



GROUPE LO

LO HOLDING  
LAUSANNE-OUCHY SA  
Rapport intermédiaire  
au 30 juin 2007

Coordination: Viviane Mettraux-Agnéus - LO Holding Lausanne-Ouchy SA

Rédaction: Edgar Fasel - FBL Cabinet Conseils, Pully

Conception graphique: Bread and Butter SA, Lausanne

Photographe: David Gagnebin

Impression: PCL, Lausanne

© LO Holding Lausanne-Ouchy SA, septembre 2007

---

## RÉSULTATS SEMESTRIELS ET RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 30 JUIN 2007

- Marche des affaires conforme aux attentes
- Forte valorisation du patrimoine immobilier
- Décisions stratégiques du Conseil d'administration
- Augmentation des fonds propres en 2008



Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter les comptes consolidés et le rapport concernant la période du 1er janvier au 30 juin 2007. Dans un environnement conjoncturel favorable, le Groupe a traversé ces six mois dans la sérénité et avec succès.

## LES COMPTES

Les comptes consolidés du 1er semestre 2007 du Groupe LO sont excellents; ils s'analysent à deux niveaux.

On y constate d'abord que, s'inscrivant dans le cadre des objectifs annoncés par le Conseil d'administration dans son rapport de gestion 2006, les Produits des immeubles et le Revenu d'exploitation des immeubles ont poursuivi leur progression par rapport à la période comparable de 2006 (respectivement + 6,9% et + 7,7%) et que les frais d'exploitation ont été maîtrisés (+ 3,7%). Il en va de même pour les charges administratives (- 14,6%).

A cette situation «opérationnelle» s'ajoute la variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier, et c'est la deuxième partie de l'analyse. Rappelons que, conformément aux dispositions en vigueur de la Bourse suisse, cette valeur est établie chaque semestre par l'expert indépendant agréé, Wüest & Partner à Zurich. Pour le semestre sous rapport, cette «*fair market value*» enregistre une augmentation spectaculaire de 16.5 mio. L'impact d'une partie de l'étape 2 de la «*Flon-Vision*», c'est-à-dire la mise sur le marché d'importantes surfaces créées dans la partie Ouest de la plate-forme au cours du premier semestre 2007, est la principale raison de cette progression. Nous trouvons là le fruit des efforts considérables consacrés au renouvellement du Flon depuis bientôt une décennie. Grâce à ce phénomène et en dépit du fait que cette plus-value est en réalité «à caractère purement livresque», le bénéfice net consolidé du premier semestre 2007 s'élève à CHF 14.6 mio (CHF 3.3 mio au 1er semestre 2006). De ce fait notamment, le total du bilan au 30 juin 2007 augmente sensiblement et passe de CHF 284.3 mio au 31 décembre 2006 à CHF 326.7 mio au 30 juin 2007.

En détail, les Produits des immeubles ont atteint CHF 7.6 mio (+ 6,9% par rapport au 1er semestre 2006), le Revenu d'exploitation des immeubles se situe à CHF 5.6 mio (+ 7,7%), les Charges d'exploitation des immeubles restent pratiquement stables à CHF 1.9 mio (+ 3,7%). Suite à l'augmentation de l'endettement, les Charges financières ont passé de CHF 1.5 mio à CHF 1.8 mio. Au chapitre des opérations immobilières, les bénéfices réalisés au 1er semestre 2006 par la vente d'un terrain (CHF 650'000.-) ne se sont pas renouvelés dans la période sous rapport.

### SUR LE TERRAIN

Au Flon, après la mise en service des immeubles constituant *Flon-Ville* fin avril 2007, les chantiers *Miroiterie* et *Les Mercier* progressent selon le calendrier établi et devraient se terminer à la fin respectivement de l'année en cours et de 2008. La commercialisation progresse bien et profite tant de l'attractivité du lieu que d'une demande soutenue du marché.

Le restaurant *Nomade* (ex *Le Louis*) a rouvert ses portes au public au courant de l'été. La rénovation des *Télégraphes*, dont trois des quatre niveaux sont loués, est en phase d'achèvement. L'aménagement de la *Place Flon-Ville* et de l'*Esplanade du Flon* sera achevé avant la fin de l'année. Une étude est actuellement en cours en vue d'un éventuel renouvellement des immeubles *Place de l'Europe 6*, *Rue de Genève 7*, *Côtes-de-Montbenon 6* et *Port-Franc 9*.

La nouvelle FLON Events Sàrl a pris ses fonctions et veillera dorénavant à l'animation de la plate-forme par des événements culturels s'adressant à un large public.

Pour le projet *Beau-Séjour*, l'autorité municipale vient de délivrer le permis de construire. Un recours ayant été déposé contre ce projet, l'ouverture du chantier initialement prévue pour cet automne sera vraisemblablement retardée.

### STRATÉGIE ET AUGMENTATION DES FONDS PROPRES

Dans sa séance du 3 septembre 2007, le Conseil d'administration a décidé que, dans les années à venir, le Groupe consacrera comme par le passé l'essentiel de ses efforts d'investissement à la valorisation de la plate-forme du Flon et à l'amélioration du parc immobilier existant. Cette option stratégique permettra aussi de participer à des opérations de développement immobilier d'envergure, situées hors du périmètre du Flon, à condition qu'elles représentent un intérêt majeur à long terme pour le Groupe.

Par conséquent, le Conseil a décidé le principe d'une 3<sup>ème</sup> étape de la «*Flon-Vision*», qui met en valeur l'important potentiel encore existant. Il estime que, cumulée avec la réalisation du projet *Beau-Séjour*, cette opération nécessitera un apport de fonds propres d'au moins 40 millions. Le Conseil a dès lors décidé d'augmenter les fonds propres au cours de l'exercice 2008.

## PERSPECTIVES

L'entrée en vigueur des baux à *Flon-Ville* exercera l'essentiel de ses effets au deuxième semestre 2007. De ce fait, le Produit des immeubles est promis à une hausse substantielle. D'autre part, aucun incident notable n'est à signaler à propos du cours des affaires durant les mois de juillet et août 2007. Quant à la valeur de marché des immeubles, elle ne devrait évoluer que modérément dans ce deuxième semestre. Sous réserve d'évènements imprévisibles à l'heure où nous publions ce rapport, le Conseil d'administration s'attend donc à des résultats en hausse pour l'ensemble de l'exercice 2007. Dans ces conditions et sous toute réserve, le bénéfice consolidé devrait atteindre, voire dépasser, les 17 millions.

Pour le Conseil d'administration,  
Laurent Rivier, Président



Lausanne, septembre 2007



**BILAN**

	<b>30.06.2007</b>	31.12.2006
	<b>en milliers de CHF</b>	en milliers de CHF
<b>ACTIF</b>		
<b>Actif circulant</b>	<b>8 886</b>	12 223
<b>Actif immobilisé</b>		
Immobilisations corporelles	<b>309 968</b>	264 050
- Terrains et constructions	<b>273 585</b>	215 262
- Immobilisations corporelles en cours de construction	<b>36 147</b>	48 529
- Autres immobilisations corporelles	<b>236</b>	259
Immobilisations financières	<b>7 835</b>	8 071
<b>Total de l'actif</b>	<b>326 689</b>	284 344
<b>PASSIF</b>		
<b>Fonds étrangers</b>	<b>189 665</b>	160 723
Capitaux étrangers à court terme	<b>81 632</b>	68 205
Capitaux étrangers à long terme	<b>108 033</b>	92 518
<b>Fonds propres</b>	<b>137 024</b>	123 621
Capital-actions	<b>12 000</b>	12 000
Réserves provenant de primes	<b>15 770</b>	15 770
Propres actions	<b>-509</b>	-509
Réserves provenant de bénéfices	<b>95 170</b>	87 177
Bénéfice consolidé de la période	<b>14 594</b>	9 183
Part des minoritaires aux fonds propres	<b>-1</b>	0
<b>Total du passif</b>	<b>326 689</b>	284 344

## COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

### PROFITS ET PERTES

	<b>1<sup>er</sup> sem. 2007</b> en milliers de CHF	1 <sup>er</sup> sem. 2006 en milliers de CHF
Produits des immeubles	<b>7 551</b>	7 065
Charges d'exploitation des immeubles	<b>- 1 939</b>	- 1 874
<b>Revenu d'exploitation des immeubles</b>	<b>5 612</b>	5 191
Autres produits	<b>172</b>	134
Variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier	<b>16 455</b>	1 174
Charges administratives et autres dépenses	<b>- 1 339</b>	- 1 566
Amortissements des immobilisations corporelles	<b>- 69</b>	- 75
Prélèvements / dotations (-) aux provisions et corrections de valeurs	<b>- 182</b>	26
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>20 649</b>	4 884
Produits financiers	<b>259</b>	82
Charges financières	<b>- 1 751</b>	- 1 485
Bénéfice / perte (-) sur opérations immobilières	<b>- 26</b>	650
Quote-part au résultat des participations mises en équivalence	<b>178</b>	305
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>19 309</b>	4 436
Impôts	<b>- 4 717</b>	- 1 103
<b>Bénéfice après impôts</b>	<b>14 592</b>	3 333
Part des minoritaires au résultat	<b>2</b>	0
<b>Bénéfice consolidé de la période</b>	<b>14 594</b>	3 333

## TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers de CHF)	Capital- actions	Réserves provenant de primes	Propres actions	Réserves provenant de bénéfices	Part du groupe	Part des minoritaires	Cumul
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2005</b>	<b>12 000</b>	<b>15 532</b>	<b>-780</b>	<b>88 362</b>	<b>115 114</b>	<b>-</b>	<b>115 114</b>
Aliénation de propres actions		238	271		509		509
Distribution de bénéfice				- 1 185	- 1 185		-1 185
Bénéfice consolidé de l'exercice 2006				9 183	9 183		9 183
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2006</b>	<b>12 000</b>	<b>15 770</b>	<b>-509</b>	<b>96 360</b>	<b>123 621</b>	<b>-</b>	<b>123 621</b>
Variation du périmètre de consolidation					-	1	1
Distribution de bénéfice				- 1 190	-1 190		-1 190
Bénéfice consolidé au 1 <sup>er</sup> semestre 2007				14 594	14 594	-2	14 592
<b>Capitaux propres au 30 juin 2007</b>	<b>12 000</b>	<b>15 770</b>	<b>- 509</b>	<b>109 764</b>	<b>137 025</b>	<b>-1</b>	<b>137 024</b>

## GÉNÉRALITÉS

Les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2007 ont été établis sur la base de l'ensemble du référentiel comptable Swiss GAAP RPC (Recommandations relatives à la présentation des comptes) et sont conformes à la norme Swiss GAAP RPC 12, relative au rapport intermédiaire. Ils respectent également les dispositions relatives à l'établissement des comptes du Règlement de cotation de la Bourse suisse (SWX) et les dispositions du Règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières.

Les comptes semestriels consolidés du Groupe, basés sur ces normes, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

## PRINCIPES RÉGISSANT LES COMPTES CONSOLIDÉS

### PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

En date du 27 mars 2007, LO Holding Lausanne-Ouchy SA a souscrit 95 % du capital de la nouvelle société FLON Events Sàrl, à Lausanne. Cette dernière a été intégrée dans le périmètre de consolidation dès cette date.

A la suite de la perte de l'influence notable du Groupe sur la participation Parking St-François SA, cette entité a été exclue du périmètre de consolidation dès le 2ème semestre 2006 et reclassée dans les immobilisations financières.

Au 30 juin 2007, le périmètre de consolidation est composé de :

Participations	Taux de participation	Droits de vote	Méthode de consolidation
LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne			Intégration globale
LO Immeubles SA, Lausanne	100%	100%	Intégration globale
LO Gestion SA, Lausanne	100%	100%	Intégration globale
FLON Events Sàrl, Lausanne	95%	95%	Intégration globale
Parking du Centre SA, Lausanne	50%	50%	Intégration proportionnelle
Flonplex SA, Lausanne	40%	40%	Mise en équivalence

## **PRINCIPES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION**

En raison du remaniement des normes Swiss GAAP RPC au 1er janvier 2007, certaines rubriques du bilan et du compte de profits et pertes de la période sous revue et leurs chiffres comparatifs ont été reclassés selon les prescriptions des normes 3 et 30. Ces reclassements n'ont toutefois pas eu d'impact sur le résultat de la période.

Les comptes consolidés ont été préparés selon le principe des coûts historiques, à l'exception du patrimoine immobilier qui est porté au bilan à sa valeur actuelle, conformément aux prescriptions du Règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières. Ce principe d'évaluation a également été appliqué aux immeubles des participations mises en équivalence.

Tout changement résultant de la réévaluation des immeubles est porté au compte de résultat.

La rubrique terrains et constructions regroupe les terrains et immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente. Ces derniers se rapportent à des objets non stratégiques pour le Groupe et qui seront réalisés dès qu'une opportunité se présentera. Les terrains et immeubles sont évalués à leur juste valeur, celle-ci correspondant au montant le plus probable pour lequel ils pourraient être vendus entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

La juste valeur des terrains et constructions est déterminée semestriellement par l'expert immobilier indépendant Wüest & Partner AG, Zurich, selon la méthode des discounted cash flows (DCF).

Les réparations, l'entretien et la maintenance ordinaire des immobilisations corporelles sont comptabilisés au titre de charges directes.

Les investissements en renouvellements ou améliorations sont portés en augmentation du coût d'acquisition des immeubles lorsqu'ils prolongent notablement la durée de vie de l'objet, augmentent sa capacité ou apportent une amélioration substantielle du rendement locatif.

Les immobilisations corporelles en cours de construction sont évaluées à leur prix d'acquisition ou de revient jusqu'à la fin de leur construction ou de leur aménagement. Les intérêts sur le financement des chantiers en cours sont portés en coût de construction jusqu'à l'achèvement des travaux.

## **ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

Il n'y a pas eu d'évènement significatif entre la date du bilan et celle de l'approbation des comptes semestriels consolidés par le Conseil d'administration, en date du 3 septembre 2007.

COMPTES CONSOLIDÉS – ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS  
Informations complémentaires

**TABEAU D'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

(en milliers de CHF)	Terrains et immeubles de placement	Immeubles destinés à la vente	Travaux en cours	Total
<b>Valeurs d'acquisition</b>				
<b>au 1er janvier 2006</b>	<b>143 639</b>	<b>4 527</b>	<b>15 505</b>	<b>163 671</b>
Investissements	2 531		37 950	40 481
Intérêts capitalisés			302	302
Reclassifications	8 880	-3 652	-5 228	0
Démolitions	- 345			- 345
Désinvestissements	- 8	- 76		- 84
<b>au 31 décembre 2006</b>	<b>154 697</b>	<b>799</b>	<b>48 529</b>	<b>204 025</b>
Investissements	777		28 802	29 579
Intérêts capitalisés			558	558
Reclassifications	41 742		-41 742	0
Désinvestissements		- 727		- 727
<b>au 30 juin 2007</b>	<b>197 216</b>	<b>72</b>	<b>36 147</b>	<b>233 435</b>
<b>Ajustement à la valeur de marché</b>				
Plus-values au 1er janvier	65 268	36		65 304
Moins-values au 1er janvier	-11 923	- 394		-12 317
<b>Ajustement net au 1er janvier 2006</b>	<b>53 345</b>	<b>- 358</b>	<b>0</b>	<b>52 987</b>
Reclassifications	- 133	133		0
Accroissement de valeur de l'exercice	7 594	185		7 779
Réduction de valeur de l'exercice	-1 329	- 3		-1 332
Correction de valeur sur désinves- tissements de l'exercice	353	- 21		332
<b>Ajustement net au 31 décembre 2006</b>	<b>59 830</b>	<b>- 64</b>	<b>0</b>	<b>59 766</b>
Accroissement de valeur de l'exercice	19 625			19 625
Réduction de valeur de l'exercice	-3 171			-3 171
Correction de valeur sur désinves- tissements de l'exercice		77		77
<b>Variation nette du 1er semestre 2007</b>	<b>16 454</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>16 531</b>
<b>Ajustement net au 30 juin 2007</b>	<b>76 284</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>76 297</b>
<b>Valeurs de marché</b>				
<b>au 1er janvier 2006</b>	<b>196 984</b>	<b>4 169</b>	<b>15 505</b>	<b>216 658</b>
<b>au 31 décembre 2006</b>	<b>214 527</b>	<b>735</b>	<b>48 529</b>	<b>263 791</b>
<b>au 30 juin 2007</b>	<b>273 500</b>	<b>85</b>	<b>36 147</b>	<b>309 732</b>

COMPTES CONSOLIDÉS – ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS  
Informations complémentaires

Les immeubles destinés à la vente comprennent un dernier objet d'une valeur de CHF 85'158,- vendu pour ce montant au 1er juillet 2007.

Au 30 juin 2007 les travaux en cours se rapportent aux projets *Miroiterie*, *Les Mercier*, *Promenade urbaine étape II* et *Les Télégraphes*.

Tandis que les travaux en cours au 31 décembre 2006 se rapportent aux projets *Flon-Ville*, *Miroiterie*, *Les Mercier* et *Promenade urbaine étape II*.

<b>Localisation: «Miroiterie»</b> Lausanne, plate-forme du Flon, centre-Est.	<u>Informations complémentaires:</u> <b>Description du projet:</b> construction d'un immeuble, superposé à l'extension du parking en sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de trois étages. <b>Etat du projet:</b> gros-œuvre 1 terminé, gros-œuvre 2 terminé à 60 %. <b>Date d'achèvement estimé:</b> octobre 2007
<b>Localisation: «Les Mercier»</b> Lausanne, plate-forme du Flon, Sud-Est.	<u>Informations complémentaires:</u> <b>Description du projet:</b> construction de trois immeubles comprenant un sous-sol ainsi qu'un deuxième sous-sol partiel. Le sous-sol principal est relié par un passage au parking souterrain. <b>Etat du projet:</b> fondations, enceintes et dalles en taupe terminées. Terrassement terminé. Gros-œuvre 1 terminé à 30 %. <b>Date d'achèvement estimée:</b> octobre - novembre 2008
<b>Localisation: «Promenade urbaine étape II»</b> Lausanne, plate-forme du Flon.	<u>Informations complémentaires:</u> <b>Description du projet:</b> adaptation et compléments aux aménagements extérieurs de la plate-forme du Flon. <b>Etat du projet:</b> planification et projet terminés à 90 %, réalisation terminée à 50 %. <b>Date d'achèvement estimé:</b> novembre 2008
<b>Localisation: «Les Télégraphes»</b> Lausanne, rue des Côtes-de-Montbenon 16, plate-forme du Flon.	<u>Informations complémentaires:</u> <b>Description du projet:</b> rénovation complète de l'immeuble avec nouvelle affectation mixte, comprenant sous-sol, rez-de-chaussée et 2 étages. <b>Etat du projet:</b> gros-œuvre 1 et 2 terminés, aménagements intérieurs terminés à 20 %. <b>Date d'achèvement estimé:</b> octobre 2007

COMPTES CONSOLIDÉS – ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS  
Informations complémentaires

**FINANCEMENT**

Les dettes financières à court terme comprennent: (en milliers de CHF)	<b>30.06.2007</b>	31.12.2006
Comptes courants bancaires	<b>113</b>	0
Dividende à payer	<b>2</b>	1
Avances à terme fixe	<b>67 300</b>	60 300
	<b><u>67 415</u></b>	<u>60 301</u>

Les dettes financières et autres dettes à long terme: (en milliers de CHF)	<b>30.06.2007</b>	31.12.2006
Avances à terme fixe	<b>10 000</b>	13 000
Emprunts hypothécaires à taux fixe	<b>71 970</b>	57 520
Prêt de l'actionnaire partenaire dans la société Parking du Centre SA	<b>1 425</b>	1 425
	<b><u>83 395</u></b>	<u>71 945</u>

Subdivision des emprunts par taux (en milliers de CHF)	<b>30.06.2007</b>	31.12.2006
Taux:		
≤ 2,0%	<b>113</b>	-
≤ 2,5%	-	-
≤ 3.0%	<b>67 140</b>	65 060
≤ 3,5%	<b>65 155</b>	55 435
≤ 4.0%	<b>15 900</b>	9 250
≤ 4,5%	<b>2 500</b>	2 500
	<b><u>150 808</u></b>	<u>132 245</u>

Le taux d'intérêt moyen facturé sur l'ensemble des emprunts au 30.06.2007 se monte à 3.15% contre 3,09% au 31.12.2006.

Subdivision des emprunts par échéance (en milliers de CHF)	<b>30.06.2007</b>	31.12.2006
Emprunts arrivant à échéance en:		
2007	<b>64 413</b>	<b>60 300</b>
2008	<b>14 710</b>	<b>14 710</b>
2009	<b>15 140</b>	<b>15 260</b>
2010	<b>4 250</b>	<b>4 250</b>
2011	<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
2012	<b>22 550</b>	-
au-delà	<b>13 745</b>	<b>21 725</b>
	<b><u>150 808</u></b>	<u>132 245</u>

Les emprunts à court terme arrivant à échéance en 2007, renouvelés de six mois en six mois, sont couverts par divers instruments financiers dérivés.

**DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX**

La durée résiduelle des baux à loyers se répartit comme suit: (en milliers de CHF)	30.06.2007		31.12.2006	
2007	382	2.4%	1 509	12.2%
2008	2 982	19.0%	1 766	14.3%
2009	955	6.1%	1 291	10.5%
2010	549	3.5%	539	4.4%
2011	1 818	11.6%	1 809	14.7%
2012	2 277	14.5%	2 484	20.2%
2013	730	4.6%	683	5.5%
2014	1 087	6.9%	1 088	8.8%
2015	183	1.2%	184	1.5%
2016	128	0.8%	129	1.0%
2017	3 766	24.0%	-	-
au-delà	858	5.4%	845	6.9%
	<b>15 715</b>	<b>100.0%</b>	<b>12 327</b>	<b>100.0%</b>

Les cinq locataires principaux (par ordre alphabétique) sont:

- ATHLETICUM SPORTMARKETS AG
- COOPERATIVE MIGROS VAUD
- FNAC SUISSE SA
- GROUPE MAGRO SA
- GROUPE DE MERCURIO Reto et HÔTELREST SA

Les cinq locataires principaux totalisent environ 30% de l'état locatif au 30.06.2007, contre 23% au 31.12.2006.

Le locataire principal représente environ 10% de cet état locatif. (31.12.2006: 7%).

COMPTES CONSOLIDÉS – ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS  
Informations complémentaires - Inventaire des immeubles

Commune	Adresse	Etat locatif net CHF	Vacances	Valeur de marché 01.01.2007 CHF	Augmentation Valeur de marché CHF
Lausanne	Navigation 2, Ouchy 70-76				
Lausanne	Place de la Navigation 2				
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70				
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72-74				
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76				
Lausanne	Rue des Fontenailles 1				
<b>Immeubles d'habitation</b>		<b>1 338 992</b>	<b>0.23%</b>	<b>20 511 000</b>	<b>375 000</b>
Lausanne	Place de la Navigation 4-6				
Lausanne	Place de la Gare 4				
Lausanne	Place de l'Europe 6				
Lausanne	Place de l'Europe 7				
Lausanne	Place de l'Europe 8				
Lausanne	Place de l'Europe 9				
Lausanne	Rue de Genève 2-4-6-8				
Lausanne	Rue de Genève 7				
Lausanne	Rue de Genève 17				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8				
Lausanne	Rue du Port-Franc 17				
Lausanne	Rue du Port-Franc 20 - Genève 33				
Lausanne	Rue du Port-Franc 22 - Vigie 1				
Lausanne	Rue de la Vigie 5				
<b>Immeubles commerciaux <sup>(1)</sup></b>		<b>11 936 424</b>	<b>6.50%</b>	<b>158 083 400</b>	<b>33 063 000</b>
Lausanne	Rue de Genève 19				
Lausanne	Rue de Genève 21				
Lausanne	Rue de Genève 23				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1-3				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12				
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14				
Lausanne	Rue du Port-Franc 9				
Bussigny	Rue de l'Arc-en-Ciel 6				
<b>Immeubles d'artisanat</b>		<b>1 638 816</b>	<b>13.31%</b>	<b>17 967 600</b>	<b>15 300</b>
Lausanne	Les Mercier				
Lausanne	Miroiterie				
Lausanne	Les Télégraphes / Côtes-de-Montbenon 16				
Lausanne	Vallée du Flon / Promenade urbaine Etape II				
<b>Immeubles de développement / zones</b>		<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>25 475 000</b>	<b>15 937 000</b>
Lausanne	Rue de la Vigie 3				
Lausanne	Vallée du Flon / Promenade urbaine				
<b>Droits de superficie / locations terrains</b>		<b>798 600</b>	<b>0.00%</b>	<b>16 079 000</b>	<b>66 000</b>
Lens / VS	Saturne B, Plan Bramois <sup>(2)</sup>				
Sierre / VS	Versannes B, Piney d'en haut <sup>(3)</sup>				
<b>Appartements (Immeubles) prévus pour la vente</b>		<b>2 230</b>	<b>0.00%</b>	<b>735 000</b>	<b>158</b>
<b>Participation consolidée <sup>(4)</sup></b>				<b>24 940 000</b>	<b>30 000</b>
<b>TOTAL :</b>		<b>15 715 062</b>	<b>6.45%</b>	<b>263 791 000</b>	<b>49 486 458</b>

(1) y compris hôtel

(2) appartement en PPE vendu en janvier 2007

(3) appartement en PPE vendu en juillet 2007

Réduction Valeur de marché CHF	Valeur de marché 30.06.2007 CHF	Année de Construction	Dernière Rénovation	Forme de Propriété	Part de Propriété	Parcelle m2	Habitation m2
				Propr. individuelle	100 %		
		1895		Propr. individuelle	100 %	269	1 133
		1906		Propr. individuelle	100 %	476	1 056
		1907		Serv. d'empiètement	100 %		979
		1907		Propr. individuelle	100 %	750	1 813
		1910		Propr. individuelle	100 %	723	957
<b>6 000</b>	<b>20 880 000</b>					<b>2 218</b>	<b>5 938</b>
		1895		Propr. individuelle	100 %	540	
		1961	2000	Propr. individuelle	100 %	630	
		1905		Propr. individuelle	100 %	369	
		1905	2001	Propr. individuelle	100 %	450	
		1911		Propr. individuelle	100 %	1 035	
		1900	2002	Propr. individuelle	100 %	1 712	
		1904	2002	Propr. individuelle	100 %	2 352	
		1932		Propr. individuelle	100 %	3 165	
		1884	2002	Propr. individuelle	100 %	2 312	
		1948	1998	Propr. individuelle	100 %	587	
		2002		Propr. individuelle	100 %	777	534
		2005		Propr. individuelle	100 %	2 002	
		2005		Propr. individuelle	100 %	2 002	
		1963	1988	Propr. individuelle	100 %	852	
<b>2 733 500</b>	<b>188 412 900</b>					<b>18 785</b>	<b>534</b>
		1893		Propr. individuelle	100 %	1 738	
		1902		Propr. individuelle	100 %	1 440	
		1915		Propr. individuelle	100 %	1 084	
		1930		Propr. individuelle	100 %	1 147	
		1930		Propr. individuelle	100 %	790	
		1921		Propr. individuelle	100 %	533	
		1935		Propr. individuelle	100 %	1 195	
		1918		Propr. individuelle	100 %	562	
		1963		Propr. individuelle	100 %	1 352	
		1927		Propr. individuelle	100 %	995	
		1958		Propr. individuelle	100 %	4 263	90
<b>129 400</b>	<b>17 853 500</b>					<b>15 099</b>	<b>90</b>
		1943		Propr. individuelle	100 %	4 157	
		1963		Propr. individuelle	100 %	612	
		1912		Propr. individuelle	100 %	256	
				Propr. individuelle	100 %		
<b>0</b>	<b>41 412 000</b>					<b>5 025</b>	<b>0</b>
		1964		Propr. individuelle	100 %	574	
				Propr. individuelle	100 %	18 025	
<b>27 000</b>	<b>16 118 000</b>					<b>18 599</b>	<b>0</b>
		1989		PPE		0	0
		1988		PPE	42 0/00	28	37
<b>650 000</b>	<b>85 158 24 970 000</b>	2001		Propr. individuelle	50 %	<b>28</b>	<b>37</b>
						<b>Droit superf.</b>	
<b>3 545 900</b>	<b>309 731 558</b>					<b>59 754</b>	<b>6 599</b>

(4) les chiffres relatifs à la participation consolidée comprennent les travaux de l'extension du parking terminés en décembre 2006 et correspondent au taux de participation

Bureaux m2	Vente m2	Artisanat m2	Entrepôts m2	Autres m2	Total m2	Parking places
					0	20
	106				1 239	
	77				1 133	1
					979	
	309			395	2 517	
	10				967	
<b>0</b>	<b>502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>395</b>	<b>6 835</b>	<b>21</b>
				2 800	2 800	
2 987	670			779	4 436	4
	0	488	116		604	
943	112		177	191	1 423	
1 081	391	132			1 604	
1 512	910			1 020	3 442	
394	4 007				4 401	
4 142	782	1 754	50	10	6 738	
3 502	1 043		925	1 058	6 527	
1 725			501		2 226	
1 213				367	2 114	
3 476	6 483				9 959	
3 305	553		208		4 066	
1 593	145		756	1 150	3 644	
<b>25 873</b>	<b>15 096</b>	<b>2 374</b>	<b>2 733</b>	<b>7 375</b>	<b>53 984</b>	<b>4</b>
220	986	301	1 866		3 373	
	602	1 266	1 647		3 515	
		635		1 469	2 104	
		314			314	17
		99	173		272	
	366	1 390	430		2 186	
		220			220	
		200	98	637	935	
		640			640	
	355	1 115	244		1 714	
302		2 254	2 845		5 491	
<b>522</b>	<b>2 309</b>	<b>8 434</b>	<b>7 303</b>	<b>2 106</b>	<b>20 764</b>	<b>17</b>
					0	
					0	
					0	
					0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		1 300			1 300	
				54	54	50
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>1 354</b>	<b>50</b>
					0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
					0	<b>450</b>
<b>26 395</b>	<b>17 907</b>	<b>12 108</b>	<b>10 036</b>	<b>9 930</b>	<b>82 973</b>	<b>542</b>

## Rapport d'évaluation de l'expert immobilier au 1<sup>er</sup> juillet 2007

Conformément au mandat que le conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA nous a confié, nous avons procédé à l'évaluation, pour les besoins de la présentation des comptes, des immeubles détenus par le GROUPE LO le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Les évaluations interviennent conformément aux instructions contenues dans le Règlement complémentaire relatif à la cotation des sociétés immobilières à la Bourse suisse SWX et dans ce contexte plus particulièrement selon les dispositions de l'article 13 du règlement susmentionné. Nous avons élaboré nos évaluations conformément aux directives actuellement en vigueur des Swiss GAAP (RPC) en tenant compte des «International Financial Reporting Standards» (IFRS/IAS).

### Définition de la «Fair Value»

La valeur de marché déterminée est en accord avec la «Fair Value», telle qu'elle est décrite dans les «International Financial Reporting Standards» (IFRS) selon IAS 40 «Investment Properties».

La «Fair Value» déterminée ne tient pas compte des droits de mutation, des impôts sur la plus-value ou de la TVA ni d'autres frais ou commissions intervenant lors d'une éventuelle vente des immeubles. Les évaluations font également abstraction des obligations du propriétaire au titre d'éventuels impôts (en plus des impôts immobiliers ordinaires) et des coûts de financement.

La détermination de la «Fair Value» intervient, de manière similaire à ce que prévoit le paragraphe 45 de l'IAS 40, en faisant abstraction d'éventuels investissements accroissant la valeur et des recettes supplémentaires concomitantes.

Les évaluations interviennent conformément à la condition du «Going Concern».

### Bases de l'évaluation

L'évaluation des immeubles a été effectuée conformément à la méthode dite du «Discounted Cashflow» (DCF).

Nous connaissons les immeubles concernés sur la base des documents et informations mis à notre disposition ainsi que pour les avoir visités. Pour tous les immeubles, nous disposons d'informations actuelles relatives à la situation d'exploitation, ainsi qu'à l'état et à la qualité des immeubles.

Les objets locatifs actuellement vides sont intégrés dans l'évaluation en tenant compte d'une période de commercialisation habituelle sur le marché. Le calcul de l'escompte se fait pour chaque immeuble individuellement en fonction de critères déterminés par la situation du marché et par l'immeuble lui-même. Ces critères reflètent non seulement les caractéristiques déterminantes de la macro-situation et de la micro-situation, mais aussi les paramètres essentiels de la situation d'exploitation actuelle.

Sur cette base, nous avons procédé, en tant qu'experts indépendants, à l'évaluation des différents immeubles.

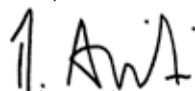
### Résultats

Nous avons évalué tous les immeubles ainsi que les immeubles des participations figurant dans le répertoire des immobilisations du GROUPE LO en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Nous avons défini la valeur de marché de ces immeubles et des immeubles des participations consolidées comme étant de CHF 309.732 millions pour la date de référence.

Nous confirmons avoir procédé aux évaluations des immeubles du GROUPE LO en accord avec notre politique commerciale, sans avoir subi l'influence de tiers et en étant guidés exclusivement par le mandat décrit ci-dessus.

Wüest & Partner AG

Zurich, le 31 août 2007



Matthias Arioli

dipl. Ing. ETH / SIA, partenaire



Nabil Aziz

dipl. Ing. EPFL, senior consultant

---

LO HOLDING  
LAUSANNE-OUCHY SA  
Place de l'Europe 7  
Case Postale 999  
CH - 1001 Lausanne  
Tél. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13  
[info@lo-holding.ch](mailto:info@lo-holding.ch)  
[www.lo-holding.ch](http://www.lo-holding.ch)