



GROUPE LO

---

LO HOLDING  
LAUSANNE-OUCHY SA  
Rapport intermédiaire  
au 30 juin 2008

Coordination: Lulyna Ith Burmeister - LO Holding Lausanne-Ouchy SA

Rédaction: Edgar Fasel - FBL Cabinet Conseils, Pully

Conception graphique: Bread and Butter SA, Lausanne

Photographe: Gaël Paccard

Impression: Vögeli, Langnau

© LO Holding Lausanne-Ouchy SA, septembre 2008

---

# RÉSULTATS SEMESTRIELS ET RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 30 JUIN 2008

- Bon 1<sup>er</sup> semestre
- Succès confirmé du Flon sur le marché
- Forte valorisation du patrimoine immobilier prévue pour la fin 2008
- Le Conseil d'administration confirme sa stratégie
- Augmentation du capital début 2009



Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2008, les projets en cours au Flon ont progressé selon le programme ambitieux que nous nous étions fixé. Les surfaces disponibles n'ont pas augmenté au cours de cette période, contrairement à 2007 ; cependant, de nouvelles surfaces seront exploitées dès les derniers mois de 2008. Ceci ouvre de bonnes perspectives pour l'ensemble de l'exercice en cours et les suivants.

### COMPTES AU 30 JUIN 2008

Au 30 juin 2008, les *produits des immeubles* s'élevaient à CHF 9.0 mio. Contrairement à la période comparable de 2007, ils comprennent pour la première fois les loyers de *Flon-Ville*, ce qui explique notamment leur forte augmentation de 19,3%. Le *revenu d'exploitation* a progressé de 13% et atteint CHF 6.3 mio.

Le *bénéfice consolidé* est de CHF 3.1 mio. Il n'est pas comparable au bénéfice record de CHF 14.6 mio réalisé au 30 juin 2007, qui avait été fortement dopé par l'augmentation de la valeur de marché du parc immobilier. Cette année, ce phénomène se produira au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, avec l'exploitation de nouvelles surfaces. Au 30 juin 2008, l'expert indépendant a déterminé une augmentation nette de la *fair market value* de CHF 1.1 mio.

La hausse des *charges financières* de CHF 0.6 mio résulte de l'augmentation nette de nos emprunts. Leur taux moyens se stabilise à 3,3% au 30 juin 2008. Les autres charges restent maîtrisées.

A l'actif du *bilan consolidé*, la progression de la valeur des terrains et immeubles (+ CHF 5.7 mio) résulte notamment des décomptes finaux relatifs au complexe *Flon-Ville* et de la hausse de la valeur de marché du patrimoine immobilier en général. Quant aux travaux en cours de CHF 45.1 mio, ils reflètent les investissements en cours sur les chantiers *Les Mercier* et *Promenade urbaine*. Au passif, l'endettement à long terme augmente de CHF 5.8 mio.

Compte tenu du versement par la société holding d'un dividende de CHF 1.2 mio au titre de l'exercice précédent, les *fonds propres* s'élèvent à CHF 146.1 mio au 30 juin 2008, contre CHF 144.1 mio à fin 2007. Ils représentent 40,4% du total du bilan, contre 40,7% six mois auparavant.

### AU PLAN OPÉRATIONNEL

Au Flon, les grands chantiers à l'Est se terminent les uns après les autres, selon le planning. De nouveaux locataires se préparent à accueillir leur future clientèle dans des locaux neufs et attractifs, en même temps que se mettront à circuler les premières rames du M2. Au centre de la plate-forme et à *Flon-Ville*, les enseignes présentes poursuivent leur évolution positive. Bref, sur le terrain comme dans les bureaux du LO, on constate avec grande satisfaction que la « Flon-Vision » devient réalité!

*FLON Events Sàrl* poursuit ses activités avec enthousiasme. De nombreuses et diverses manifestations organisées par elle-même ou, pour certaines, en collaboration avec des sponsors tiers, contiennent d'attirer un nombreux public et contribuent ainsi à créer au Flon cette ambiance conviviale et animée que lui envient tant d'autres quartiers. La liste des événements programmés au Flon peut être consultée sur le site [www.flon-events.ch](http://www.flon-events.ch).

**Commercialisation.** A la fin de l'exercice en cours, 14'000 m<sup>2</sup> de surfaces attractives auront été nouvellement créés au Flon! La commercialisation de cette offre supplémentaire considérable a constitué un défi majeur, aujourd'hui presque entièrement relevé. Si ce succès sur le marché est largement dû à la qualité des objets mis en location, il reflète toutefois également l'attrait du Flon en tant que quartier centre-ville par excellence. Cette caractéristique se renforcera sans doute encore par la mise en service imminente du métro M2.

*La Miroiterie*, que la presse a joliment qualifiée de « Lanterne du Flon », avec ses quelque 1'300 m<sup>2</sup> de surface commerciale, a été louée dans son ensemble au groupe *Trophy*. Lorsqu'il ouvrira ses portes vers la fin novembre, ce spécialiste de la mode urbaine et sport chic viendra compléter l'offre « loisirs » déjà richement présente au Flon. Aux yeux des experts, en effet, la concentration de plusieurs enseignes dans un même quartier attire le chaland et profite ainsi, à terme, à l'ensemble des compétiteurs.

Au complexe *Les Mercier*, sur un total de 13'000 m<sup>2</sup> comprenant bureaux, commerces et huit appartements, seuls 1'600 m<sup>2</sup> de surfaces restent actuellement disponibles pour de futurs locataires.

Enfin, *McDonald's* vient d'ouvrir un point de vente à *Flon-Ville*; ce complexe est ainsi entièrement occupé.

**Projets et chantiers.** Les projets en cours, tels que présentés en détail dans le Rapport de gestion 2007, progressent globalement selon le programme établi.

La construction des trois immeubles composant le complexe *Les Mercier* sera achevée dans les délais. Les locataires procèdent actuellement aux aménagements intérieurs. L'ensemble sera inauguré le 25 novembre prochain.

La rénovation de *Port-Franc 9* est pratiquement terminée et celle de *Côtes-de-Montbenon 6* progresse rapidement.

Par contre, la démolition de l'immeuble *Europe 6* a pris un certain retard. Une fois les complications administratives réglées, nous espérons toutefois que cette démolition pourra se faire cette année encore. Ainsi sera libérée la place pour le futur *Hôtel*, qui viendra alors enrichir l'enveloppe de la Place de l'Europe, vraisemblablement au cours de 2010.

Les préparatifs en vue de la rénovation intégrale de *Rue de Genève 7* ont été portés à maturité. Le dépôt de la demande du permis de construire est imminent.

Elément également essentiel de la « Flon-Vision », la *Promenade urbaine* a évolué en parallèle aux chantiers du quartier Est de la plate-forme. Une fois terminée, elle assumera pleinement son rôle d'artère

piétonne centrale et hors du commun, traversant toute la plate-forme d'Est en Ouest.

L'important projet *Beau-Séjour*, dont on se souviendra que le permis de construire délivré par les autorités avait fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif, reste toujours bloqué. Cependant, en possession d'un arrêt favorable dudit tribunal, nous espérons vivement pouvoir procéder à la démolition de l'ancien bâtiment administratif, vide depuis plus d'un an, avant la fin de 2008.

Les réflexions à propos de l'exploitation future du potentiel très important dont dispose encore le Flon se poursuivent et feront bientôt l'objet de projets concrets.

### STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Le Conseil d'administration confirme la **stratégie du Groupe** telle que résumée en page 26 du Rapport de gestion 2007, notamment en ce qui concerne le développement de projets immobiliers de grande envergure.

**Augmentation du capital.** Le 22 mai 2008, l'Assemblée générale a décidé la constitution d'un capital autorisé correspondant à l'émission de 30'000 nouvelles actions. Le Conseil d'administration est chargé de fixer le prix d'émission et la date de l'opération. Compte tenu du financement des futures réalisations prévues pour ces prochaines années et de la stratégie définie, et conformément à son objectif de conserver au bilan une saine proportion de fonds propres de l'ordre de minimum 40%, le Conseil d'administration entend procéder à cette augmentation de capital début 2009.

Les **perspectives** pour l'ensemble de l'exercice 2008, telles que présentées à la fin du Rapport de gestion 2007, restent valables. Sur la base des informations dont il dispose et sauf évènements imprévus, le Conseil d'administration prévoit une augmentation du *produit des immeubles* de l'ordre de 15% par rapport à 2007. Il bénéficiera des revenus locatifs provenant des nouvelles surfaces dès les derniers mois de 2008. Quant au *bénéfice* consolidé de l'exercice 2008, il sera à nouveau fortement conditionné par la variation de la valeur de marché du patrimoine dont l'établissement incombe à l'expert indépendant. S'attendant à une nouvelle importante augmentation de cette valeur et à un bon résultat opérationnel, le Conseil d'administration prévoit un bénéfice net plus que satisfaisant.

Pour le Conseil d'administration,  
Laurent Rivier, Président



Lausanne, septembre 2008.



**BILAN**

	<b>30.06.2008</b> en milliers de CHF	31.12.2007 en milliers de CHF
<b>ACTIF</b>		
<b>Actif circulant</b>	<b>12 932</b>	19 815
<b>Actif immobilisé</b>		
Immobilisations corporelles	<b>341 169</b>	326 659
- Terrains et immeubles	<b>295 924</b>	290 244
- Travaux en cours	<b>45 062</b>	36 185
- Autres immobilisations corporelles	<b>183</b>	230
Immobilisations financières	<b>7 501</b>	7 627
<b>Total de l'actif</b>	<b><u>361 602</u></b>	<u>354 101</u>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>	<b>82 622</b>	82 908
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>	<b>132 900</b>	127 053
	<b><u>215 522</u></b>	<u>209 961</u>
<b>Fonds propres</b>		
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>115 688</b>	95 170
Bénéfice consolidé de la période	<b>3 130</b>	21 708
Part des minoritaires aux fonds propres	<b>1</b>	1
	<b><u>146 080</u></b>	<u>144 140</u>
<b>Total du passif</b>	<b><u>361 602</u></b>	<u>354 101</u>

## COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

	<b>1<sup>er</sup> sem. 2008</b> en milliers de CHF	1 <sup>er</sup> sem. 2007 en milliers de CHF
<b>Produits des immeubles</b>	<b>9 006</b>	7 551
<b>Charges d'exploitation des immeubles</b>	<b>- 2 664</b>	- 1 939
<b>Revenu d'exploitation des immeubles</b>	<b>6 342</b>	5 612
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Prestations de services	122	123
Produits liés à l'organisation d'évènements	149	18
Variation nette de la valeur de marché du patrimoine immobilier	1 095	16 455
Bénéfice / Perte (-) sur opérations immobilières	0	- 26
Autres produits	0	31
	<b>1 366</b>	16 601
<b>Autres charges d'exploitation</b>		
Charges administratives	- 1 230	-1 187
Amortissements des immobilisations corporelles	- 79	- 69
Charges liées à l'organisation d'évènements	- 176	- 41
Charges diverses d'exploitation	- 321	- 471
	<b>- 1 806</b>	- 1 768
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts</b>	<b>5 902</b>	20 445
Produits financiers	271	259
Charges financières	- 2 399	- 1 751
Résultat des entités associées	204	178
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>3 978</b>	19 131
Impôts sur le bénéfice	- 848	- 4 539
<b>Bénéfice après impôts</b>	<b>3 130</b>	14 592
Part des minoritaires au résultat	0	2
<b>Bénéfice consolidé de la période</b>	<b>3 130</b>	14 594

## TABLEAU DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

(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 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 de l'exercice 2007				21 708	21 708	p.m.	21 708
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2007</b>	<b>12 000</b>	<b>15 770</b>	<b>- 509</b>	<b>116 878</b>	<b>144 139</b>	<b>1</b>	<b>144 140</b>
Distribution de bénéfice				- 1 190	- 1 190		- 1 190
Bénéfice consolidé au 1 <sup>er</sup> semestre 2008				3 130	3 130	p.m.	3 130
<b>Capitaux propres au 30 juin 2008</b>	<b>12 000</b>	<b>15 770</b>	<b>- 509</b>	<b>118 818</b>	<b>146 079</b>	<b>1</b>	<b>146 080</b>

**GÉNÉRALITÉS**

Les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2008 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**

Le périmètre de consolidation est resté inchangé au cours de la période sous revue.

Au 30 juin 2008, il 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
Fionplex SA, Lausanne	40%	40%	Mise en équivalence

## PRINCIPES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

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 immeubles regroupe les terrains et immeubles de placement 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 immeubles 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 constructions en cours 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 travaux 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 4 septembre 2008.

**TABLEAU 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 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>154 697</b>	<b>799</b>	<b>48 529</b>	<b>204 025</b>
Investissements	949		45 719	46 668
Intérêts capitalisés			1 130	1 130
Reclassements	55 541	3 652	- 59 193	0
Désinvestissements	- 3 083	- 4 451		- 7 534
<b>au 31 décembre 2007</b>	<b>208 104</b>	<b>0</b>	<b>36 185</b>	<b>244 289</b>
Investissements	4 585		8 323	12 908
Intérêts capitalisés			554	554
<b>au 30 juin 2008</b>	<b>212 689</b>	<b>0</b>	<b>45 062</b>	<b>257 751</b>
<b>Ajustement à la valeur de marché</b>				
Plus-values au 1 <sup>er</sup> janvier	71 827	13		71 840
Moins-values au 1 <sup>er</sup> janvier	- 11 997	- 77		- 12 074
<b>Ajustement net au 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>59 830</b>	<b>- 64</b>	<b>-</b>	<b>59 766</b>
Reclassifications	146	- 146		0
Accroissement de valeur de l'exercice	25 264			25 264
Réduction de valeur de l'exercice	- 3 100	- 4		- 3 104
Correction de valeur sur désinvestissements de l'exercice		214		214
<b>Ajustement net au 31 décembre 2007</b>	<b>82 140</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>82 140</b>
Accroissement de valeur de l'exercice	4 151			4 151
Réduction de valeur de l'exercice	- 3 056			- 3 056
<b>Variation nette du 1<sup>er</sup> semestre 2008</b>	<b>1 095</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1 095</b>
<b>Ajustement net au 30 juin 2008</b>	<b>83 235</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>83 235</b>
<b>Valeurs de marché</b>				
<b>au 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>214 527</b>	<b>735</b>	<b>48 529</b>	<b>263 791</b>
<b>au 31 décembre 2007</b>	<b>290 244</b>	<b>0</b>	<b>36 185</b>	<b>326 429</b>
<b>au 30 juin 2008</b>	<b>295 924</b>	<b>0</b>	<b>45 062</b>	<b>340 986</b>

Au 30 juin 2008 les travaux en cours se rapportent aux projets *Les Mercier* et *Promenade urbaine étape II*.

Les chantiers en cours au 31 décembre 2007 se rapportaient aux mêmes projets.

<i>Localisation</i>	<b>Informations complémentaires</b>
<b>Les Mercier</b> Lausanne, plate-forme du Flon, Sud-Est.	<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> gros-œuvre 1 et 2 terminés. Aménagements intérieurs en cours. <b>Date d'achèvement estimée:</b> novembre 2008.
<b>Promenade urbaine étape II</b> Lausanne, plate-forme du Flon.	<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, travaux réalisés à 85%. <b>Date d'achèvement estimée:</b> novembre 2008.

# COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

## ANNEXE AUX COMPTES

### FINANCEMENT

#### Les dettes financières à court terme comprennent: (en milliers de CHF)

	30.06.2008	31.12.2007
Avances à terme fixe	74 920	75 010
	<u>74 920</u>	<u>75 010</u>

#### Les dettes financières et autres dettes à long terme: (en milliers de CHF)

	30.06.2008	31.12.2007
Avances à terme fixe	3 380	5 000
Emprunts hypothécaires à taux fixe	101 420	94 470
	<u>104 800</u>	<u>99 470</u>
Autres dettes à long terme:		
Prêt de l'actionnaire partenaire dans la société Parking du Centre SA	1 425	1 425
	<u>1 425</u>	<u>1 425</u>

#### Subdivision des emprunts par taux: (en milliers de CHF)

	30.06.2008	31.12.2007
≤ 3,00%	63 900	64 020
≤ 3,50%	82 495	80 135
≤ 4,00%	27 250	24 250
≤ 4,50%	7 500	7 500
	<u>181 145</u>	<u>175 905</u>

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts au 30.06.2008 se monte à 3,25% contre 3,24% au 31.12.2007.

#### Subdivision des emprunts arrivant à échéance en: (en milliers de CHF)

	30.06.2008	31.12.2007
2008	74 920	75 010
2009	14 900	15 020
2010	14 250	14 250
2011	16 000	16 000
2012	22 550	22 550
2013	11 900	-
au-delà	26 625	33 075
	<u>181 145</u>	<u>175 905</u>

Les emprunts à court terme arrivant à échéance en 2008, sont couverts à hauteur de CHF 65.8 mio par des instruments financiers dérivés.

**DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX**

La durée résiduelle des baux à loyers se répartit comme suit : (en milliers de CHF)	30.06.2008		31.12.2007	
2008	779	4,8%	1 871	11,8%
2009	2 435	15,1%	1 687	10,6%
2010	703	4,3%	711	4,5%
2011	1 770	10,9%	1 756	11,1%
2012	2 831	17,5%	2 434	15,4%
2013	1 353	8,4%	1 442	9,1%
2014	1 318	8,2%	1 087	6,9%
2015	189	1,2%	184	1,2%
2016	130	0,8%	129	0,8%
2017	3 795	23,4%	3 656	23,1%
2018	266	1,6%	-	-
au-delà	618	3,8%	863	5,5%
	<b>16 187</b>	<b>100,0%</b>	<b>15 820</b>	<b>100,0%</b>

Les cinq locataires principaux (par ordre alphabétique) sont :

- ATHLÉTICUM SPORTMARKETS AG
- COOPÉRATIVE MIGROS VAUD
- FNAC SUISSE SA
- GROUPE MAGRO SA
- GROUPE DE MERCURIO Reto et LA NOM SA

Au 30.06.2008, les cinq locataires principaux totalisent environ 32% de l'état locatif (31.12.2007: 32%).  
Le locataire principal représente environ 12% de cet état locatif (31.12.2007: 12%).

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES - Inventaire des immeubles

Commune	Adresse	Etat locatif net CHF	Vacances	Valeur de marché 01.01.2008 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>1 351 676</b>	<b>0,22%</b>	<b>20 933 000</b>	<b>4 000</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 des Côtes-de-Montbenon 16				
Lausanne	Rue du Port-Franc 11				
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>12 659 316</b>	<b>11,73%</b>	<b>209 720 900</b>	<b>5 768 000</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				
<b>Immeubles d'artisanat</b>		<b>1 353 864</b>	<b>15,09%</b>	<b>14 236 500</b>	<b>130 000</b>
Lausanne	Les Mercier				
Lausanne	Vallée du Flon / Promenade urbaine Etape II				
<b>Immeubles de développement / zones</b>			<b>0,00%</b>	<b>40 368 000</b>	<b>8 874 000</b>
Lausanne	Rue de la Vigie 3				
Lausanne	Vallée du Flon / Promenade urbaine				
<b>Droits de superficie / locations terrains</b>		<b>821 763</b>	<b>0,00%</b>	<b>16 120 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Participation consolidée <sup>(2)</sup></b>				<b>25 050 000</b>	<b>65 000</b>
<b>TOTAL :</b>		<b>16 186 619</b>	<b>10,63%</b>	<b>326 428 400</b>	<b>14 916 000</b>

(1) y compris hôtel

(2) les chiffres relatifs à la participation consolidée correspondent au taux de participation

Réduction Valeur de marché CHF	Valeur de marché 30.06.2008 CHF	Année de Construction	Dernière Rénovation	Forme de Propriété	Part de Propriété	Parcelle m2	Ha
				Propr. individuelle	100%		
		1895		Propr. individuelle	100%	269	
		1906		Propr. individuelle	100%	476	
		1907		Serv. d'empiètement	100%		
		1907		Propr. individuelle	100%	750	
		1910		Propr. individuelle	100%	723	
<b>48 000</b>	<b>20 889 000</b>					<b>2 218</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	
		1912	2007	Propr. individuelle	100%	903	
		2006		Propr. individuelle	100%	612	
		2002		Propr. individuelle	100%	778	
		2005		Propr. individuelle	100%	2 002	
		2005		Propr. individuelle	100%	2 002	
		1963	1988	Propr. individuelle	100%	852	
<b>145 000</b>	<b>215 343 900</b>					<b>20 301</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%	705	
		1927		Propr. individuelle	100%	995	
<b>148 600</b>	<b>14 217 900</b>					<b>10 189</b>	
				Propr. individuelle	100%	4 157	
				Propr. individuelle	100%		
	<b>49 242 000</b>					<b>4 157</b>	
				Propr. individuelle	100%	574	
				Propr. individuelle	100%	18 025	
<b>17 000</b>	<b>16 178 000</b>					<b>18 599</b>	
	<b>25 115 000</b>	<b>2001</b>		<b>Propr. individuelle</b>	<b>50%</b>	<b>Droit superf.</b>	
<b>358 600</b>	<b>340 985 800</b>					<b>55 464</b>	

Station m2	Bureaux m2	Vente m2	Artisanat m2	Entrepôts m2	Autres m2	Total m2	Parking places
							20
1 133		106				1 239	
1 056		77				1 133	1
979						979	
1 813		309			395	2 517	
957		10				967	
<b>5 938</b>		<b>502</b>			<b>395</b>	<b>6 835</b>	<b>21</b>
					2 800	2 800	
	2 987	670			779	4 436	4
	943	112	488	116		604	
	1 070	391	132	177	191	1 423	
	1 846	910			688	3 444	
	394	4 007				4 401	
	4 142	782	1 754	50	10	6 738	
	3 502	1 053		925	1 058	6 537	
	1 725			501		2 226	
275	788					1 063	
	473	1 336			399	2 208	
534	1 213				367	2 114	
	3 476	6 495				9 971	
	3 305	553		208		4 066	
	2 246			756	642	3 644	
<b>809</b>	<b>28 110</b>	<b>16 309</b>	<b>2 374</b>	<b>2 733</b>	<b>6 934</b>	<b>57 268</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	
	<b>220</b>	<b>2 309</b>	<b>6 180</b>	<b>4 458</b>	<b>2 106</b>	<b>15 273</b>	<b>17</b>
			1 300			1 300	
					54	54	50
			<b>1 300</b>		<b>54</b>	<b>1 354</b>	<b>50</b>
							<b>450</b>
<b>6 747</b>	<b>28 330</b>	<b>19 120</b>	<b>9 854</b>	<b>7 191</b>	<b>9 489</b>	<b>80 730</b>	<b>542</b>

## Rapport d'évaluation de l'expert immobilier au 1<sup>er</sup> juillet 2008

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 2008.

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 2008. Nous avons défini la valeur de marché de ces immeubles et des immeubles des participations consolidées comme étant de CHF 340.986 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 25 août 2008



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)