998, et jusqu'en 2005, JJM a acquis des actions de LO de sorte qu'elle est aujourd'hui le plus grand actionnaire de LO. JJM dispose elle-même d'un capital-actions d'un total de CHF 560'800, divisé en 11'216 actions nominatives.

L'accord de transaction passé avec LO contient les termes et conditions de l'Offre et règle les obligations de Mobimo et LO par rapport à l'Offre. Tandis que Mobimo s'y est entre autres engagé à soumettre l'Offre conformément à la présente annonce préalable, le conseil d'administration de LO a décidé, sous réserve des réserves usuelles dans le cas d'une meilleure offre, à soutenir l'Offre de Mobimo et à recommander dans le rapport du conseil d'administration aux actionnaires de LO de présenter leurs Actions LO à l'acceptation de l'Offre de Mobimo.

L'accord de transaction entre Mobimo et JJM contient l'obligation de Mobimo de soumettre l'Offre selon la présente annonce préalable. Le conseil d'administration de JJM s'est quant à lui engagé à soutenir l'Offre de Mobimo et à avancer sur la mise en oeuvre de la scission de NewCo (selon le descriptif ci-dessous) en vue de l'exécution de l'Offre. A teneur de ces obligations, le conseil d'administration de JJM doit s'assurer que NewCo soit dûment constituée dans les temps et que les actionnaires de JJM soient convoqués à temps en assemblée générale afin de décider de la distribution des Actions NewCo sous forme de dividende en nature, de sorte que ces dernières aient déjà été attribuées aux actionnaires de NewCo au moment de la publication du prospectus d'offre.

Déroulement de la scission prévue de NewCo et inclusion des Actions NewCo dans l'Offre

JJM a l'intention de constituer NewCo en tant que société anonyme avec siège à Lausanne avant la publication du prospectus d'offre. Dans le cadre d'une scission, JJM a l'intention de transférer à NewCo d'une part 42'846 Actions LO (ce qui correspond à 35,7% du capital-actions de LO actuellement inscrit au registre du commerce (la «**Participation LO**») et d'autre part des dettes bancaires d'un montant de CHF 9'800'632.50. Au 9 novembre 2009 (date prévue pour l'exécution de l'Offre), il existera donc dans NewCo des capitaux étrangers d'un total de CHF 9'912'422.10, composés de dettes bancaires d'un montant de CHF 9'800'632.50, d'intérêts courus de CHF 97'189.60 et d'un montant proportionnel d'impôts de CHF 14'600. Dans une deuxième étape, il est prévu de distribuer les Actions NewCo aux actionnaires de JJM par le biais d'un dividende en nature (les deux étapes ensemble la «**Scission NewCo**»), de sorte qu'il soit attribué une Action NewCo pour chaque Action JJM.

L'offre d'acquisition des Actions NewCo constitue de par son objet ainsi que d'un point de vue économique une offre d'acquisition pour les Actions LO, étant entendu qu'une Action NewCo correspond (sur une base mathématique et sans prise en compte des passifs de NewCo) à 3.82 Actions LO (Participation de JJM dans LO de 42'846 Actions LO divisée par 11'216 actions émises de JJM, respectivement Actions NewCo) et représente une part mathématique de dette de CHF 883.78 (dettes de NewCo au 9 novembre 2009 d'un montant de CHF 9'912'422.10, divisés par 11'216 actions émises de JJM, respectivement Actions NewCo). Par conséquent, sont indirectement acquises, par l'intermédiaire d'une Action NewCo, 3.82 Actions LO ainsi que (mathématiquement) une part de dette d'un montant de CHF 883.78.

Conditions de l'Offre

Les modalités suivantes sont prévues pour l'acquisition directe et indirecte des Actions LO dans le cadre de l'Offre:

Objet de l'Offre

Sous réserve des limitations légales «Offer Restrictions», l'Offre porte sur toutes les Actions LO en mains du public ainsi que sur toutes les Actions NewCo à créer. L'Offre ne s'étend pas sur

- des Actions LO détenues par LO ou l'une de ses filiales (sous réserve de 500 Actions LO se trouvant dans la propriété de LO et que LO présentera à l'acceptation selon l'accord de transaction);
- les Actions LO détenues par JJM au moment de la présente annonce préalable; et
- les Actions LO détenues par NewCo après la Scission NewCo.

Prix de l'Offre respectivement rapport d'échange

Le prix de l'Offre, respectivement le rapport d'échange se présente comme suit*:

- par Actions LO d'une valeur nominale de CHF 100 chacune: 8,3 Actions Mobimo d'une valeur nominale de CHF 38 chacune; et
- par Action NewCo d'une valeur nominale de CHF 535 chacune: 25,68 Actions Mobimo d'une valeur nominale de CHF 38 chacune.

* Mobimo se réserve le droit d'ajuster le rapport d'échange NewCo au cas où ceci serait nécessaire en raison d'un ordre d'une autorité publique.

Le paiement de rompus se fera en espèces.

Le rapport d'échange sera réduit, respectivement recalculé, en fonction des éventuels évènements dilutifs survenant jusqu'à l'exécution de l'Offre (tels que par exemple des paiements de dividendes, des augmentations de capital à un prix d'émission par action inférieur au prix de l'Offre, des remboursements de capital, des ventes d'actions propres en dessous du prix de l'Offre, des émissions, attributions ou exercices de droits d'option ou de conversion, d'octrois de droits de souscription préférentiels dotés d'un valeur intrinsèque, des aliénations d'actifs à un prix inférieur à la valeur du marché ou des acquisitions d'actifs à un prix supérieur à la valeur du marché).

Le rapport d'échange à été arrêté sur la base des valeurs nettes d'actifs (net asset values) ajustées de l'Action LO et de l'Action Mobimo au 31 décembre 2008 ainsi que des négociations entre les parties. Les ajustements concernent en particulier la valorisation de biens immobiliers en développement, les impôts latents et les engagements financiers ainsi que les distributions aux actionnaires survenues en 2009.

En raison des deux rapports d'échange, les actionnaires de LO ainsi que les actionnaires de NewCo seront, sur la base du calcul du cours moyen pondéré (VWAP) des Actions Mobimo durant les 5 jours de bourse précédant la date de l'annonce préalable («**Cours Déterminant Mobimo**»), traités de manière égale, dès lors que la valeur d'échange calculée en fonction du Cours Déterminant Mobimo est identique pour l'acquisition directe et indirecte de l'Action LO. Le rapport d'échange NewCo correspond ainsi à la valeur suivante (arrondie à deux décimales): (3.82 [Nombre d'Actions LO par Action NewCo] multiplié par 8.3 [rapport d'échange exprimé en Actions Mobimo par Action LO]) moins (dettes par Action NewCo, exprimés en nombre d'Actions Mobimo, calculés sur la base du Cours Déterminant Mobimo).

Durée de l'Offre

Mobimo publiera vraisemblablement le prospectus d'offre le 25 août 2009 et maintiendra vraisemblablement l'Offre ouverte pendant une durée de 20 jours de bourse après l'échéance du délai de carence. Par conséquent, l'Offre sera vraisemblablement ouverte à acceptation du 9 septembre 2009 au 6 octobre 2009 à 16 heures (HAEC) («**Durée de l'Offre**»). Mobimo se réserve le droit de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises.

Pour autant que l'Offre aboutisse, un délai supplémentaire de 10 jours de bourse pour l'acceptation ultérieure de l'Offre courra à l'échéance de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), soit vraisemblablement du 13 au 26 octobre 2009.

Annonce préalable d'une offre publique d'échange

de

Mobimo Holding AG, Lucerne

pour l'acquisition directe et indirecte de toutes les

actions nominatives de LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne, d'une valeur nominale de CHF 100 chacune

en mains du public.

Conditions

L'Offre sera vraisemblablement soumise aux conditions suivantes:

- Jusqu'à l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée, Mobimo détient, avec les Actions LO et les Actions NewCo valablement présentées à l'acceptation, directement et indirectement plus de 66.67% des actions de LO émises. Le calcul de ce taux d'acceptation est soumis aux règles suivantes: Tant que la condition b) (taux d'acceptation concernant les Actions NewCo) n'est pas réalisée ou que Mobimo n'a pas renoncé à la réalisation de la condition b), chaque Action NewCo présentée à l'acceptation sera prise en compte à concurrence de 3.82 Actions LO pour le calcul du seuil de 66.67%. Au cas où la condition b) se réaliserait ou si Mobimo devait renoncer à sa réalisation, toutes les 42'846 Actions LO qui seront alors détenues par NewCo seront prises en compte pour le calcul du seuil de 66.67%.
- Plus de 66.67% des Actions NewCo émises sont valablement présentées à l'acceptation à Mobimo jusqu'à l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée.
- Le conseil d'administration de LO a décidé d'inscrire Mobimo au registre des actions comme actionnaire avec droits de vote par rapport à toutes les Actions LO que Mobimo a acquises et acquerra, et, au cas où l'Offre deviendrait inconditionnelle, par rapport à toutes les Actions LO que Mobimo acquerra dans le cadre de l'Offre.
- Le conseil d'administration de LO a, au plus tard à l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée, inscrit NewCo au registre des actions comme actionnaire avec droit de vote par rapport à toutes les Actions LO détenues par NewCo.
- Le conseil d'administration et l'assemblée générale de JJM ont valablement et intégralement exécuté la Scission NewCo au plus tard au moment de la publication du prospectus d'offre, et NewCo dispose de l'ensemble de la participation de JJM dans LO ainsi que de dettes d'un montant de CHF 9'912'422.10 (au 9 novembre 2009).
- Le conseil d'administration de NewCo a décidé d'inscrire Mobimo au registre des actions comme actionnaire avec droits de vote par rapport à toutes les Actions NewCo que Mobimo a acquises et acquerra, et, au cas où l'Offre deviendrait inconditionnelle, par rapport à toutes les Actions NewCo que Mobimo acquerra dans le cadre de l'Offre.
- Aucun événement n'est survenu ou n'a été révélé qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Mobimo, soit seul soit en conjonction avec un autre événement, est de nature à causer au moins l'un des effets suivants sur des comptes de groupe futurs de LO (les montants correspondent à environ 10% (EBIT et fonds propres) respectivement 5% (produits totaux, corrigés de la variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier) de la valeur respective dans les comptes de groupe 2008 de LO):
 - Une réduction du résultat d'exploitation (EBIT hors variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier, et hors frais liés à la présente offre de CHF 700'000 au maximum) de CHF 1'145'000 ou plus;
 - Une réduction des fonds propres de CHF 17'700'000 ou plus; ou
 - Une réduction des produits totaux, corrigés de la variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier d'un montant de CHF 37'084'000, de CHF 1'015'000 ou plus.
- Aucune autorité judiciaire ou administrative n'a rendu d'arrêt, de décision ou d'autre ordre, qui empêche, interdit ou déclare illicite la présente Offre, son exécution ou la reprise de LO ou de NewCo par Mobimo.
- LO n'a pas (i) par décision de l'assemblée générale, décidé ou autorisé un dividende, une réduction de capital, une scission, un transfert de patrimoine ou une autre acquisition ou aliénation pour plus de CHF 42'100'000 (correspondant à environ 10% de la valeur des actifs ressortant des comptes de groupe de 2008 LO), (ii) par décision de l'assemblée générale, décidé ou autorisé une fusion, (iii) par décision de l'assemblée générale, décidé ou autorisé une augmentation de capital (ordinaire, autorisée ou conditionnelle) ou pris des dispositions qui, sur la base d'un capital autorisé dans les statuts, permettraient une augmentation de capital (par exemple par l'émission d'un emprunt convertible ou par la conclusion de contrats d'apport en nature).
- NewCo n'a pas (i) par décision de l'assemblée générale, décidé ou autorisé un dividende, une réduction de capital, une scission, un transfert de patrimoine ou une autre acquisition ou aliénation, (ii) par décision d de l'assemblée générale, décidé ou autorisé une fusion ou (iii) par décision de l'assemblée générale, décidé ou autorisé une augmentation de capital (ordinaire, autorisée ou conditionnelle).
- Hormis les obligations rendues publiques avant cette annonce préalable, LO, y compris ses filiales directes et indirectes, ne s'est pas engagée depuis le 31 décembre 2008 à acquérir ou aliéner des actifs ou à lever ou rembourser des emprunts pour un montant de CHF 42'100'000 ou plus (ce qui correspond à environ 10% de la valeur des actifs ressortant des comptes de groupe 2008 de LO).
- Ni la Commission des OPA ni l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ni le Tribunal administratif fédéral n'a décidé que (i) la structure de l'Offre (offre d'acquérir des Actions LO directement et indirectement par le truchement de l'acquisition des Actions NewCo) viole le droit suisse des OPA ou que (ii) les contreprestations prévues selon cette annonce préalable (prix de l'Offre, respectivement rapports d'échange) doivent être partiellement ou entièrement effectuées en espèces (par exemple en raison du Contrat de vente d'actions) ou que (iii) les contreprestations prévues selon cette annonce préalable (prix de l'Offre, respectivement rapports d'échange) doivent être effectuées de telle manière que la reprise de toutes les Actions LO par Mobimo (y compris l'acquisition préalable selon le Contrat de vente d'actions) ne peut plus être qualifiée de quasi-fusion du point de vue du droit fiscal.
- L'augmentation de capital de Mobimo, issue du capital autorisé, nécessaire à l'exécution de l'Offre est valablement inscrite au registre du commerce du Canton de Lucerne.
- SIX Swiss Exchange SA a autorisé la cotation des Actions Mobimo créées dans le cadre de l'augmentation de capital (visée sous condition m)) et offertes en échange.

Mobimo se réserve en particulier le droit de déclarer l'Offre d'acquérir les Actions NewCo (respectivement d'acquérir indirectement les Actions LO) non aboutie si la condition b) n'est pas réalisée, et ce indépendamment de l'aboutissement de l'Offre d'acquérir directement les Actions LO, à savoir de l'Offre soumise aux actionnaires de LO.

Mobimo se réserve en outre le droit de renoncer en tout ou partie à l'une ou plusieurs de ces conditions.

Objet principal

Mobimo indique que chacun des immeubles et actifs suivants constitue un objet principal de l'Offre:

- 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;
- Projet de construction: Rue Beau-Séjour 8, Lausanne.

Informations complémentaires

Il est prévu de publier des informations complémentaires concernant l'Offre dans la *Neue Zürcher Zeitung* (en allemand) et dans *Le Temps* (en français) vraisemblablement le 25 août 2009.

Action LO		
Numéro de valeur	ISIN	Symbole ticker (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
00163915	CH0001639159	LOUN
Action Mobimo		
Numéro de valeur	ISIN	Symbole ticker (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
001110887	CH0011108872	MOBN

Lucerne, le 23 juillet 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.

Conseiller financier et banque mandatée



Private Banking
Investment Banking
Asset Management

Performance creates trust