

# 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

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'acquérir *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.

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**»).

<b>Rapports d'échange de base</b>	<p>– par Action LO: <b>8.3</b> Actions Mobimo («<b>Rapport d'échange LO</b>»); et</p> <p>– par Action JJMP: <b>X</b> Actions Mobimo («<b>Rapport d'échange JJMP</b>»), sachant que</p> $X = (3.82 \times 8.3)^1 - (SJJMP : RMK)^2$ <p><b>3.82:</b> Nombre d'Actions LO par Action JJMP (3.82 Actions LO seront indirectement acquises par le biais d'une Action JJMP).</p> <p><b>8.3:</b> Rapport d'échange LO (c'est-à-dire que 8.3 Actions Mobimo seront offertes pour chaque Action LO).</p> <p><b>SJJMP:</b> Part des dettes de JJMP au jour de l'exécution (vraisemblablement le 9 novembre 2009) par action JJMP (SJJMP prévisionnel: CHF 883.78).</p> <p><b>RMK:</b> 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</p> <p><sup>1</sup>Montant soumis à soustraction : Nombre d'Actions Mobimo par Action JJMP, calculé en fonction du Rapport d'échange LO.</p> <p><sup>2</sup>Montant à soustraire: SJJMP, exprimé en un nombre d'Actions Mobimo, calculé sur la base du RMK.</p>
<b>Ajustement des rapports d'échange</b>	Dans le cas où le Rapport d'échange JJMP calculé selon la formule ci-dessus devait être inférieur à 25.68 (c'est-à-dire lorsque <b>X</b> (calculé selon la formule pour le Rapport d'échange JJMP) < <b>25.68</b> et qu'en conséquence, lors de l'exécution de l'Offre, et selon la formule pour le Rapport d'échange JJMP, moins de 25.68 Actions Mobimo seraient octroyées en échange d'une Action JJMP), le Rapport d'échange JJMP et le rapport d'échange LO seront relevés (cf. au sujet du relèvement des rapports d'échange chapitre B 3.2).
<b>Evénements dilutifs et compensation des rompus</b>	Les rapports d'échange sera réduit, respectivement recalculé, en fonction des éventuels événements dilutifs, pour autant que ceux-ci surviennent jusqu'à l'exécution de l'Offre (cf. concernant ces événements dilutifs chapitre B 3.3) La compensation des rompus s'effectue en espèces (cf. concernant la compensation des rompus chapitre B 3.4)
<b>Durée de l'Offre</b>	Du 10 septembre 2009 au 7 octobre 2009, 16 heures 00 HAEC (prolongeable).

#### Action LO

Numéro de valeur  
00163915

ISIN  
CH0001639159

Symbole Ticker (Bloomberg, Reuters, Telekurs)  
LOUN

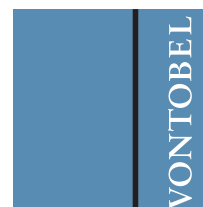
#### Action Mobimo

Numéro de valeur  
001110887

ISIN  
CH0011108872

Symbole Ticker (Bloomberg, Reuters, Telekurs)  
MOBN

Banque Vontobel SA



## 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 is not being 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 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 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.

### Déclarations prévisionnelles

Ce prospectus d'offre contient certaines déclarations à caractère prévisionnel, comme par exemple les déclarations qui sont accompagnées des expressions «croire que», «supposer que», «s'attendre à», «potentiel» ou d'expressions semblables. Ces déclarations sont faites sur la base d'estimations, d'hypothèses et de présomptions que Mobimo Holding AG estime, à l'heure actuelle, appropriées. De telles déclarations prévisionnelles sont cependant sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient conduire à ce que les résultats effectifs, la

situation financière, le développement ou les performances de Mobimo Holding AG et/ou LO holding Lausanne-Ouchy S.A. diffèrent de manière substantielle de ceux que de telles déclarations ont pu suggérer explicitement ou implicitement. Au vu de ces incertitudes, il ne faut pas se fonder sur de telles déclarations prévisionnelles. Mobimo Holding AG ne s'engage en aucun cas à mettre à jour de telles déclarations prévisionnelles ou à les modifier en fonction d'événements ou de développements futurs.

## **Risques**

Tant l'échange d'Actions LO en Actions Mobimo, que le fait de ne pas présenter les Actions LO à l'échange, comportent des risques.

Les Actions Mobimo pourraient, notamment en raison des facteurs mentionnés ci-dessous, perdre tout ou partie de leur valeur. Cependant, la plupart des facteurs mentionnés ci-dessous pourraient aussi avoir un impact négatif sur la valeur de l'Action LO, si bien que celle-ci aussi pourrait perdre tout ou partie de sa valeur en raison desdits facteurs.

Ces facteurs sont les suivants: (i) le développement conjoncturel et l'évolution des conditions cadre de l'économie (par exemple la croissance économique, l'inflation, l'attrait de la place économique), (ii) des facteurs propres à la place économique influençant la valeur des biens immobiliers, (iii) la concurrence, (iv) la modification de facteurs d'évaluation des biens immobiliers, (v) l'évolution des taux (variation des taux d'intérêts sur les marchés financiers et en particulier des taux hypothécaires, ou évolution du taux d'inflation ou du taux d'inflation prévisionnel), (vi) le risque de financement (renchérissement du capital ou dégradation de la situation financière de la société en question ou de ses filiales), (vii) la condition du marché des transactions immobilières (possibilité d'acheter et de vendre des biens fonciers), (viii) le risque de marché concernant les revenus locatifs (en particulier concernant la solvabilité des locataires et le taux de vacance), (ix) les risques liés aux activités de construction (nouvelles constructions, transformations et rénovations), comme par exemple le refus d'octroi d'autorisations de construire, des oppositions à des autorisations de construire, des défauts de construction, l'importance des coûts des travaux, (x) la réalisation et la mise en location de projets de constructions nouvelles et les éventuels retards, (xi) d'éventuels charges ou problèmes de nature écologique concernant les immeubles, (xii) l'influence d'éléments de force majeure (par exemple des phénomènes naturels comme des tremblements de terre ou des tempêtes, des états de guerre ou des actes terroristes, des actions de sabotage ou des grèves) (xiii) des changements de législation ou de réglementation en général, (xiv) des amendements de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger en particulier, (xv) l'abolition de privilèges fiscaux, la modification de rulings fiscaux ou des changements dans la législation, la jurisprudence ou la pratique des autorités fiscales, (xvi) l'abolition ou la modification de rulings en rapport avec la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

# Offre publique d'échange de Mobimo Holding AG («Offre d'échange» ou également «Offre»)

## A Contexte de l'Offre

### Contexte

Mobimo Holding AG («**Mobimo**») est une société immobilière existant depuis 1999 et exclusivement active en Suisse. Le groupe Mobimo dispose d'un portefeuille constitué d'une combinaison adéquate d'objets de placement à revenus réguliers et d'objets de développement à potentiel de plus-value. Les investissements sont effectués sur des sites porteurs d'avenir dans les espaces économiques de Zurich, Lucerne/Zoug, Bâle, Saint Gall et Lausanne/Genève. Mobimo, avec son portefeuille d'environ CHF 1.5 milliards fait partie des sociétés immobilières les plus importantes de Suisse. Mobimo est cotée à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 2005. Au 4 septembre 2009, sa capitalisation boursière s'élève à environ CHF 665 millions.

Le groupe LO holding Lausanne-Ouchy S.A. («**LO**») est issu de la Compagnie des chemins-de-fer Lausanne-Ouchy et des Eaux de Bret, créée en 1874. Il est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange. Son portefeuille immobilier d'environ CHF 400 millions est concentré sur Lausanne, en particulier dans le quartier du Flon. Le quartier du Flon a été largement rénové depuis 1998 et se présente aujourd'hui comme un quartier phare de Lausanne. LO dispose d'autres projets en planification ou en construction, d'un volume d'investissement de plus de CHF 100 millions.

En raison de la complémentarité des portefeuilles immobiliers, de la large base de revenus locatifs et d'une stratégie commerciale comparable des deux sociétés, Mobimo vise à réunir les sociétés immobilières. Le regroupement prévu créerait un portefeuille immobilier équilibré avec un ancrage fort dans des centres économiques en Suisse alémanique et en Suisse romande d'une valeur totale d'environ CHF 2 milliards. Grâce à un réservoir de projets existant et à une compétence marquée en matière de développement, le portefeuille comporterait en outre des développements de placement et un potentiel de plus-value. Le portefeuille immobilier se fonderait sur une base large de revenus locatifs dans les domaines des immeubles résidentiels, artisanaux et commerciaux. Mobimo s'attend à ce que le regroupement permette la réalisation d'effets de synergie et de potentiels de plus-value par le biais d'optimisations du portefeuille et d'accroissements d'efficacité.

### 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.

En date du 22 juillet 2009, 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. Cet exécution ne dépendait d'aucune manière de l'aboutissement ou de l'exécution de l'Offre d'échange.

En vue de la soumission de l'Offre d'échange pour l'acquisition directe et indirecte des Actions LO, Mobimo a, en date du 22 juillet 2009, 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 disposant à ce moment 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.

L'accord de transaction avec LO règle les termes et conditions de l'Offre de Mobimo ainsi que les obligations de Mobimo et de LO en rapport avec l'Offre.

L'accord de transaction entre Mobimo et JJM Holding arrête – outre les termes et conditions de l'Offre de Mobimo – que le conseil d'administration de JJM Holding soutient l'Offre de Mobimo et exécute la Scission JJMP (cf. ci-dessous) en vue de l'exécution de l'Offre. En conformité avec cette obligation d'exécuter la Scission JJMP, le conseil d'administration de JJM Holding a convoqué en date du 28 juillet 2009 une assemblée générale pour le 20 août 2009. En vue de cette assemblée générale de JJM Holding, JJM Holding a constitué JJMP – soit JJM Participations SA – sous forme de société anonyme avec siège à Lausanne et a transféré à cette dernière, d'une part, 42'846 Actions LO (correspondant à 35.7% du capital-actions de LO) (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 JJMP des capitaux étrangers d'un total de CHF 9'912'422.10, composés de dettes bancaires de CHF 9'800'632.50, d'intérêts courus de CHF 97'189.60 et d'un montant proportionnel d'impôts de CHF 14'600.00. L'assemblée générale de JJM Holding a décidé le 20 août 2009 de distribuer les Actions JJMP aux actionnaires de JJM Holding par le biais d'un dividende en nature, une Action JJMP ayant été attribuée pour chaque action de JJM Holding (la «**Scission JJMP**»). Cette décision de distribution a été exécutée par le conseil d'administration de JJM Holding à l'issue de l'assemblée générale du 20 août 2009, de sorte que les 11'216 Actions JJMP émises sont détenues par les actionnaires de JJM Holding.

L'offre d'acquérir les Actions JJMP constitue de par son objet ainsi que d'un point de vue économique une offre pour l'acquisition (indirecte) d'Actions LO, étant entendu qu'une Action JJMP correspond (sur une base mathématique et sans prise en compte des dettes de JJMP) à 3.82 Actions LO (participation de JJMP dans LO de 42'846 Actions LO, divisée par 11'216 Actions JJMP émises) et représente une part mathématique de dette s'élevant, au jour prévisionnel d'exécution, à vraisemblablement CHF 883.78 (dettes de JJMP au 9 novembre 2009 d'un montant prévisionnel de CHF 9'912'422.10, divisées par 11'216 Actions JJMP émises). Par conséquent, sont indirectement acquises, par le biais d'une Action JJMP, 3,82 Actions LO ainsi que, calculée au jour prévisionnel d'exécution, une part (mathématique) de dette d'un montant de prévisionnel CHF 883.78.

## B L'Offre d'échange

### 1. Annonce préalable

L'Offre d'échange a fait l'objet d'une annonce préalable selon les art. 5 ss de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition («OOPA») le 23 juillet 2009 par le biais d'une publication dans les médias électroniques, et le 27 juillet 2009 dans la presse écrite germanophone et francophone. Prenant en compte la décision de la Commission des OPA du 19 août 2009 concernant le rapport d'échange pour l'acquisition des Actions JJMP, dans laquelle il est établi le principe que le rapport d'échange pour l'acquisition indirecte des Actions LO par le biais de l'offre d'acquérir les Actions JJMP devait être exprimé par une formule, Mobimo a, par modification de l'annonce préalable, annoncé le 3 septembre 2009 de nouveaux rapports d'échange dans les médias électroniques et la presse écrite.

### 2. 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:

- 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
- les Actions LO détenues par JJMP.

Selon l'inscription au registre du commerce, LO avait, au 4 septembre 2009, émis au total 120'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 100 chacune. Les Actions LO sujettes à l'Offre découlent de la prise en compte des participations suivantes:

- Mobimo et ses filiales détiennent, au 4 septembre 2009, un total de 26'109 Actions LO.
- LO détient au total 500 actions propres qui, selon convention entre Mobimo et LO dans l'accord de transaction, seront présentées à l'acceptation, respectivement seront échangées en Actions Mobimo dans le cadre de l'Offre.
- JJMP (avec un capital-actions de CHF 6'000'560, divisé en 11'216 actions d'une valeur nominale de CHF 535 chacune) détient au 4 septembre 2009 un total de 42'846 Actions LO.
- Mobimo et ses filiales ne détiennent aucune Action JJMP au 4 septembre 2009.

Au total 93'891 Actions LO font donc l'objet de l'Offre, à savoir (i) *directement* 51'045 Actions LO et (ii) *indirectement* 42'846 Actions LO, par le biais des 11'216 Actions JJMP.

### 3. Prix de l'Offre respectivement rapport d'échange

#### 3.1 Rapports d'échange de base

Dans la mesure où il n'y a pas lieu de recourir aux dispositions d'ajustement du chiffre 3.2, 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.

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

<sup>2</sup> 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.

#### 3.2 Rapports d'échange ajustés

Dans le cas où le Rapport d'échange JJMP calculé selon le chiffre 3.1 ci-dessus 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 3.1) < **25.68** et qu'en conséquence, lors de l'exécution de l'Offre, et selon la formule définie au chiffre 3.1, 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 3.1.

**25.68:** Rapport d'échange JJMP ajusté selon le chiffre 3.2 (le Rapport d'échange JJMP ajusté est fixé à 25.68).

**X:** Rapport d'échange JJMP, calculé selon la formule du chiffre 3.1.

**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.

#### 3.3 Evénements dilutifs

Les rapports d'échange seront réduits, respectivement recalculés, en fonction des éventuels événements dilutifs (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'une 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), pour autant que ceux-ci surviennent jusqu'à l'exécution de l'Offre.



### 3.4 Compensation des rompus

En raison du Rapport d'échange LO (8.3 à 1) et du Rapport d'échange JJMP (cf. la formule au chiffre 3.1), respectivement du Rapport d'échange LO ajusté (cf. la formule au chiffre 3.2) et du Rapport d'échange JJMP ajusté (25.68), il est possible qu'il résulte des fractions d'Actions Mobimo formant rompus (fractions à deux décimales d'une action entière). Dans ce cas, un arrondissement vers le bas, à la prochaine Action Mobimo entière, sera effectué pour chaque actionnaire, et les rompus seront compensés en espèces lors de l'exécution de l'Offre sur la base du calcul du cours moyen pondéré par les volumes de l'Action Mobimo pour une période des cinq jours de bourse précédant le pénultième jour de bourse avant le jour d'exécution de l'Offre. Le cours moyen pondéré par les volumes de l'Action Mobimo formant la base pour le calcul des rompus sera vérifié par l'organe de contrôle.

### 3.5 Base de détermination des rapports d'échange

Les statuts de LO contiennent une disposition d'opting-out, de sorte que les règles du droit boursier concernant le prix minimum ne trouvent pas application dans l'Offre d'échange.

Le Rapport d'échange LO a 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 sur la base 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.

Les formules pour le Rapport d'échange JJMP, respectivement le Rapport d'échange LO ajusté, permettent d'obtenir l'égalité de traitement des actionnaires de JJMP et des actionnaires de LO à la date de référence du jour de l'exécution de l'Offre. Les parts des dettes de JJMP sont retranchées du droit d'échange (mathématique) des actionnaires de JJMP ( $3.82 \times 8.3$ ) au jour de l'exécution de l'Offre, ce qui est exprimé en Actions Mobimo à une valeur proche de celle du moment de l'exécution (RMK, cf. chiffre 3.1). Au cas où, selon la formule pour le Rapport d'échange JJMP énoncée au chiffre 3.1, le rapport d'échange minimal de 25.68 Actions Mobimo pour une Action JJMP n'est pas atteint, et que, par conséquent, c'est le Rapport d'échange JJMP ajusté de 25.68 qui trouve application (c'est-à-dire que le Rapport d'échange JJMP établi est relevé à 25.68, cf. chiffre 3.2), le relèvement au prorata du Rapport d'échange LO selon la formule pour le Rapport d'échange LO ajusté, énoncée au chiffre 3.2, assure l'égalité de traitement.

L'organe de contrôle vérifiera l'application correcte de la/des formule(s) pour la détermination des rapports d'échange chiffrés.

## 4. Cours de l'action

L'évolution du cours de l'Action LO à la SIX Swiss Exchange se présente comme suit (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts, respectivement les plus bas):

Action LO	2006	2007	2008	2009*
Haut	1'160.00	1'320.00	1'330.00	1'385.00
Bas	920.00	1'049.00	1'000.00	975.00

\* 1er janvier 2009 au 4 septembre 2009

Source: SIX Swiss Exchange

Cours moyen pondéré par les volumes de l'Action LO pendant le période de 60 jours de bourse précédant le 23 juillet 2009 (jour de l'annonce préalable, source: SIX Swiss Exchange): CHF 1'260.06

Cours de clôture de l'Action LO le 22 juillet 2009 (dernier jour de bourse précédant l'annonce préalable de l'Offre d'échange, source: SIX Swiss Exchange): CHF 1'385.00

## 5. Durée de l'Offre

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 HAEC («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.

## 6. Délai supplémentaire

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.

## 7. Conditions

L'Offre d'échange est soumise aux conditions suivantes:

- a) 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%.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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):
  - i) 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;
  - ii) Une réduction des fonds propres de CHF 17'700'000 ou plus; ou
  - iii) 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.
- g) 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.

- h) 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).
- i) JJMP n'a pas par décision de l'assemblée générale (i) décidé ou autorisé une fusion, ni (ii) décidé ou autorisé une augmentation de capital (ordinaire, autorisée ou conditionnelle).
- j) 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 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).
- k) 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.
- l) 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 réalisée/s.

## **8. Objet principal**

Mobimo indique que chacun des immeubles et actifs de LO 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.

## **C Informations concernant Mobimo**

### **1. Raison sociale, siège, activité commerciale**

Mobimo Holding AG a été fondée pour une durée indéterminée le 27 décembre 1999 sous la forme d'une société anonyme suisse et inscrite au registre du commerce du Canton de Lucerne. Le siège de la société se trouve à Lucerne (Rütligasse 1, Lucerne).

Selon l'article 2 des statuts, Mobimo a pour but la participation à des entreprises dans le secteur immobilier ainsi que leur direction stratégique. Mobimo peut, selon ses statuts, établir des filiales et des succursales en Suisse et à l'étranger, acquérir et aliéner des biens immobiliers et exercer toutes activités commerciales, financières et autres qui favorisent directement ou indirectement le but de la société ou sont en rapport avec celui-ci.

Mobimo investit dans des immeubles résidentiels, artisanaux et commerciaux dans des sites porteurs d'avenir en Suisse. En premier lieu, il s'agit des espaces économiques de Zurich, Lucerne/Zoug, Bâle, Lausanne/Genève et Saint Gall. Les investissements ne sont effectués qu'à des emplacements de qualité. A moyen terme, Mobimo vise un portefeuille de placement comportant un meilleur équilibre d'usage, composé d'environ un tiers de bureaux, un tiers de résidentiel et un tiers affecté à l'artisanat, le commerce de détail et les affectations spéciales (par exemple écoles, hôtels etc.). L'activité de développement immobilier créera de la plus-value grâce à la concentration sur les trois domaines suivants:

- Développement, construction et vente de logements;
- Développement et construction d'objets de placement pour son propre portefeuille et pour des tiers;
- Développement et exploitation du propre portefeuille immobilier.

Au 31 décembre 2008, la valeur globale du portefeuille immobilier de Mobimo s'élevait à CHF 1'483 millions, portefeuille qui se composent de 86 immeubles et de 21 projets de développement à la vente. Les immeubles se situent principalement dans les centres économiques de la Suisse alémanique. Parmi les sociétés immobilières suisses cotées en bourse, Mobimo dispose du sixième portefeuille en termes de taille.

### **2. Capital-actions actuel**

Selon l'inscription au registre du commerce, le capital-actions de Mobimo s'élève, au 4 septembre 2009, à CHF 165'122'274 et est divisé en 4'345'323 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 38 chacune.

Le conseil d'administration de Mobimo est en droit, jusqu'au 22 mai 2011, d'augmenter en tout temps le capital-actions de Mobimo d'un montant maximum de CHF 45'600'000 par l'émission de 1'200'000 Actions Mobimo au plus, à libérer entièrement (capital autorisé selon l'article 3a des statuts). Le capital-actions de Mobimo est en outre augmenté d'un montant de CHF 5'253'576 au plus par l'exercice de droits d'option qui sont octroyés aux membres du conseil d'administration de la société, à des employés de sociétés du groupe ainsi qu'à des personnes qui leur sont proches (capital conditionnel selon l'article 3b des statuts).

### **3. Capital-actions futur**

Le capital-actions de Mobimo sera vraisemblablement modifié comme suit en rapport avec le regroupement prévu avec LO:

Les Actions Mobimo requises pour l'exécution de l'Offre d'échange seront créées par décision du conseil d'administration de Mobimo sur la base du capital autorisé prévu à l'article 3a des statuts. Dans l'hypothèse où l'Offre aboutirait, le volume de l'augmentation de capital dépendra, d'une part, du nombre d'Actions LO et d'Actions JJMP présentées à l'échange, et, d'autre part, de la fixation numérique des rapports d'échange, qui n'aura lieu qu'au moment de l'exécution. Vu d'aujourd'hui, et à supposer que le cours de l'Action Mobimo demeure stable jusqu'au jour de l'exécution – et que par conséquent le RMK s'élève à CHF 151.78 (WVAP des derniers 20 jours de bourse précédant le 7 septembre 2009) et que les dettes de JJMP au jour de l'exécution s'élèvent à CHF 9'912'422.10 –, l'on peut partir du principe qu'il y aura lieu d'effectuer, pour l'exécution de l'Offre, une augmentation de capital de l'ordre de 714'000 Actions Mobimo pour le cas où toutes les Actions LO visées directement, ou indirectement par le biais des Actions JJMP, par l'Offre seraient présentées à l'échange et acquises par Mobimo (sans prise en compte d'une éventuelle compensation de rompus).

#### **4. Actionnaires importants**

Selon le registre des actions, les actionnaires suivants détiennent des participations de plus de 3% dans Mobimo au 4 septembre 2009:

- a) Chasellas Global détient 7.42% du capital-actions, respectivement des droits de vote de Mobimo. Chasellas Global (détenteur direct) est un fonds de placement de droit suisse. La direction du fonds se situe auprès de Reichmuth & Co Investmentfonds AG, Lucerne.
- b) La caisse de pension du Canton de Zoug, Zoug, détient 4.42% du capital-actions, respectivement des droits de vote de Mobimo.
- c) Un groupe d'actionnaires représenté par Monsieur Alfred Meili détient 3.60% du capital-actions, respectivement des droits de vote de Mobimo. Monsieur Alfred Meili, Zollikon, Madame Irma Meili, Zollikon, Monsieur Raffael Meili, Zollikon, Monsieur Yves Meili, Zollikon, et Madame Rosemarie Bucher, Lucerne, sont membres de ce groupe d'actionnaires.

#### **5. Personnes agissant de concert avec Mobimo**

Toutes les filiales de Mobimo sont considérées comme personnes agissant de concert avec Mobimo au sens de l'art. 11 OOPA.

En outre, sont considérées comme personnes agissant de concert avec Mobimo au sens de l'art. 11 OOPA, LO et les filiales contrôlées par elle pour la période débutant le 22 juillet 2009, date à laquelle l'accord de transaction décrit au chapitre F 4 a été signé. Ceci vaut également pour JJM et ses filiales pour la période débutant le 22 juillet 2009, date à laquelle l'accord de transaction décrit au chapitre F 4 a été signé, ainsi que pour JJMP pour la période après le 31 juillet 2009, date de sa fondation.

#### **6. Rapports de gestion**

Les rapports de gestion 2006, 2007 et 2008 de Mobimo peuvent être obtenus rapidement et sans frais auprès de Mobimo (tél.: +41 41 249 49 80; e-mail: [info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)) ou être consultés sur internet sous <http://www.mobimo.ch>. Le rapport semestriel 2009 de Mobimo au 30 juin 2009 a été publié le 25 août 2009.

#### **7. Achats et ventes de titres de participation de LO**

Outre les 26'109 Actions LO acquises dans le cadre de l'accord de transaction conclu avec JBF le 22 juillet 2009, Mobimo et ses filiales n'ont, au cours des 12 mois précédant la publication de l'annonce préalable, donc entre le 23 juillet 2008 et le 22 juillet 2009, acheté aucune Action LO, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse. Le prix payé à JBF était de CHF 1'230 par Action LO.

Au cours des 12 mois précédant la publication de l'annonce préalable, Mobimo et ses filiales n'ont ni vendu des Actions LO, ni acheté, vendu ou exercé des droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions LO) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions LO.

Depuis la publication de l'annonce préalable de l'Offre d'échange le 23 juillet 2009, Mobimo et les personnes agissant de concert avec elle n'ont ni vendu des Actions LO, ni acheté, vendu ou exercé des droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions LO) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions LO, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse.

Hormis la distribution d'Actions JJMP aux actionnaires de JJM Holding par JJM Holding dans le cadre de la Scission JJMP, Mobimo et les personnes agissant de concert avec elle n'ont, depuis la fondation de JJMP, ni acheté ou vendu des Actions JJMP, ni acheté, vendu ou exercé des droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions JJMP) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions JJMP.

## 8. Participation directe et indirecte dans LO

A teneur du registre du commerce, LO avait, au 4 septembre 2009, émis au total 120'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 100 chacune:

- Mobimo et ses filiales détiennent, au 4 septembre 2009, un total de 26'109 Actions LO (correspondant à 21.76% du capital-actions de LO).
- LO détient, au 4 septembre 2009, un total de 500 Actions LO (correspondant à 0.42% du capital-actions de LO).
- JJMP détient, au 4 septembre 2009, un total de 42'846 Actions LO (correspondant à 35.71% du capital-actions de LO).

Mobimo et les personnes agissant de concert avec elle par rapport à l'Offre détiennent au 4 septembre 2009, sous prise en compte (i) des actions propres de LO et (ii) des Actions LO détenues par JJMP, lesquelles font directement l'objet de l'Offre, un total de 69'455 Actions LO, correspondant à 57.88% du capital-actions (et des droits de vote) de LO (calculés sur la base des Actions LO émises au 4 septembre 2009).

Mobimo et les personnes agissant de concert avec elle en relation avec l'Offre ne détiennent, au 4 septembre 2009, ni des droits d'options ou de conversion pour la souscription ou l'acquisition d'Actions LO ou d'Actions JJMP, ni d'autres instruments financiers portant sur des Actions LO ou des Actions JJMP.

## **D Informations supplémentaires concernant Mobimo au sens de l'art. 24 OOPA**

### **1. Information concernant les Actions Mobimo**

Les Actions Mobimo sont des actions nominatives d'une valeur nominal de CHF 38 chacune. Les actions sont entièrement libérées et valablement émises.

Les Actions Mobimo ne sont pas incorporées dans des titres physiques mais gérées de manière purement comptable par SIX SIS AG. Selon l'article 5 des statuts, l'actionnaire n'a pas le droit d'exiger l'impression et la délivrance d'actions sous forme de titres physiques (impression supprimée). Il peut cependant demander la remise d'une attestation indiquant le nombre d'actions qu'il détient.

Chaque action donne droit à une voix à l'assemblée générale de Mobimo. Les droits de vote peuvent être exercés si et dès que l'actionnaire est inscrit comme actionnaire avec droit de vote au registre des actions.

Le transfert des actions s'effectue par demande d'enregistrement auprès de SIX SIS AG et par des opérations comptables simultanées auprès d'une banque ou d'un dépositaire. Tous les transferts requièrent un acte de cession écrit de la part de l'actionnaire cédant et la notification de cette cession à la société. Le conseil d'administration peut, selon l'article 6 des statuts de la société, refuser l'inscription d'actionnaires comme actionnaires avec droits de vote:

- Si et aussi longtemps que l'admission d'un acquéreur comme actionnaire avec droit de vote est, selon les informations dont dispose la société, de nature à empêcher la société de démontrer une domination suisse comme cela est requis selon certaines lois fédérales, notamment en vertu de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 et l'Arrêté du Conseil fédéral du 14 décembre 1962 instituant des mesures contre l'utilisation sans cause légitime des conventions conclues par la Confédération en vue d'éviter les doubles impositions;
- Au cas où l'acquéreur, nonobstant la demande de la société, ne déclare pas expressément qu'il a acquis et détiendra les actions en son propre nom et pour son propre compte;
- Au cas où le nombre d'actions détenues par l'acquéreur à la suite de l'acquisition des actions dépasse le seuil de 5% de toutes les actions inscrites au registre du commerce. Les personnes morales et sociétés de personnes jouissant des droits civils dont les voix ou le capital sont regroupés en raison d'une direction commune ou pour des raisons similaires, ainsi que les personnes physiques et morales ou sociétés de personnes qui agissent de manière coordonnée en vue d'un contournement des restrictions d'inscription sont considérées comme un seul acquéreur par rapport à cette disposition;
- Dès que, et dans la mesure où, les actions acquises font passer le nombre total d'actions détenues par des personnes à l'étranger au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger à plus d'un tiers de toutes les actions nominatives inscrites au registre du commerce.

Au-delà de ces restrictions d'admission, les statuts ne prévoient pas de restrictions d'inscription ou de restrictions de vote.

Les détenteurs d'Actions Mobimo ont droit aux dividendes décidés par l'assemblée générale de Mobimo en proportion de la participation qu'ils détiennent; en cas de liquidation ou d'autres distributions des actifs de Mobimo, ils ont droit à une part proportionnelle, après remboursement de toutes les dettes.

Les seuils d'annonce en matière de participation à Mobimo sont régis par l'art. 20 LBVM et l'art. 663c CO.

Le seuil déterminant pour l'obligation de présenter une offre est régi par l'art. 32 LBVM. Les statuts de Mobimo ne contiennent pas de clause d'opting out.

### **2. Cotation / Décotation**

Les Actions Mobimo sont cotées à la SIX Swiss Exchange selon le standard pour les sociétés immobilières. Mobimo n'a pas l'intention de décoter les Actions Mobimo. La procédure de décotation est régie par les règles de la SIX Swiss Exchange applicables en la matière.



### 3. Changements importants

Depuis le dernier rapport semestriel de Mobimo, aucun changement important n'est intervenu dans la situation patrimoniale et financière, dans les revenus ainsi que dans les perspectives commerciales de Mobimo, à l'exception de la conclusion et de l'exécution du Contrat de vente d'actions entre Mobimo et JBF du 22 juillet 2009 ainsi que du regroupement prévu avec LO (conformément à l'Offre). Le rapport semestriel 2009 de Mobimo au 30 juin 2009 a été publié le 25 août 2009.

### 4. Conséquences de l'Offre

Mobimo prévoit qu'en cas de succès de l'Offre d'échange, celle-ci aura les conséquences suivantes sur la situation patrimoniale et financière ainsi que sur les revenus de Mobimo (agrégation formelle de chiffres sur la base de chiffres antérieurs):

#### 4.1 Revenus locatifs, valeur du portefeuille immobilier et taux de financement étranger

	LO-Holding SA <sup>(1)</sup>	Mobimo Holding AG <sup>(2)</sup>	Société combinée <sup>(3)</sup>
Revenus locatifs 2008	CHF 19 millions	CHF 66 millions	CHF 85 millions
Valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2008	CHF 399 millions	CHF 1'483 millions	CHF 1'882 millions
Taux de financement étranger au 31 décembre 2008 <sup>(4)</sup>	50%	41%	43%

<sup>(1)</sup> Comptes consolidés 2008 de LO, publiés.

<sup>(2)</sup> Comptes consolidés 2008 de Mobimo, publiés.

<sup>(3)</sup> Chiffres agrégés formellement, dans l'hypothèse où Mobimo détient LO en propriété à 100%.

<sup>(4)</sup> Engagements financiers divisés par la valeur du portefeuille immobilier.

#### 4.2 Répartition du portefeuille immobilier selon usage

	LO-Holding SA <sup>(1)</sup>	Mobimo Holding AG <sup>(1)</sup>	Société combinée <sup>(2)</sup>
Bureaux	34%	39%	38%
Vente	28%	12%	16%
Artisanat	3%	21%	16%
Logement	6%	10%	9%
Autres	29%	18%	21%

<sup>(1)</sup> Répartition des revenus locatifs prévisionnels selon usage au 31.12.2008, sur la base des indications ressortant des estimations d'immeubles effectuées par Wüest & Partner.

<sup>(2)</sup> Combinaison formelle des revenus locatifs prévisionnels selon usage dans l'hypothèse que LO soit détenue en propriété par Mobimo à 100%.

### 4.3 Répartition du portefeuille immobilier selon les espaces économiques

	LO-Holding SA <sup>(1)</sup>	Mobimo Holding AG <sup>(1)</sup>	Société combinée <sup>(2)</sup>
Zurich		51%	37%
Nord-Ouest de la Suisse		22%	16%
Est de la Suisse		20%	15%
Suisse romande	100%	1%	28%
Suisse centrale		6%	4%

<sup>(1)</sup> Répartition des valeurs de marché des immeubles de placement, sans les immeubles à usage propre et les immeubles en construction au 31.12.2008, sur la base des indications ressortant des estimations d'immeubles de Wüest & Partner.

<sup>(2)</sup> Combinaison formelle de la répartition des valeurs de marché des immeubles de placement, sans les immeubles à usage propre et les immeubles en construction, dans l'hypothèse que LO soit détenue en propriété par Mobimo à 100%.

Le regroupement permet la réalisation d'effets de synergie et l'accroissement de l'efficacité.

Les conséquences sur la situation patrimoniale et financière et les revenus de Mobimo prévues en cas de succès de l'Offre d'échange présupposent un regroupement complet. Ces informations sont données à titre exclusivement indicatif et visent à présenter les chiffres comme si le regroupement avait été effectué au 1er janvier 2009. Ces informations décrivent une situation hypothétique et ne présentent par conséquent pas la situation patrimoniale et financière, ou les revenus effectifs d'un groupe Mobimo – LO Holding combiné. En outre, l'agrégation formelle de chiffres financiers de différentes entreprises ne constitue pas une procédure reconnue au vu des International Financial Reporting Standards. Mobimo estime cependant que cette présentation est justifiable, dès lors qu'elle illustre pour les actionnaires les paramètres du regroupement prévu.

## 5. Cours de l'action

L'évolution du cours de l'Action Mobimo à la SIX Swiss Exchange se présente comme suit (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts et les plus bas):

Action Mobimo	2006	2007	2008	2009*
Haut	199.93	203.93	195.00	159.00
Bas	172.20	176.30	134.00	123.40

\* 1er janvier 2009 au 4 septembre 2009

Source: SIX Swiss Exchange

Cours moyen pondéré par les volumes de l'Action Mobimo pendant la période de 60 jours de bourse précédant le 23 juillet 2009 (jour de l'annonce préalable, source: SIX Swiss Exchange): CHF 153.06

Cours de clôture de l'Action Mobimo le 22 juillet 2009 (dernier jour de bourse précédant l'annonce préalable de l'Offre d'échange, source: SIX Swiss Exchange): CHF 147.10

## **E Financement de l'Offre d'échange**

Les Actions Mobimo nécessaires à l'exécution de l'Offre seront émises dans le cadre d'une augmentation de capital de Mobimo, par utilisation partielle du capital autorisé selon l'article 3a des statuts. La libération sera effectuée par apport en nature des Actions LO présentées à l'échange. Mobimo se réserve le droit d'utiliser également des actions propres (10'000 Actions Mobimo au 4 septembre 2009) pour exécuter l'Offre et d'effectuer la compensation des rompus (chiffre B 3.4) en dehors de l'augmentation de capital. Le conseil d'administration de Mobimo prendra toutes les dispositions requises afin que l'augmentation de capital puisse être effectuée à l'issue du délai supplémentaire et que les Actions Mobimo nécessaires à l'échange soient disponibles le jour de l'exécution. Le paiement des rompus sera financé par les liquidités propres de Mobimo.

## **F Informations concernant LO**

### **1. Raison sociale, siège, capital-actions et activité commerciale**

LO est une société anonyme de droit suisse constituée pour une durée indéterminée et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous la raison sociale «LO holding Lausanne-Ouchy S.A.». Le siège de la société se trouve à Lausanne.

Selon un extrait du registre du commerce du Canton de Vaud, le capital-actions de LO s'élève au 4 septembre 2009 à CHF 12 millions, divisé en 120'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 100 chacune. L'assemblée générale de LO du 22 mai 2008 a décidé de créer un capital autorisé d'un montant de CHF 3'000'000, correspondant à 30'000 actions.

Les actions de LO sont cotées à la SIX Swiss Exchange selon le standard pour les sociétés immobilières.

Selon l'article 3 des statuts, le but social de LO est le suivant: «Cette société a pour but la participation à toute entreprise commerciale, industrielle, de services, financière ou immobilière. Elle peut elle-même fonder de pareilles entreprises ou participer à des entreprises existantes, les financer par des prêts ou des garanties et contribuer à leur développement. La société n'exerce en Suisse que l'activité nécessaire à son administration.».

### **2. Intentions de Mobimo concernant LO, son conseil d'administration et sa direction**

Grâce au regroupement avec LO, Mobimo a l'intention de renforcer son positionnement comme l'une des sociétés immobilières indépendantes de Suisse. La société combinée disposera d'un portefeuille immobilier avec une présence dans les centres économiques de la Suisse alémanique et de la Suisse romande. La valeur totale du portefeuille immobilier s'élèvera à CHF 2 milliards. Il est prévu que LO continue à apparaître sous son propre nom en Suisse romande. L'implantation à Lausanne sera maintenue et l'équipe locale assurera les opérations et la gestion des immeubles sur place. Les nouveaux projets de développement seront à l'avenir traités en commun. En cas de succès du regroupement, Mobimo n'a pas l'intention de procéder à des suppressions d'emplois, mais s'efforcera d'intégrer les collaborateurs de LO dans son modèle commercial, de manière économiquement sensée.

En cas d'aboutissement de l'Offre, Mobimo s'est engagée à proposer, lors d'une assemblée générale extraordinaire de Mobimo, l'élection au conseil d'administration de Mobimo de trois représentants de LO. Ces personnes sont Messieurs Paul Rambert, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon. Le conseil d'administration de LO sera recomposé en cas d'aboutissement de l'Offre, Messieurs Paul Rambert, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon (ce dernier en tant que représentant des actionnaires de JJMP) devant également y siéger, avec les personnes proposées par Mobimo, pendant au moins trois mandats consécutifs d'une année.

Au niveau de la direction de LO, il est prévu que le futur directeur de LO siège également à la direction du groupe de Mobimo. Aucun accord n'a pour le surplus été passé au sujet de la composition future de la direction de LO.

En cas d'aboutissement de l'Offre, Mobimo se réserve le droit, sous réserve de l'accord de transaction avec LO (cf. chapitre F 4.) ainsi que des obligations découlant du présent prospectus d'offre et de l'importance de la participation directe et indirecte dans LO, de procéder à une fusion de LO ou à un transfert d'actifs de LO, dès que, et dans la mesure où, une telle transaction apparaîtra opportune au regard du droit fiscal.

Si, après l'exécution de l'Offre, Mobimo dispose directement et indirectement de plus de 98% des droits de vote de LO, Mobimo se réserve le droit de demander l'annulation des Actions LO demeurant en mains du public, conformément à l'art. 33 LBVM.

En cas d'aboutissement de l'Offre, Mobimo a en tout état de cause l'intention d'entamer la décotation des Actions LO après l'exécution de l'Offre.

### **3. Intentions de Mobimo concernant JJMP**

En cas d'aboutissement de l'Offre, il sera proposé aux actionnaires de JJMP la composition suivante du conseil d'administration pour cinq mandats consécutifs d'une année: Monsieur Bernard Guillelmon ainsi qu'au moins deux personnes proposées par Mobimo. JJMP ne disposera probablement pas d'une direction opérationnelle.

Au cas où Mobimo dispose, après l'exécution de l'Offre, de plus de 98% des droit de vote de JJMP, Mobimo se réserve le droit – pour autant que ceci soit admis par le tribunal compétent – de demander l'annulation des Actions JJMP demeurant en mains du public conformément à l'art. 33 LBVM. En ce qui concerne les conséquences fiscales pour les actionnaires de JJMP, il est prié de se référer au chapitre K 8.

#### **4. Accords entre Mobimo et LO ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre d'échange**

En date du 22 juillet 2009, Mobimo et LO ont conclu un accord de transaction (**«Accord de transaction LO»**), aux termes duquel Mobimo et LO se sont entendues sur les modalités de l'Offre d'échange en vue de l'acquisition directe et indirecte des Actions LO. Pour l'essentiel, les deux sociétés se sont entendues dans l'Accord de transaction LO sur les point suivants:

- Soumission d'une offre publique d'échange en vue de l'acquisition directe et indirecte des Actions LO: Mobimo soumet une offre publique d'échange en vue de l'acquisition directe et indirecte des Actions LO émises assortie des rapports d'échange suivants: 8.3 Actions Mobimo sont offertes pour une Action LO et, en application d'une formule basée sur les cours de l'Action Mobimo avant l'annonce préalable, 25.68 Actions Mobimo sont offertes pour une Action JJMP.
- Soutien de l'Offre d'échange par LO: Le conseil d'administration de LO confirme que l'offre publique d'échange évalue de manière adéquate les Actions LO au niveau financier, est dans le meilleur intérêt de LO et des actionnaires de LO, et s'engage à recommander l'acceptation de l'Offre d'échange aux actionnaires de LO dans le rapport du conseil d'administration.
- Coopération concernant l'Offre d'échange: Mobimo et LO s'engagent à coopérer dans le cadre de la procédure d'acquisition, notamment en ce qui concerne la procédure devant la Commission des OPA.
- Transaction avec un tiers: LO s'engage sur le principe à ne pas rechercher, proposer ou négocier une transaction avec un tiers, à l'exception de négociations concernant une offre plus avantageuse. S'entendent comme transactions avec un tiers toutes transactions de LO avec une partie tierce affectant des Actions LO ou des actifs déterminants de LO, telles que par exemple une offre publique d'acquisition, une fusion, une vente, d'autres transferts d'actifs déterminants ou un placement d'actions.
- Direction de LO: Dès que cela sera opportun après l'exécution de l'Offre d'échange, le CEO de LO sera nommé membre de la direction de Mobimo.
- Maintien de LO en tant que société: Mobimo maintiendra LO comme entité juridique avec siège à Lausanne et sous la même raison sociale pendant au moins cinq ans. Les assemblées générales de LO se dérouleront à Lausanne pendant au moins cinq ans.
- Assemblée générale et rapport de gestion de Mobimo: Pendant les prochaines six années, Mobimo tiendra au moins chaque troisième assemblée générale ordinaire à Lausanne, et ce pour la première fois en 2011. Le rapport annuel et le rapport semestriel de Mobimo seront, au moins pour les cinq prochaines années, publiés en langue allemande et en langue française.
- Poursuite des projets de développement de LO: En cas d'exécution de l'Offre d'échange, Mobimo poursuivra les projets de développement de LO désignés par les parties, à moins que le conseil d'administration de LO, en application de son devoir de diligence, estime nécessaire de procéder à des modifications de projets ou de mettre fin à certains ou tous les projets.
- Election de représentants de JJM et de LO au conseil d'administration de Mobimo: Mobimo proposera, lors d'une assemblée générale extraordinaire, l'élection de Monsieur Bernard Guillelmon (en tant que représentant de JJMP), et de Messieurs Paul Rambert et Daniel Crausaz comme membres du conseil d'administration de Mobimo pour un mandat d'une année; après leur élection, ces personnes seront à nouveau proposées pour (au moins) deux mandats consécutifs d'une année. Par la suite, Mobimo proposera l'élection de deux membres du conseil d'administration ayant leur domicile en Suisse romande, et ce pour au moins deux mandats consécutifs d'une année supplémentaires.
- Conseil d'administration de LO: Le conseil d'administration de LO s'engage à convoquer une assemblée générale extraordinaire après l'exécution de l'Offre d'échange et de proposer l'élection de nouveaux membres du conseil d'administration. Outre les personnes proposées par Mobimo, le conseil d'administration de LO se

composera de Messieurs Bernard Guillelmon, Paul Rambert et Daniel Crausaz pour au moins trois mandats d'une année. Pendant au moins trois années supplémentaires, il est prévu qu'au moins deux administrateurs de LO auront leur domicile en Suisse romande or, alternativement, un administrateur avec domicile en Suisse romande et Monsieur Bernard Guillelmon.

- Comptes annuels de Mobimo et activité commerciale de Mobimo jusqu'au 22 juillet 2009: Mobimo confirme que les comptes annuels au 31 décembre 2008 sont complets et corrects selon le droit applicable et IFRS. Mobimo a en outre communiqué au conseil d'administration de LO toutes les informations concernant Mobimo qui, à la meilleure connaissance de Mobimo, sont essentielles (au sens de l'art. 53 du Règlement de cotation) au conseil d'administration de LO pour conclure l'accord de transaction et soutenir l'Offre.
- Admission de Mobimo et JJMP comme actionnaires avec droit de vote: Le conseil d'administration de LO s'engage à inscrire Mobimo et JJMP comme actionnaires avec droits de vote à leur demande.
- Accord concernant le respect de la Best Price Rule: LO et ses filiales s'engagent (sous réserve de la présentation à l'échange des 500 actions propres de LO dans le cadre de l'Offre) de ne pas effectuer de transactions sur des Actions LO ou des instruments financiers portant sur des Actions LO.
- Accord concernant l'émission d'actions et d'instruments financiers: LO s'engage à ne pas émettre d'Actions LO ou d'instruments financiers dans le cadre de plans d'intéressement des employés ou membres du conseil d'administration, existants ou nouveaux.
- Poursuite des activités commerciales de LO: LO s'engage à poursuivre ses activités commerciales conformément à ses activités commerciales ordinaires passées, et notamment à ne pas vendre d'immeubles, à ne pas commencer de nouveaux projets importants ou mettre fin à des projets importants existants, et à ne rien entreprendre qui ait une influence négative importante sur la valeur nette d'actifs ajustée de LO, qui est à la base de la détermination du rapport d'échange.
- Activité commerciale de Mobimo: Pendant la période courant du 22 juillet 2009 à l'exécution de l'Offre, Mobimo n'entreprendra rien qui ait une influence négative importante sur la valeur nette d'actifs ajustée de Mobimo, qui est à la base de la détermination du rapport d'échange.
- Règlement des frais: Mobimo paie à LO une indemnité de frais d'un montant de CHF 500'000 au cas où l'Offre n'est pas exécutée du fait d'une violation de l'accord de transaction par Mobimo. Si l'Offre n'aboutit pas faute de réalisation d'une condition de l'Offre, aucune indemnité n'est due. LO de son côté paie à Mobimo une indemnité de frais de CHF 500'000 au cas où l'Offre n'est pas exécutée et que cette non-exécution est la conséquence d'une violation des dispositions de l'Accord de transaction LO, ou si moins de 66,67% des Actions LO et moins de 66,67% des Actions JJMP sont présentées à l'acceptation en raison d'une offre soumise par un tiers.
- Impôts: Mobimo s'engage à (i) indemniser LO, respectivement les actionnaires de LO, dans la mesure où un acte de Mobimo postérieur à la transaction engendre une liquidation partielle indirecte et (ii) à se conformer matériellement aux rulings fiscaux obtenus et à s'assurer que la transaction soit qualifiée de quasi-fusion au sens de la pratique fiscale.

Mobimo et LO peuvent en tout temps modifier ou abroger des droits et obligations de l'Accord de transaction LO par convention écrite.

En date du 22 juillet 2009, Mobimo a conclu avec JJM et JJMP (qui se trouvait à l'époque en phase de constitution) un accord de transaction concernant l'acquisition indirecte d'au total 42'846 Actions LO par l'acquisition prévue d'au total 11'216 Actions JJMP (**«Accord de transaction JJM»**). Hormis des dispositions d'ordre général usuelles dans des accords de transaction conclus en vue d'une offre publique d'acquisition (comme par exemple les modalités de l'offre, le soutien de l'offre, le respect de la Best Price Rule), cet Accord de transaction JJM contient des dispositions particulières qui (i) visent à permettre l'acquisition indirecte d'Actions LO par l'extension de l'Offre aux Actions JJMP, (ii) garantissent l'égalité de traitement entre les actionnaires de JJMP et les actionnaires de LO, et (iii) assurent que l'Offre pour l'acquisition directe et indirecte des Actions LO se déroule de manière coordonnée. Dans cet esprit, l'Accord de transaction JJM règle notamment:

- Le capital-actions de JJMP d'un montant de CHF 6'000'560, divisé en 11'216 actions d'une valeur nominale de CHF 535 chacune;

- La Scission JJMP, par le biais de l'engagement du conseil d'administration de JJM Holding de tenir une assemblée générale extraordinaire de JJM Holding au plus tard le 20 août 2009, qui décidera de la distribution des Actions JJMP aux actionnaires de JJM Holding;
- Le capital étranger de JJMP au 9 novembre 2009 d'un montant de CHF 9'912'422.10 (composé de la dette s'élevant à CHF 9'800'632.50, d'intérêts courus de CHF 97'189.60 et d'un montant proportionnel d'impôts de CHF 14'600.00).
- Le rapport d'échange, déterminé selon une formule tenant compte des cours de l'Action Mobimo avant l'annonce préalable, de 25.68 Actions Mobimo pour une Action JJMP.

Concernant le conseil d'administration de JJMP, l'Accord de transaction JJM arrête que celui-ci se composera des personnes suivantes jusqu'à l'exécution de l'Offre: Giulia-Anne Ricci (présidente), Laurent Rivier (vice-président), Jean-Philippe Mercier et Bernard Guillelmon. Après l'exécution de l'Offre, le conseil d'administration de JJMP se composera, pendant cinq mandats consécutifs d'une année, d'au moins trois membres, dont l'un doit être un représentant de JJM Holding.

## **5. Informations confidentielles**

Mobimo confirme, au sens de l'art. 23 al. 2 OOPA, que ni elle, ni les personnes agissant de concert avec elle, n'ont reçu, directement ou indirectement, de la part de LO et/ou de JJM Holding, respectivement de JJMP, des informations non publiques concernant LO qui seraient susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'Offre d'échange.



## **G Rapport de l'organe de contrôle au sens de l'art. 25 LBVM**

En notre qualité de réviseurs reconnus au sens de la Loi sur les bourses pour le contrôle des offres publiques d'acquisition, nous avons vérifié le prospectus d'offre, en prenant en considération la dérogation requise auprès de la COPA. Le rapport du conseil d'administration de la société visée et l'attestation d'équité (fairness opinion) de Deloitte SA n'ont pas fait l'objet de notre examen.

La responsabilité de l'établissement du prospectus incombe à l'offrant. Notre mission consiste à vérifier ce document et à émettre une appréciation le concernant.

Notre examen était effectué selon les Normes d'audit suisses, lesquels requièrent de planifier et de réaliser la vérification du prospectus de manière telle que son exhaustivité formelle au sens de la Loi sur les bourses et de ses ordonnances ainsi que des anomalies significatives puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons examiné les informations en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié le respect de la Loi sur les bourses et de ses ordonnances. Nous estimons que notre examen constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation:

- le prospectus est conforme à la Loi sur les bourses et à ses ordonnances;
- le prospectus est exhaustif et exact;
- l'égalité de traitement des destinataires de l'offre est respectée;
- les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable sont respectées; et
- l'offrant a pris toutes les mesures nécessaires afin que les valeurs mobilières offertes en échange soient disponibles au jour de l'exécution.

7 septembre 2009

PricewaterhouseCoopers SA

Philippe Bingert

Philipp Amrein

## **H Rapport du conseil d'administration de LO holding Lausanne-Ouchy S.A. selon l'article 29 de la Loi sur les Bourses et les articles 30 à 32 de l'Ordonnance sur les OPA**

Conformément aux articles 29 alinéa 1 LBVM et 30 à 32 OOPA, le conseil d'administration de LO holding Lausanne-Ouchy S.A. (la «Société» ou «LO») prend position comme il suit sur l'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG, à Lucerne (l'« Offrante» ou «Mobimo») pour toutes les actions nominatives de la Société se trouvant en main du public. Le présent rapport et la recommandation qui y est contenue ne s'adressent pas aux actionnaires de JJM Participations SA («JJMP»).

### **1. Position du conseil d'administration**

Le conseil d'administration de LO (le «Conseil») a examiné l'offre d'échange de Mobimo soumise aux actionnaires de LO, décrite dans le prospectus d'offre. Le Conseil recommande à l'unanimité aux actionnaires de LO d'accepter l'offre d'échange de Mobimo et d'offrir leurs actions LO à Mobimo, sur la base des considérations exposées dans le présent rapport.

### **2. Recommandation et motifs**

#### *2.1 Considérations historiques*

Dans le courant de l'année 2007, le Conseil a réévalué la stratégie de la Société et de ses filiales (le «Groupe») en prévision de l'achèvement à la fin 2008 de Flon-vision étape 2. Il a décidé de continuer la stratégie suivie jusqu'alors, soit de développer le Groupe sur deux axes, la gestion du parc immobilier d'une part, et une activité de développement d'autre part.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie, le Conseil a adopté un troisième plan de développement de la plate-forme du Flon pour un investissement de CHF 70 à 100 millions sur les 6 à 7 prochaines années. Pour exécuter ce plan, il a décidé d'augmenter ses fonds propres de CHF 40 millions, le solde devant être financé par recours à des emprunts bancaires.

Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2008, les actionnaires ont accepté à cet effet la création d'un capital autorisé permettant au Conseil d'émettre un maximum de 30'000 actions nouvelles.

L'actionnariat de LO était alors composé de deux actionnaires de référence, JJM Holding SA («JJM») détenant 35.7% du capital, et JBF Finance SA («JBF») détenant 21.8% du capital. Le solde des actions est réparti dans le public.

JJM a indiqué au Conseil qu'il ne souscrirait pas à cette augmentation de capital. JBF poursuivait pour sa part une stratégie de vente. Compte tenu de cette situation, le Conseil a entrepris des démarches afin de trouver des investisseurs garantissant la souscription de l'augmentation de capital projetée.

En décembre 2008, la détérioration des marchés financiers a contraint le Conseil à renoncer à une augmentation rapide du capital-actions. Toutefois, les excellents résultats de l'exercice 2008 et l'augmentation de la valeur de marché des immeubles du Groupe ont permis de financer par l'emprunt les deux projets devant être lancés en automne 2009, sans contrainte d'une augmentation de capital préalable.

Mobimo s'est intéressé au Groupe LO dans le cadre de la recherche d'investisseurs entreprise par le Conseil. Les parties ont rapidement constaté la complémentarité des deux entreprises et discuté d'un éventuel rapprochement. Mobimo a également pris contact avec JBF et JJM afin d'examiner l'éventuelle acquisition de leurs actions, et a acquis toutes les actions de LO détenues par JBF devenant ainsi propriétaire de 21.8% du capital-actions et des droits de vote de LO.

#### *2.2 Complémentarité de Mobimo et de LO*

LO a l'avantage de détenir un portefeuille immobilier de première qualité au centre de Lausanne. Cette situation présente toutefois l'inconvénient d'une concentration des risques sur un seul lieu (risque macro-géographique de récession plus forte en Suisse romande, et risque micro-géographique du déplacement du centre de gravité en ville de Lausanne). Ainsi, une fois que l'*Ilôt du Centre* sera réalisé et le renouvellement de la plate-forme du Flon

complètement achevé, la stratégie du Conseil consistera à étendre ses activités à l'extérieur de Lausanne, afin de diminuer le risque et de faire fructifier le savoir-faire accumulé en plus de dix ans d'intenses activités de conception, de réalisation et de promotion immobilières. Une telle extension nécessiterait toutefois de revoir et de compléter l'organisation et l'administration du Groupe, lequel dispose d'une petite structure de gestion adaptée à la gestion de son portefeuille actuel concentré dans la vallée du Flon.

Mobimo dispose pour sa part d'un portefeuille d'objets immobiliers de qualité plus variée et mieux répartis géographiquement. Les propriétés de Mobimo et ses projets actuellement en cours de réalisation se situent pour moitié dans la région zurichoise, l'autre moitié étant répartie dans le reste de la Suisse alémanique, sous réserve d'un immeuble dans le bassin lémanique. Mobimo ambitionne une expansion notable et rapide de ses activités en Suisse romande. Mobimo dispose d'une bonne organisation et d'une administration importante adaptée au grand nombre de ses objets immobiliers.

La complémentarité des portefeuilles immobiliers (concentré à Lausanne pour LO, varié mais limité à la Suisse alémanique pour Mobimo) et des organisations (petite structure au grand savoir-faire pour LO, organisation importante adaptée au grand nombre d'objets immobiliers pour Mobimo) rend le regroupement des deux sociétés approprié d'un point de vue stratégique. Un tel regroupement va au demeurant dans le sens de la stratégie suivie par le Conseil et permet d'anticiper le développement souhaité de la Société. En échangeant leurs actions de LO contre des actions de Mobimo, les actionnaires de LO pourront bénéficier de cette synergie.

### *2.3 Stratégies d'entreprise comparables*

LO et Mobimo ont des stratégies d'entreprise comparables. Tous deux jouissent d'une solide réputation dans leurs marchés respectifs, et ont pour double ambition de bien gérer leur patrimoine existant ainsi que de concevoir, de développer et de réaliser de nouveaux projets.

### *2.4 Taille de l'entreprise*

Les marchés tendent de plus en plus à privilégier des acteurs opérants sur des marchés globaux et disposant de ressources importantes. A ce propos, on peut douter que le Groupe LO dispose de la taille critique et puisse offrir longtemps encore, seul, des perspectives de croissance attractives. En revanche, en étroite collaboration avec un partenaire solide, actif au plan national et disposant de fonds importants, LO pourra consolider et développer ses activités avec succès. Ce rapprochement permettra dès lors le financement des projets de LO. Dans le cadre de la convention concernant la transaction passée entre LO et Mobimo (la «Convention»), cette dernière s'est ainsi notamment engagée en substance à poursuivre les projets «Genève 7» (transformation du bâtiment sis à la rue de Genève 7) et «Europe 6» (rénovation ou reconstruction du bâtiment sis à la place de l'Europe 6) planifiés par le Conseil.

### *2.5 Préservation des acquis*

Mobimo s'est engagée dans la Convention à conserver certains acquis de LO. Ainsi, pendant au moins 5 ans, LO restera une entité séparée, dont le siège restera à Lausanne, et poursuivra son activité sous la raison sociale «LO holding Lausanne-Uchy SA». Pendant au moins 5 ans, les assemblées générales ordinaires de LO auront lieu à Lausanne, de même que celles de Mobimo tous les 3 ans, les comptes annuels de LO seront établis en Français, et ceux de Mobimo tant en Français qu'en Allemand. Enfin, MM. Paul Rambert, actuel directeur général de LO, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon, actuels administrateurs de LO, seront proposés comme nouveaux membres du conseil d'administration de Mobimo durant 3 ans, puis après cette date et pendant encore deux ans le conseil d'administration de Mobimo comprendra deux membres domiciliés en Suisse romande. Une règle similaire s'appliquera au Conseil de LO. Ces engagements ne prennent pas fin dans l'hypothèse où Mobimo détiendrait l'intégralité du capital-actions de LO, ou obtiendrait l'annulation des actions de LO restants en mains du public conformément à l'article 33 LBVM après avoir acquis 98% des droits de vote (squeeze out).

### *2.6 Liquidité du titre et diminution des risques*

En échangeant leurs actions LO contre des actions Mobimo, les actionnaires de LO acquerront un titre plus liquide.

Au demeurant, l'actionnariat de Mobimo est plus largement réparti et ne connaît pas les problèmes liés à la présence d'actionnaires de référence importants, contrairement à LO.

Enfin, compte tenu de la différence et de la complémentarité des portefeuilles immobiliers, les actionnaires LO auront accès à une société d'importance nationale et diminueront le risque lié à la concentration des immeubles du LO au centre-ville de Lausanne.

A noter que durant les années passées, Mobimo a versé à ses actionnaires un dividende plus élevé que celui versé par LO, sous forme de réduction et de remboursement de la valeur nominale des actions.

A noter encore que Mobimo entend procéder à la décotation du titre LO en cas de succès de l'offre publique d'échange.

## 2.7 Offre équitable d'un point de vue financier

Le Conseil a mandaté Deloitte SA pour examiner si le prix offert (rapport d'échange) est équitable d'un point de vue financier et établir un rapport d'équité soutenant son avis (fairness opinion). Deloitte SA est parvenue à la conclusion dans sa fairness opinion que le rapport d'échange offert par Mobimo de 8.3 actions pour chaque actions nominative de LO détenue par le public est équitable d'un point de vue financier (voir chiffre 9 ci-dessous en ce qui concerne la fairness opinion).

## 2.8 Egalité de traitement entre les actionnaires de LO et les actionnaires de JJMP

Comme exposé dans le prospectus, les modalités de l'offre sont différentes pour les actionnaires de LO et ceux de JJMP.

En effet, l'offre est faite pour toutes les actions nominatives de la Société se trouvant en main du public, à l'exception des actions détenues par JJMP. Cette dernière (constituée par scission par JJM), détient dans ses actifs 42'846 actions de LO, et reste débitrice d'une dette envers un tiers pour un montant de l'ordre de CHF 10 millions. Le capital-actions de JJMP est constitué de 11'216 actions nominatives, lesquelles ont été remises aux actionnaires de JJM. Mobimo offre à tous les actionnaires de JJMP d'échanger une action nominative de JJMP contre un nombre X d'actions de Mobimo calculé selon la formule suivante:

$$X = (3.82 \times 8.3) - (SJ\text{JJMP} : RMK)$$

**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 de Mobimo seront offertes pour chaque action LO),

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

**RMK:** Cours Mobimo déterminant: cours moyen calculé en fonction de la pondération des volumes auprès de la SIX Swiss Exchange de l'action Mobimo pendant les 20 jours de bourse précédant l'avant-dernier jour de bourse précédant le jour de l'exécution de l'offre).

Le rapport d'échange pour les actions JJMP sera arrondi à la seconde décimale et publié par Mobimo au plus tard le jour de l'exécution de l'offre. Il ne sera toutefois dans tous les cas pas inférieur à 25.68 actions de Mobimo par action JJMP.

Dans l'hypothèse où le rapport d'échange calculé selon la formule ci-dessus devait être inférieur à 25.68 actions de Mobimo par action JJMP (suivant le cours en bourse des actions de Mobimo durant les 20 jours de bourse précédant l'avant-dernier jour de bourse précédant le jour de l'exécution de l'offre), Mobimo offrira néanmoins aux actionnaires de JJMP le rapport d'échange minimum de 25.68 actions de Mobimo par action JJMP. Dans cette hypothèse, le rapport d'échange pour tous les autres actionnaires de LO sera augmenté en conséquence pour assurer l'égalité de traitement, et les actionnaires de LO recevront dès lors un nombre Y d'actions de Mobimo en échange de leurs actions LO, calculé selon la formule suivante :

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

**8.3:** Rapport d'échange LO,

**25.68:** Rapport d'échange JJMP ajusté (le rapport d'échange JJMP ajusté est fixé à 25.68),

**X:** Rapport d'échange JJMP calculé selon la formule précédente,

**3.82:** Nombre d'actions LO par action JJMP (3.82 actions LO seront indirectement acquises par le biais d'une action JJMP).

Bien que formulées selon des modalités différentes, les deux offres sont économiquement équivalentes.

En effet, chaque action de JJMP correspond économiquement à la détention de 3.82 actions de LO (42'846 actions de LO détenues par JJMP, divisé par 11'216 actions de JJMP) et d'une part de dette (dette de JJMP de l'ordre de CHF 10 millions – le montant exact de cette dette sera calculé le jour de l'exécution de l'offre – divisé par 11'216 actions de JJMP). Le nombre d'actions de Mobimo offert en échange d'une action de JJMP tient compte de ce nombre d'actions de LO détenues par JJMP et de cette part de dette, en convertissant cette dernière en actions de Mobimo au cours moyen de l'action Mobimo calculé en fonction de la pondération des volumes auprès de la SIX Swiss Exchange pendant les 20 jours de bourse précédant l'avant-dernier jour précédant le jour de l'exécution de l'offre.

Au demeurant, dans l'hypothèse où les actionnaires de JJMP seraient mis au bénéfice du rapport d'échange minimum de 25.68 actions de Mobimo par action de JJMP, le rapport d'échange de 8.3 actions de Mobimo par action de LO offert aux autres actionnaires de LO serait augmenté en conséquence afin de tenir compte du prix minimum offert aux actionnaires de JJMP.

## *2.9 Conséquences fiscales éventuelles concernant les investisseurs privés domiciliés dans le canton de Vaud*

L'offre d'échange peut entraîner des conséquences fiscales pour les actionnaires domiciliés dans le canton de Vaud et détenant des actions LO dans leur fortune privée. Le Conseil renvoie toutefois à ce propos aux explications contenues au chiffre 5 ci-dessous.

En ce qui concerne les conséquences fiscales générales pour les autres actionnaires, ces derniers sont priés de se référer aux explications figurant dans le prospectus de l'offre (voir section K.8 du prospectus de l'offre).

## *2.10 Recommandation*

Le Conseil est convaincu sur la base de son jugement que l'offre d'échange correspond au mieux aux intérêts de la Société, de ses actionnaires, employés, clients et fournisseurs. Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, et notamment (a) de la complémentarité de Mobimo et LO et de leur stratégie comparable rendant le regroupement des deux sociétés approprié d'un point de vue stratégique, (b) du fait que le rapport d'échange est équitable et que les actionnaires de LO obtiennent en échange un titre plus liquide tout en leur permettant de diminuer le risque lié à la concentration d'immeubles au centre-ville de Lausanne, et (c) du fait que Mobimo s'est engagé à conserver certains acquis de LO durant au moins 5 ans, le Conseil recommande à l'unanimité aux actionnaires de LO d'accepter l'offre d'échange de Mobimo.

## **3. Convention concernant la transaction**

LO a signé le 22 juillet 2009 une convention concernant la transaction. Celle-ci pose les conditions de l'offre d'échange pour les actions de LO se trouvant en main du public (à l'exception de celles détenues par JJMP), et les obligations respectives de LO et de Mobimo liées à l'offre d'échange. En particulier, Mobimo a donné dans la Convention différentes assurances limitées dans le temps concernant le maintien de LO comme entité séparée, la raison sociale, la langue de publication des comptes annuels de LO et de Mobimo, et la tenue des assemblées générales ordinaires des deux sociétés. Mobimo s'est engagée dans la Convention à proposer à l'assemblée générale de Mobimo de nommer trois représentants de LO au conseil d'administration de Mobimo, à savoir MM. Paul Rambert, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon, durant 3 ans, puis après cette date et pendant encore deux ans deux personnes domiciliées en Suisse romande. Une règle similaire s'appliquera au Conseil de LO. Ces engagements de Mobimo sont soumis à la condition que l'offre d'échange aboutisse, soit en particulier que Mobimo puisse acquérir 66,67% des actions de LO. Un résumé de la Convention est contenu dans le prospectus de l'offre à la section F.4.

#### **4. Informations supplémentaires conformément au droit suisse des OPA**

##### **4.1 Conseil d'administration et direction générale de LO**

Le Conseil est composé des membres suivants:

- M. Laurent Rivier, président
- Me François Logoz
- M. Daniel Crausaz
- M. Bernard Guillelmon
- M. Yves Ruttimann

La direction générale est composée de M. Paul Rambert, CEO.

##### **4.2 Conflits d'intérêts éventuels**

Aucun membre du Conseil n'est membre du conseil d'administration de Mobimo, ni n'entretient de quelconque rapport contractuel avec Mobimo (ou avec une personne agissant de concert avec elle). Aucun des membres du Conseil n'exerce son mandat selon les instructions de Mobimo (ou d'une personne agissant de concert avec elle), ni d'une manière générale, ni en relation avec l'établissement de ce rapport. Par ailleurs aucun des membres du Conseil n'entretient un rapport de mandat ou une relation d'affaire avec Mobimo et n'a été nommé à la demande de Mobimo (ou d'une personne agissant de concert avec elle). De plus, aucun des membres du Conseil n'est organe, ni employé de Mobimo (ou d'une personne agissant de concert avec elle) ou d'une société qui entretient des liens d'affaires avec Mobimo (ou d'une personne agissant de concert avec elle), sous réserve des dispositions ci-dessous.

M. Yves Ruttimann est le représentant au Conseil de JBF, dont il est également membre du conseil d'administration. Compte tenu du fait que JBF a signé le 22 juillet 2009 une convention de vente par laquelle elle a vendu à Mobimo l'intégralité de ses actions de LO, Yves Ruttimann pourrait être considéré comme ayant un conflit d'intérêts éventuel.

M. Bernard Guillelmon est le représentant au Conseil de JJM/JJMP, dont il est également membre du conseil d'administration. Compte tenu du fait que JJM/JJMP ont signé le 22 juillet 2009 une convention de transaction avec Mobimo, Bernard Guillelmon pourrait être considéré comme ayant un conflit d'intérêts éventuel. Au demeurant, Mobimo s'est engagée dans la Convention à proposer à l'assemblée générale de Mobimo de nommer Bernard Guillelmon au conseil d'administration de Mobimo durant 3 ans, et l'élection de ce dernier au conseil d'administration de LO sera également proposée à l'assemblée générale de LO.

M. Laurent Rivier est également membre des conseils d'administration de JBF (secrétaire) et de JJM/JJMP (vice-président). Pour les raisons évoquées ci-dessus, Laurent Rivier pourrait être considéré comme ayant un conflit d'intérêts éventuel.

Mobimo s'est engagée dans la Convention à proposer à l'assemblée générale de Mobimo de nommer M. Daniel Crausaz au conseil d'administration de Mobimo durant 3 ans, et l'élection de ce dernier au conseil d'administration de LO sera également proposée à l'assemblée générale de LO. Dès lors, Daniel Crausaz pourrait être considéré comme ayant un conflit d'intérêts éventuel.

Mobimo s'est en outre engagée dans la Convention à proposer à l'assemblée générale de Mobimo de nommer M. Paul Rambert au conseil d'administration de Mobimo durant 3 ans, et l'élection de ce dernier au conseil d'administration de LO sera également proposée à l'assemblée générale de LO. Dès lors, Paul Rambert pourrait être considéré comme ayant un conflit d'intérêts éventuel.

Malgré ces conflits d'intérêts éventuels, tous les membres du conseil d'administration de LO ont pris part à la discussion et aux décisions portant sur le rapport du conseil d'administration et sur l'appréciation et le jugement de l'offre, dans la mesure où ces décisions ont été basées sur une *fairness opinion* délivrée par Deloitte SA agissant en qualité d'expert indépendant, et confirmant que l'offre de Mobimo était équitable d'un point de vue financier (voir chiffre 9 ci-dessous en ce qui concerne la *fairness opinion*).

#### 4.3 Conséquences financières éventuelles de l'offre

##### a) *Indemnités des membres du Conseil et de la direction générale*

Les membres du Conseil et de la direction générale ne reçoivent pas d'indemnité en relation avec l'offre d'échange, et Mobimo n'a pris aucun engagement financier à leur égard, que ce soit pour ceux dont le mandat d'administrateur de LO prendra fin ou ceux qui seraient élus ou réélus ultérieurement par l'assemblée générale compétente comme membres du conseil d'administration de Mobimo ou de LO.

##### b) *Actions de LO détenues par les membres du Conseil et de la direction générale*

Au moment de l'établissement du présent rapport, les membres du Conseil et de la direction générale détiennent les actions de LO suivantes:

- Laurent Rivier, 240 actions,
- François Logoz, 57 actions
- Daniel Crausaz, 42 actions,
- Bernard Guillelmon, 42 actions, et
- Paul Rambert, 534 actions.

Ils n'ont pas d'options.

Les membres du Conseil et de la direction générale envisagent d'offrir leurs actions de LO à Mobimo.

##### c) *Paiements conditionnés à la reprise*

Aucun avantage de quelque nature que ce soit ne sera octroyé aux membres du Conseil en relation avec l'offre d'échange. Aucun membre du Conseil ne reçoit une indemnité en raison de l'offre. Le contrat régissant les rapports de travail du directeur général ne contient aucune clause de changement de contrôle et ne prévoit aucune indemnité de départ.

##### d) *Accords contractuels ou autres engagement avec Mobimo*

Il n'existe aucun accord entre Mobimo et LO, à l'exception de la Convention.

### 5. Conséquences fiscales concernant les actionnaires privés domiciliés dans le canton de Vaud

Le Conseil a examiné les indications de Mobimo concernant les conséquences fiscales figurant à la section K8 du prospectus de l'offre en ce qui concerne les actionnaires domiciliés dans le canton de Vaud exclusivement imposable en Suisse et détenant leurs actions dans leur fortune privée. Le Conseil part de l'idée que l'exécution de l'offre ne devrait en principe pas entraîner de conséquences fiscales directes (impôts sur le revenu, impôts sur le gain immobilier) pour ces actionnaires, dès lors que Mobimo respecte ses engagements.

En ce qui concerne les conséquences fiscales pour les autres actionnaires, ces derniers sont priés de se référer aux explications figurant dans le prospectus de l'offre (voir section K.8 du prospectus de l'offre).

Le Conseil prend connaissance des garanties données par Mobimo s'agissant de la question de la liquidation partielle indirecte (voir section K.8 du prospectus de l'offre).



## **6. Intentions d'actionnaires détenant plus de 3% des droits de vote**

Les actionnaires disposants de plus de 3% à la date du 4 septembre 2009 sont les suivants:

- JJMP (transfert par JJM), Lausanne, 42'846 actions représentant 35,7% du capital-actions et des droits de vote,
- Mobimo (transfert par JBF), Lucerne, 26'109 actions représentant 21,8% du capital-actions et des droits de vote,
- LB (Swiss) Investment AG, Zurich, pour le fonds AMG Substanzwerte Schweiz, 7'782 actions représentant 6.485% du capital-actions et des droits de vote, et
- Fondation J.-J. Mercier-de Molin, Lausanne, 3'761 actions représentant 3,1% du capital-actions et des droits de vote.

Au demeurant, Mobimo, LO, et JJMP ont annoncé un groupe agissant de concert, sur la base des conventions de transaction signées entre Mobimo et LO d'une part, et entre Mobimo et JJM/JJMP d'autre part, et disposant d'un total de 69'452 actions représentant 57.9% du capital-actions.

A la connaissance du Conseil, JJMP va conseiller à ses actionnaires d'échanger leurs actions de JJMP contre des actions de Mobimo.

Le Conseil ne connaît pas les intentions des autres actionnaires disposant de plus de 3% des droits de vote.

## **7. Absence de mesures de défense**

Le Conseil n'a pas pris et ne prendra pas de mesures de défense contre l'offre, dont il recommande l'approbation.

## **8. Comptes annuels et changements récents**

Aucune modification importante du patrimoine, de la situation financière, ou encore des perspectives commerciales n'est survenue depuis le dernier rapport annuel.

Les comptes annuels de LO pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 et les deux exercices sociaux précédents peuvent être consultés sur le site internet de la Société, [www.lo-holding.ch](http://www.lo-holding.ch) et être commandés gratuitement auprès de LO holding Lausanne-Ouchy SA, Place de l'Europe 7, Case postale 999, CH-1001 Lausanne, Tel + 41 21 341 12 12, Fax + 41 21 341 12 13, [info@lo-holding.ch](mailto:info@lo-holding.ch).

Il est prévu que le bilan intermédiaire de LO concernant les résultats au premier semestre 2009 soit publié dans le courant du mois de septembre 2009.

## **9. Attestation d'équité**

Le conseil d'administration de la Société a chargé Deloitte SA d'établir en tant qu'expert indépendant une fairness opinion par rapport à l'adéquation du rapport d'échange afin de garantir une prise de position objective et indépendante sur le rapport d'échange. Deloitte SA est particulièrement qualifié et indépendant de LO, de Mobimo et des personnes agissant de concert avec eux.

Dans sa fairness opinion du 7 septembre 2009, Deloitte SA arrive à la conclusion que le rapport d'échange proposé par Mobimo pour les actions de la Société est équitable d'un point de vue financier.

Cette appréciation se fonde principalement sur une comparaison de la valeur nette d'inventaire ajustée des deux sociétés (NAVA, *Net Adjusted Asset Value*). Dans le cadre de cette estimation, Deloitte SA s'est basée sur les NAV (*Net Asset Value* – valeur nette d'inventaire) de LO et de Mobimo telles qu'elles ressortent des comptes consolidés audités au 31 décembre 2008, et les a ajusté de divers éléments, dont notamment la différence entre la valeur comptable des promotions immobilières, immeubles de placement en construction et immeubles d'exploitation et leur valeur de marché estimée.

Cette méthode d'évaluation a été au demeurant validée par l'approche de marché, c'est-à-dire par l'étude des multiples d'une sélection de sociétés cotées comparables et de transactions ayant impliqué des sociétés similaires. Dans le cadre de cette comparaison, la valeur de marché des entreprises cotées comparables, estimée sur la base des cours de bourse au 22 juillet 2009, a été mise en relation avec des chiffres-clés de chaque entreprise cotée. Les multiples en résultant ont été ensuite comparés avec les multiples implicites de l'offre de Mobimo. En outre, pour chacune des transactions comparables sélectionnées, les mêmes multiples ont été établis en fonction des montants payés.

La fairness opinion de Deloitte SA est disponible sur [www.lo-holding.ch](http://www.lo-holding.ch) et peut être obtenue gratuitement auprès de LO holding Lausanne-Ouchy SA, Place de l'Europe 7, Case postale 999, CH-1001 Lausanne, Tel + 41 21 341 12 12, Fax + 41 21 341 12 13, [info@lo-holding.ch](mailto:info@lo-holding.ch).

Lausanne, le 7 septembre 2009.

Pour le conseil d'administration de LO holding Lausanne-Ouchy SA :

Laurent Rivier, Président

François Logoz, Vice-président

## **I Dispositif de la décision de la Commission des OPA du 8 septembre 2009**

1. 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.
2. Dispense est faite de l'observation du délai de carence.
3. L'organe de contrôle doit vérifier le calcul des rapports d'échange au jour d'exécution.
4. La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA au jour de la publication du prospectus d'offre.
5. Il est mis à la charge de Mobimo Holding AG un émolument d'un montant de CHF 59'639.
6. Il est mis à la charge de JJM Participations SA un émolument d'un montant de CHF 30'000.

## **J Droits des actionnaires qualifiés de LO et de JJMP**

Les actionnaires de LO et de JJMP ne peuvent plus 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.

## **K Exécution de l'Offre d'échange**

### **1. Information / Déclaration d'acceptation**

#### **Actionnaires dont les Actions LO sont déposées sur un compte de dépôt**

Les actionnaires de LO dont l'/les Action/s LO est/sont déposée/s sur un compte de dépôt auprès d'une banque en Suisse seront informés de l'Offre par la banque dépositaire et sont priés de se conformer aux instructions de celle-ci.

#### **Actionnaires conservant leurs Actions LO à domicile**

Les actionnaires de LO qui conservent leur/s Action/s LO sous forme de certificat à domicile ou dans un coffre bancaire, seront informés de l'Offre par le registre des actions de LO et sont priés de se conformer aux instructions de celui-ci.

SIX SAG SA exerce la fonction de registre des actions de LO. Messieurs Christoph Egger (+41 62 311 61 04) et Roland Zurbach (+41 62 311 61 21) sont à disposition pour répondre aux questions qui s'adressent à SIX SAG AG.

#### **Actionnaires de JJMP**

Les actionnaires de JJMP seront informés par le conseil d'administration de JJMP des démarches obligatoires pour la présentation à l'échange des Actions JJMP et sont priés de se conformer aux instructions de celui-ci. Les Actions JJMP ne pourront être présentées à l'échange qu'en accord avec ces instructions.

### **2. Banque mandatée**

La Banque Vontobel SA a été chargée de l'exécution de l'Offre. Elle agit en tant qu'agent d'acceptation et d'échange.

### **3. Actions LO présentées à l'échange**

Dans le cadre de cette Offre, les Actions LO présentées à l'échange seront bloquées par la banque de dépôt en question et ne pourront plus être négociées.

### **4. Apports en nature**

En acceptant la présente Offre, les actionnaires de LO acceptent que la Banque Vontobel SA procède, dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature des Actions LO (cf. à ce sujet le chapitre «Financement de l'Offre d'échange» E.), à l'apport en nature des Actions LO en son propre nom, mais pour le compte des actionnaires de LO qui ont accepté l'Offre.

En acceptant la présente Offre, les actionnaires de JJMP acceptent que la banque Vontobel SA procède, dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature des Actions JJMP (cf. à ce sujet le chapitre «Financement de l'Offre d'échange» E.), à l'apport en nature des Actions JJMP en son propre nom, mais pour le compte des actionnaires de JJMP qui ont accepté l'Offre.

### **5. Exécution de l'Offre d'échange**

Si l'Offre d'échange aboutit, l'exécution de l'échange des Actions LO et des Actions JJMP présentées à l'échange pendant la Durée de l'Offre et le Délai supplémentaire aura lieu avec date valeur au 9 novembre 2009 (sous réserve d'une prolongation du Délai de l'Offre aux termes du chapitre «Durée de l'Offre» B 5. ou d'un report de l'exécution de l'Offre d'échange aux termes du chapitre «Conditions» B 7.).

**6. Droit aux dividendes**

Les Actions Mobimo émises dans le cadre de l'Offre donnent pour la première fois droit à un dividende pour l'exercice entier 2009.

**7. Frais et taxes**

L'échange d'Actions LO déposées auprès de banques en Suisse s'effectue dans le cadre de cette Offre d'échange sans frais ni taxes.

**8. Conséquences fiscales dans le cadre de l'Offre**

**La présentation sommaire des conséquences fiscales qui suit ne peut en aucun cas remplacer un conseil fiscal individualisé. Il est expressément recommandé à tous les actionnaires de LO et de JJMP, ainsi qu'à tous les bénéficiaires économiques, de consulter leur propre conseiller fiscal à propos des conséquences fiscales, en Suisse ou, le cas échéant, à l'étranger, de la présentation à l'échange de leurs Actions LO et de leurs Actions JJMP dans le cadre de la présente Offre et de l'éventuelle annulation ultérieure de ces actions aux termes de l'art. 33 LBVM.**

En se fondant sur les rulings fiscaux obtenus par Mobimo de l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud et de l'Administration fédérale des contributions, Mobimo garantit que la mise en œuvre de cette Offre sera qualifiée de quasi-fusion au sens de la circulaire No 5 de l'Administration fédérale des contributions du 1er juin 2004.

**Impôts sur le revenu (actions dans la fortune privée)**

Selon le ruling fiscal obtenu par Mobimo de l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud, la transaction sera qualifiée de quasi-fusion au sens du droit fiscal suisse. En conséquence, une *augmentation de la valeur nominale au niveau de l'actionnaire* n'est pas soumise à l'impôt sur le revenu, dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative par l'actionnaire en question:

- Les Actions LO respectivement les Actions JJMP sont détenues dans la fortune privée;
- L'actionnaire a son domicile fiscal dans le canton de Vaud; et
- LO, respectivement JJMP, ne seront pas fusionnées avec Mobimo Holding AG dans les 5 ans suivant l'exécution de la transaction.

Mobimo s'engage à s'abstenir d'opérer une fusion telle que décrite ci-dessus. Pour les actionnaires dont le domicile fiscal se trouve hors du canton de Vaud, la transaction devrait en règle générale également être considérée comme quasi-fusion neutre du point de vue fiscal et une augmentation de la valeur nominale ne devrait pas constituer un élément pertinent pour l'impôt sur le revenu. Etant donné qu'aucun ruling fiscal n'a été obtenu dans d'autres cantons que le canton de Vaud, il est conseillé aux actionnaires dont le domicile fiscal se trouve hors du canton de Vaud de solliciter des conseils fiscaux individuels afin d'obtenir des assurances quant au traitement fiscal de l'augmentation de la valeur nominale.

Selon le ruling fiscal obtenu par Mobimo de l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud, la transaction est qualifiée de quasi-fusion au sens du droit fiscal suisse. En conséquence, le *paiement compensatoire / dédommagement en espèces* au niveau de l'actionnaire ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu, dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative par l'actionnaire en question:

- Les Actions LO respectivement les Actions JJMP sont détenues dans la fortune privée;
- L'actionnaire a son domicile fiscal dans le canton de Vaud; et
- LO, respectivement JJMP, ne sont pas fusionnées avec Mobimo Holding AG dans les 5 ans suivant l'exécution de la transaction.

Mobimo s'engage à s'abstenir d'opérer une fusion telle que décrite ci-dessus. Pour les actionnaires dont le domicile fiscal se trouve hors du canton de Vaud, la transaction devrait en règle générale également être considérée comme quasi-fusion neutre du point de vue fiscal et un paiement compensatoire / dédommagement en espèces ne devrait pas constituer un élément pertinent pour l'impôt sur le revenu. Etant donné qu'aucun ruling fiscal n'a été obtenu dans d'autres cantons que le canton de Vaud, il est conseillé aux actionnaires dont le domicile fiscal se trouve hors du canton de Vaud de solliciter des conseils fiscaux individuels afin d'obtenir des assurances quant au traitement fiscal du paiement compensatoire / dédommagement en espèces.

### **Liquidation partielle indirecte**

Mobimo et ses filiales se portent garantes vis-à-vis de LO, JJMP et des actionnaires de LO et de JJMP qu'elles ne (re-)financent pas le prix de vente, que ce soit directement ou indirectement, totalement ou partiellement, à la suite de la transaction ou dans le futur, au moyen de substance (au sens de l'art. 20a LIFD) de LO et / ou JJMP existant au moment de la transaction. Mobimo s'engage vis-à-vis de LO / JJMP et des actionnaires de LO / JJMP à ne pas adopter, pendant les 5 ans suivant l'exécution de la transaction, de mesures qui pourraient ultérieurement mener à qualifier l'échange d'actions et / ou un dédommagement en espèces / paiement compensatoire comme revenus imposables. Les mesures à omettre incluent en particulier, de manière non limitative (i) la distribution déclarée ou dissimulée de bénéfices à partir de la substance existant déjà au moment de la transaction (bénéfice reporté et autres réserves ouvertes et latentes) de LO et / ou de JJMP, respectivement d'une filiale de LO, (ii) la liquidation commerciale ou juridique de LO et / ou de JJMP, respectivement d'une filiale de LO (iii) la fusion de LO et / ou de JJMP avec Mobimo ou avec une filiale de Mobimo, (iv) l'octroi de prêts par LO et / ou par JJMP à Mobimo et / ou à ses filiales, dans la mesure où les moyens pour le prêt existaient déjà au moment de la transaction, ainsi que (v) la mise en gage et l'établissement d'autres sûretés sur des actifs de LO et / ou de JJMP ou de leur filiales. Mobimo s'engage également à ne pas transférer à une tierce personne les Actions LO et / ou Actions JJMP acquises dans le cadre de cette Offre sans transférer en même temps les engagements visés ci-dessus. De même Mobimo s'engage, en cas de transfert d'Actions LO et / ou d'Actions JJMP acquises dans le cadre de cette Offre à une tierce personne, à requérir de cette tierce personne l'engagement de transférer à nouveau les dits engagements en cas de nouvelle cession.

Mobimo est responsable vis-à-vis de LO / JJMP, ainsi que directement vis-à-vis de leurs actionnaires, de tout dommage qui résulterait du non-respect de ces garanties, même dans l'hypothèse où les actions acquises dans le cadre de cette Offre ne seraient plus en possession de Mobimo. Si Mobimo ou une de ses filiales devaient prendre une des mesures visées ci-dessus au mépris de ces engagements, Mobimo s'engage à dédommager les actionnaires de LO et / ou de JJMP des conséquences fiscales de droit suisse qui découlent de l'exécution de cette mesure.



## **Impôt sur le revenu et impôt sur le bénéfice (actions dans la fortune commerciale)**

Selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu, respectivement l'impôt sur le bénéfice en Suisse, la dédommagement en espèces pour les rompus au sens du chapitre «Prix de l'Offre resp. Rapport d'échange» B 3. de la présente Offre, constitue un revenu imposable pour les actionnaires qui détiennent leurs Actions LO et leurs Actions JJMP dans leur fortune commerciale et qui les présentent à l'échange dans le cadre de la présente Offre. En revanche, les réserves latentes sont exonérées de l'impôt en cas d'échange de droits de participation dans le cadre d'une restructuration, pour autant que l'assujettissement à l'impôt en Suisse subsiste et que les valeurs jusqu'alors déterminantes pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice soient reprises.

### **Impôt anticipé**

Selon le ruling fiscal obtenu de Mobimo de l'Administration fédérale des contributions, la transaction est qualifiée de quasi-fusion au sens du droit fiscal suisse. En conséquence, les augmentations de valeur nominale et le paiement compensatoire / dédommagement en espèces au niveau de l'actionnaire ne sont pas soumis à l'impôt anticipé, pour autant que la condition suivante soit remplie:

- LO, respectivement JJMP, ne sont pas fusionnées avec Mobimo Holding AG dans les 5 ans suivant l'exécution de la transaction.

Mobimo s'engage à s'abstenir d'opérer une fusion telle que décrite ci-dessus.

### **Droits de timbre**

Selon le ruling de l'Administration fédérale des contributions, l'acceptation de l'Offre ne n'engendre, au niveau des actionnaires de LO et de JJMP, aucune conséquence directe en matière de droit de timbre d'émission.

La cession des Actions LO et / ou des Actions JJMP à Mobimo dans le cadre de cette Offre ne déclenche aucune conséquence au niveau du droit de timbre de négociation.

### **Impôt sur les gains immobiliers et droits de mutation**

La qualification de quasi-fusion ne suffit pas en soit à exclure les conséquences de l'impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation découlant de la mutation économique. Aux termes d'un ruling fiscal, Mobimo s'est entendue avec l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud qu'aucun impôt sur les gains immobiliers et / ou droit de mutation n'est dû en relation avec la cession des Actions LO et / ou des Actions JJMP sur la base de cette Offre.

## **9. Décotation / Squeeze out**

Si l'Offre d'échange aboutit, Mobimo prévoit de requérir la décotation des Actions LO de la SIX Swiss Exchange.

Si l'Offre d'échange aboutit, Mobimo prévoit, sous réserve des accords de transaction avec LO et JJMP (cf. à ce sujet le chapitre F 4.) et des obligations qui résultent du présent prospectus d'offre, soit de fusionner LO et JJMP avec Mobimo ou avec une société filiale soit de transférer les actifs de LO à une autre société, dès que, et dans la mesure où, de telles transactions apparaîtront opportunes au regard du droit fiscal.

Mobimo prévoit de procéder à l'annulation, au sens de l'art. 33 LBVM, des Actions LO et, si cela est admis par les tribunaux, des Actions JJMP non présentées à l'échange si Mobimo détient, de manière directe ou indirecte, plus de 98% des droits de vote de LO et (directement ou indirectement) plus de 98% des droits de vote de JJMP.

#### 10. Droit applicable / for

L'Offre d'échange et tous les droits et obligations en découlant sont soumis au droit suisse.

Le for exclusif est le Tribunal de commerce (*Handelsgericht*) du canton de Zurich.

#### 11. Calendrier

23 juillet 2009	Publication de l'annonce préalable
3 septembre 2009	Publication des nouveaux rapports d'échange (modification de l'annonce préalable)
9 septembre 2009	Publication du prospectus d'offre
10 septembre 2009	Début de la Durée de l'Offre
7 octobre 2009	Fin de la Durée de l'Offre, 16 heures 00 HAEC*
8 octobre 2009	Publication du résultat intermédiaire provisoire (médias électroniques)*
13 octobre 2009	Publication du résultat intermédiaire définitif (annonce dans le journal)*
14 octobre 2009	Début du délai supplémentaire*
27 octobre 2009	Fin du délai supplémentaire, 16 heures 00 HEC*
28 octobre 2009	Publication du résultat final provisoire (médias électroniques)*
2 novembre 2009	Publication du résultat final (annonce dans le journal)*
6 novembre 2009	Date prévisionnelle de la décision de constatation du conseil d'administration de Mobimo concernant l'exécution de l'augmentation de capital
9 novembre 2009	Exécution (échange des Actions LO et des Actions JJMP présentées à l'échange pendant la Durée de l'Offre et le délai supplémentaire et compensation en espèces des fractions formant rompus)*
9 novembre 2009	Cotation des Actions Mobimo nouvellement émises auprès de la SIX Swiss Exchange (premier jour de négoce)*

\* Mobimo se réserve le droit de prolonger une ou plusieurs fois la Durée de l'Offre et/ou de reporter l'exécution de l'Offre aux termes des chapitres «Durée de l'Offre» B 6. et «Conditions» B 8. Le cas échéant, le calendrier sera adapté en conséquence.

## **L Publication**

L'annonce de l'Offre et toutes les autres publications concernant l'offre publique d'échange seront publiées en langue allemande dans la *Neue Zürcher Zeitung* et en langue française dans *Le Temps*. Elles seront par ailleurs communiquées à Bloomberg et Reuters.

Le prospectus d'offre (en langue allemand 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](mailto:prospectus@vontobel.ch)). Le présent prospectus et l'annonce de l'Offre peuvent par ailleurs être consultés sur <http://www.mobimo.ch>.

