

Annonce d'offre du 9 septembre 2009

MOBIMO

Mobimo Holding AG, Lucerne («**Mobimo**») a l'intention, dans le cadre de cette offre publique d'échange («**Offre**») au sens des art. 22 ss de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières, d'acquies directement, et indirectement par le truchement de la société JJM Participations SA, Lausanne («**JJMP**»), toutes les actions nominatives de LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne («**LO**») en mains du public. 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 JJMP d'une valeur nominale de CHF 535 chacune (individuellement une «**Action JJMP**») en mains du public.

La présente annonce d'offre constitue seulement un résumé du prospectus de l'offre du 9 septembre 2009. Le prospectus d'offre complet (en langue allemande et en langue française) peut être obtenu rapidement et sans frais auprès de la Banque Vontobel SA, Corporate Finance, Gotthardstrasse 43, 8022 Zurich (Tél. +41 58 283 70 03, Fax +41 58 283 70 05, E-mail: prospectus@vontobel.ch). La présente annonce et le prospectus d'offre peuvent par ailleurs être consultés sur <http://www.mobimo.ch>

Aperçu général de la transaction

Le regroupement prévu de Mobimo et de LO s'effectue en plusieurs étapes se composant d'une acquisition d'actions et de la soumission d'une offre d'échange pour l'acquisition directe et indirecte d'Actions LO.

Dans une première étape, Mobimo a conclu un contrat de vente d'actions avec JBF Finance SA, Buchillon («**JBF**»), à teneur duquel Mobimo a acquis de JBF un total de 26'109 Actions LO (correspondant à environ 21.8% du capital-actions de LO) («**Contrat de vente d'actions**»). En contrepartie, selon le Contrat de vente d'actions, cet actionnaire reçoit un montant de CHF 1'230 par Action LO, soit un total de CHF 32'114'070 pour un total de 26'109 Actions LO. L'exécution du Contrat de vente d'actions a eu lieu le 23 juillet 2009. Cette exécution ne dépendait d'aucune manière de l'aboutissement ou de l'exécution de l'Offre d'échange.

Dans un deuxième temps et en vue de la soumission de l'Offre d'échange pour l'acquisition directe et indirecte des Actions LO, Mobimo a conclu des accords de transaction séparés au sujet de l'Offre d'échange, d'une part avec LO, et d'autre part, avec JJM Holding SA, Lausanne («**JJM Holding**»), cette dernière à ce moment disposant d'une participation d'un total de 42'846 Actions LO (correspondant à 35.7% du capital-actions de LO). Un résumé des obligations des sociétés selon les accords de transaction se trouve au chapitre F 4 du prospectus d'offre.

La troisième étape consiste pour Mobimo à soumettre une offre publique d'échange. Les actions de Mobimo nécessaires à l'exécution de l'offre d'échange doivent être créées dans le cadre d'une augmentation de capital de Mobimo.

En cas d'aboutissement de l'Offre, Mobimo se réserve le droit, sous réserve de l'accord de transaction avec LO ainsi que des obligations découlant du prospectus d'offre de procéder à une fusion de LO ou à un transfert d'actifs de LO ou de demander l'annulation des Actions LO et/ou JJMP demeurant en mains du public.

Objet de l'Offre

Sous réserve des restrictions à l'Offre, l'Offre d'échange porte sur toutes les Actions LO en mains du public ainsi que sur les Actions JJMP distribuées en vertu de la décision de l'assemblée générale de JJM Holding du 20 août 2009. L'Offre ne s'étend pas sur (i) 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); et (ii) les Actions LO détenues par JJMP.

Prix de l'Offre respectivement rapport d'échange

Les contre-prestations pour l'acquisition des Actions LO et des Actions JJMP (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**»).

1. Rapports d'échange de base

Dans la mesure où il n'y a pas lieu de recourir aux dispositions d'ajustement du chiffre 2, les rapports d'échange seront les suivants:

– par Action LO: **8.3** Actions Mobimo («**Rapport d'échange LO**»)

– par Action JJMP: **X** Actions Mobimo («**Rapport d'échange JJMP**»), sachant que:

$$X = (3.82 \times 8.3)^1 - (SJJMP : RMK)^2$$

3.82: Nombre d'Actions LO par Action JJMP (3.82 Actions LO seront indirectement acquises par le biais d'une Action JJMP).

8.3: Rapport d'échange LO (c'est-à-dire que 8.3 Actions Mobimo seront offertes pour chaque Action LO).

SJJMP: Part des dettes de JJMP au jour de l'exécution (vraisemblablement le 9 novembre 2009) par action JJMP (SJJMP prévisionnel: CHF 883.78).

RMK: Cours Mobimo déterminant: cours moyen pondéré par les volumes de l'Action Mobimo pendant les 20 jours de bourse précédant l'avant-dernier jour de bourse précédant le jour de l'exécution.

¹ Montant soumis à soustraction: Nombre d'Actions Mobimo par Action JJMP, calculé en fonction du Rapport d'échange LO.

² Montant à soustraire: SJJMP, exprimé en un nombre d'Actions Mobimo, calculé sur la base du RMK.

Le Rapport d'échange JJMP sera arrondi à la seconde décimale et publié dans les médias électroniques au plus tard le jour de l'exécution.

2. Ajustement des rapports d'échange

Dans le cas où le Rapport d'échange JJMP calculé selon le chiffre 1 devait être inférieur à 25.68 (c'est-à-dire lorsque **X** (calculé selon la formule pour le Rapport d'échange JJMP selon le chiffre 1) < **25.68** et qu'en conséquence, lors de l'exécution de l'Offre, et selon la formule définie au chiffre 1, moins de 25.68 Actions Mobimo seraient octroyées en échange d'une Action JJMP), (i) le Rapport d'échange JJMP sera relevé et fixé à 25.68 et (ii) le Rapport d'échange LO sera relevé au prorata, afin que l'égalité de traitement soit assurée. Dans un tel cas, les rapports d'échange seront les suivants:

– par Action JJMP: **25.68** Actions Mobimo («**Rapport d'échange JJMP ajusté**»)

– par Action LO: **Y** Actions Mobimo («**Rapport d'échange LO ajusté**»), sachant que:

$$Y = 8.3 + ((25.68 - X) : 3.82)$$

8.3: Rapport d'échange LO selon le chiffre 1.

25.68: Rapport d'échange JJMP ajusté selon le chiffre 2 (le Rapport d'échange JJMP ajusté est fixé à 25.68).

X: Rapport d'échange JJMP, calculé selon la formule du chiffre 1.

3.82: Nombre d'Actions LO par Action JJMP (3.82 Actions LO seront indirectement acquises par le biais d'une Action JJMP).

Le Rapport d'échange LO ajusté sera arrondi à la seconde décimale et publié dans les médias électroniques au plus tard le jour de l'exécution.

3. Evénements dilutifs et compensation des rompus

Les rapports d'échange sera réduit, respectivement recalculé, en fonction des éventuels événements dilutifs, pour autant que ceux-ci surviennent jusqu'à l'exécution d'offre (cf. concernant ces événements dilutifs chapitre B 3.3 du prospectus d'offre). La compensation des rompus s'effectue en espèces (cf. concernant la compensation des rompus chapitre B 3.4 du prospectus d'offre).

Durée de l'Offre et Délai supplémentaire

Suite à la publication du présent prospectus d'offre du 9 septembre 2009, l'Offre d'échange sera vraisemblablement ouverte à acceptation pendant 20 jours de bourse à compter de l'échéance du délai de carence. Dans sa décision du 8 septembre 2009, la Commission des OPA a consenti à une dérogation à l'application d'un délai de carence. L'Offre d'échange sera par conséquent vraisemblablement ouverte à l'acceptation du 10 septembre 2009 au 7 octobre 2009, 16 heures 00 HEC («**Durée de l'Offre**»). Mobimo se réserve le droit de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises. Une prolongation au-delà de 40 jours de bourse nécessite l'accord de la Commission des OPA.

Si l'Offre aboutit, le délai d'acceptation de l'Offre d'échange sera prolongé d'un délai supplémentaire de 10 jours de bourse à compter de l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée) et de la publication du résultat intermédiaire définitif. Le délai supplémentaire courra vraisemblablement du 14 octobre 2009 au 27 octobre 2009, 16 heures 00 HEC.

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 d'échange est 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 JJMP valablement présentées à l'acceptation, directement et indirectement plus de 66.67% des actions 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 JJMP) n'est pas réalisée ou que Mobimo n'a pas renoncé à la réalisation de la condition b), chaque Action JJMP 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 renonçait à sa réalisation, toutes les 42'846 Actions LO qui seront alors détenues par JJMP seront prises en compte pour le calcul du seuil de 66.67%.
- Plus de 66.67% des Actions JJMP 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.
- La distribution des Actions JJMP décidée par l'assemblée générale de JJM Holding en date du 20 août 2009 demeure juridiquement valable (en tant que distribution en nature), et JJMP dispose (i) de (toute) la participation LO ainsi que (ii) de dettes d'un montant de CHF 9'912'422.10 (le 9 novembre 2009, jour prévisionnel d'exécution) ou de dettes dont le montant, au jour de l'exécution, ne diffère pas (vers le haut ou le bas) de plus de 10% de CHF 9'912'422.10.
- Le conseil d'administration de JJMP a décidé d'inscrire Mobimo au registre des actions comme actionnaire avec droits de vote par rapport à toutes les Actions JJMP que Mobimo acquerra, et, au cas où l'Offre deviendrait inconditionnelle, par rapport à toutes les Actions JJMP 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 l'Offre) 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 JJMP 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 2008 de 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).
- JJMP n'a pas par décision de l'assemblée générale (i) décidé ou autorisé une fusion, (ii) ni décidé ou autorisé une augmentation de capital (ordinaire, autorisée ou conditionnelle).
- Hormis les obligations rendues publiques avant l'annonce préalable, LO, y compris ses filiales directes et indirectes, ne s'est pas engagée depuis le 31 décembre 2008 à acquies 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).
- 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 k) et offertes en échange.

Mobimo se réserve le droit de renoncer en tout ou partie à une ou plusieurs conditions. Mobimo ne renoncera pas à la réalisation des conditions (k) et (l).

L'Offre d'échange sera déclarée comme n'ayant pas abouti si les conditions (a), (b) et (f) ne sont pas réalisées à l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée, ou au moment de la publication du résultat intermédiaire définitif dans la presse écrite, et qu'il n'a pas été renoncé à leur réalisation.

Les conditions (c), (d), (e), (g), (h), (i), (j), (k) et (l) valent jusqu'à l'exécution de l'Offre d'échange:

Si les conditions (c), (d), (e), (g), (h), (i), (j), (k) et (l) ne sont pas réalisées le dernier jour précédant le jour de l'exécution prévu selon le chapitre «Calendrier» K 11. et s'il n'a pas non plus été renoncé à la réalisation des conditions (c), (d), (e), (g), (h), (i) et (j), Mobimo est en droit de reporter l'exécution de l'Offre d'échange une ou plusieurs fois pendant un délai à déterminer par Mobimo, mais qui ne dépassera pas 4 mois, et de fixer un nouveau jour d'exécution. L'Offre devient caduque (et est déclarée ne pas avoir abouti), si l'une au moins des conditions (c), (d), (e), (g), (h), (i), (j), (k) et (l), valant jusqu'à l'exécution de l'Offre d'échange, n'est pas réalisée, à moins que Mobimo renonce à la condition/aux conditions qui ne s'est/se sont pas réalisées/s.

Rapport du conseil d'administration de LO

Le conseil d'administration de LO a décidé à l'unanimité le 7 septembre 2009 de recommander aux actionnaires de LO d'accepter l'Offre de Mobimo (cf. chapitre H du prospectus d'offre concernant le rapport du conseil d'administration de LO).

Dispositif de la Décision de la Commission des OPA

- L'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG, Lucerne, aux actionnaires de LO holding Lausanne-Ouchy S.A., Lausanne, et aux actionnaires de JJM Participations SA, Lausanne, est conforme aux dispositions légales sur les offres publiques d'achat.
- Dispense est faite de l'observation du délai de carence.
- L'organe de contrôle doit vérifier le calcul des rapports d'échange au jour d'exécution.
- La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA au jour de la publication du prospectus d'offre.
- Il est mis à la charge de Mobimo Holding AG un émoulement d'un montant de CHF 59'639.
- Il est mis à la charge de JJM Participations SA un émoulement d'un montant de CHF 30'000.

Droits des actionnaires qualifiés de LO et de JJMP

Les actionnaires de LO et de JJMP ne peuvent pas participer à la procédure en qualité de parties dès lors que le délai de requête pour obtenir la qualité de partie (cf. art. 57 OOPA) ainsi que le délai pour former opposition au sens de l'art. 58 OOPA à la première décision relative à l'Offre du 19 août 2009 – publiée le 19 août 2009 et dont le délai d'opposition est par conséquent arrivé à échéance le 26 août 2009 – sont échus sans avoir été utilisés.

Restrictions à l'Offre

General

The public exchange offer (*Offre publique d'échange*) described in this offer prospectus 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 offer prospectus 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 offer prospectus and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this offer prospectus 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 offer prospectus 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. The public exchange offer described in this offer prospectus does not 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.

Risques

Tant l'échange d'Actions LO en Actions Mobimo, que le fait de ne pas présenter les Actions LO à l'échange, comporte des risques, et les Actions LO ainsi que les Actions Mobimo pourraient perdre tout ou partie de leur valeur. Une description plus détaillée des risques se trouve dans le prospectus d'offre.

	No de valeur	ISIN	Symbole Ticker
Action LO	00163915	CH0001639159	LOUN
	No de valeur	ISIN	Symbole Ticker
Action Mobimo	001110887	CH0011108872	MOBN

Conseiller financier et Banque mandatée



Private Banking
Investment Banking
Asset Management

Performance creates trust