

**S.A. D'IETEREN N.V.**  
Société Anonyme  
rue du Mail 50 – 1050 Bruxelles  
RPM Bruxelles 0403.448.140

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE LA  
FUSION ENVISAGEE**

En application de l'article 694 du Code des sociétés, nous avons l'honneur de vous exposer :

- la situation patrimoniale des sociétés appelées à fusionner,
- la justification du point de vue juridique et économique,
- l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la fusion,
- les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange,
- les valeurs auxquelles parviennent les méthodes arrêtées et les éventuelles difficultés rencontrées,
- le rapport d'échange proposé.

**I. IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER**

La société anonyme D'IETEREN, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, rue du Mail, 50, se propose de fusionner par absorption de la société anonyme LEEUWENVELD ayant son siège social à 1050 Bruxelles, rue du Mail 50.

Les sociétés appelées à fusionner peuvent être identifiées comme suit :

**1.1. LA S.A. LEEUWENVELD**

Cette société a été constituée suivant un acte reçu par le Notaire Tony BOUCKAERT, Notaire à Kalken (Laarne), en date du 29 juin 1995 et publié à l'Annexe au Moniteur Belge du 25 juillet suivant sous le n° 950725-125.

La société est immatriculée à la Banque Carrefour des entreprises, registre de Bruxelles, sous le numéro 0455.593.459.

La société a été acquise le 26 juin 2000 par le Groupe D'Ieteren pour une valeur de EUR 2.499.808.

La dernière modification aux statuts concernant la modification de l'objet social a été publiée à l'Annexe au Moniteur Belge du 27.01.2004 sous le numéro 04013550.

### La société a pour objet :

*toutes activités de holding, de société de management et de patrimoine qu'elle peut accomplir conformément aux réglementations légales.*

*Ces activités sont entre autres :*

*1. Toutes opérations qui ont trait, directement ou indirectement, à la gestion judiciaire, l'expansion, l'amélioration et la transformation d'un patrimoine propre mobilier et immobilier, telles que :*

- acquérir des biens immobiliers, les faire construire et reconstruire, les faire décorer, les faire équiper, transformer, améliorer, donner ou prendre à bail, diviser, entretenir, développer et exploiter, urbaniser, aliéner et échanger en vue de la gestion, du emploi et du rendement ;*
- investir les moyens disponibles dans tous biens meubles et valeurs, gérer un portefeuille de valeurs mobilières et dans ce cadre faire des achats et des ventes sans caractère spéculatif ;*
- affermer des terrains agricoles ou exploiter des entreprises agricoles.*

*Le tout à l'exception des activités en matière de conseil d'investissement et de gestion de patrimoine soumis conformément à la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante et les arrêtés d'exécution ultérieurs à un régime légal d'agrément et d'inscription et pour autant qu'il n'ait été obtenu aucune agrément ni inscription à cet effet.*

*2. Acquérir, prendre et donner en location, vendre et échanger, donner et prendre en concession tous biens immeubles et leur agencement, équipement de bureaux, cabinets, fonds de commerce y compris l'exploitation d'hôtels, service-flats, maisons de repos, magasins et exploitations horeca et résidences de vacances, permis, octrois, licences et marques de fabrique.*

*3. La prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à constituer, ainsi que l'apport de toute assistance administrative et de management et l'acceptation de tous mandats d'administrateurs, de management, le tout dans le sens le plus large.*

*4. L'entreprise immobilière à l'exclusion de toutes activités en tant qu'agent immobilier, réglementées conformément à l'arrêté royal du six septembre mil neuf cent nonante-trois, pour autant qu'il n'ait pas été obtenu d'agrément ou d'inscription à cet égard.*

*5. L'industrie automobile et le commerce, notamment l'achat, la vente, la représentation et la location de voitures automobiles et de tous véhicules, de pièces et accessoires de réserve employés dans l'entreprise automobile, l'équipement, la mécanique, l'électricité et la carrosserie en rapport avec l'industrie automobile ; l'exploitation de garages et le transport d'automobiles.*

*La société pourra accomplir toutes activités, civiles, industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui sont de nature à en faciliter ou élargir la réalisation ou qui à cet effet sont nécessaires, utiles ou simplement favorables.*

*La société peut en outre prendre des intérêts, soit par la participation, l'apport ou tout autre mode dans toutes sociétés, entreprises, groupements d'intérêts économiques, associations professionnelles ou groupements, existant ou à constituer, tant en Belgique qu'à l'étranger, poursuivant un objet similaire, complémentaire ou analogue ou qui sont de nature à promouvoir le développement de son entreprise.*

*La société peut participer, sous quelque forme que ce soit, à la constitution, l'expansion, la transformation, la fusion, l'absorption, la gestion et le contrôle d'entreprises ayant des activités similaires, analogues ou complémentaires ; elle peut en outre apporter assistance aux entreprises dans lesquelles elle a des intérêts entre autres sous forme de prêts, avances ou cautionnements, ainsi que sous forme d'assistance concernant la gestion et/ou l'administration.*

*La société peut en outre, accorder toutes garanties en faveur de tiers, donner en gage tous biens mobiliers et grever d'hypothèque tous biens immobiliers.*

*En conséquence la société peut agir en tant que administrateur ou liquidateur d'autres sociétés, constituer caution pour des tiers, des administrateurs ou des actionnaires, de même que leur accorder des prêts, des avances et des crédits, sauf les limitations légales en la matière. L'assemblée générale des actionnaires pourra expliquer, éclaircir et étendre l'objet de la société à condition d'observer les règles légales en la matière.*

Le capital social, suivant l'article 6 des statuts, est fixé à EUR 400.000. Il est représenté par 15.856 actions sans mention de valeur nominale.

## **1.2. LA S.A. D'IETEREN**

La société a été constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire DE RO, de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, en date du 28.07.1919 et ses statuts ont été publiés par extrait à l'Annexe au Moniteur Belge du 21.08.1919 sous le numéro 6998.

La société est immatriculée à la Banque Carrefour des entreprises, registre de Bruxelles, sous le numéro 0403.448.140.

La dernière modification aux statuts concernant le renouvellement du capital autorisé a été publiée à l'Annexe au Moniteur Belge du 13.07.2004 sous le numéro 2004-07-13/0103929.

La société a pour objet :

*de réaliser, pour compte propre ou pour compte de tiers, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations de fabrication, de commercialisation ou autres, relatives à des véhicules et machines motorisés ou non, et à des matériaux, outillages, accessoires et pièces détachées, sous toutes leurs formes.*

*Elle a également pour objet de réaliser toutes autres opérations favorisant l'activité décrite ci-dessus et permettant d'assurer le développement général de la société, en ce compris l'exercice de toutes activités de transport de personnes, matériel et marchandises, pour compte propre ou pour compte de tiers, ainsi que la location sous toutes ses formes, la location-financement, le courtage d'assurances, le financement et la vente à tempérament.*

*L'objet de la société comprend également l'acquisition, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription, de prise ferme, d'option d'achat ou de toute autre manière, de tous titres, valeurs, créances et droits incorporels, la participation à toutes associations et fusions, la gestion et la mise en valeur de son portefeuille de titres et de participations, le contrôle, la documentation, l'assistance financière ou autre, des sociétés et entreprises dans lesquelles elle est intéressée, la réalisation ou la liquidation de ces valeurs, par voie de cession, de vente ou autrement.*

*D'une manière générale, la société peut faire toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles ou de recherches, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à ses activités.*

Le capital social, suivant l'article 5 des statuts, est fixé à EUR 160.003.005. Il est représenté par 5.530.260 parts sociales sans mention de valeur nominale. Il existe, en outre, 500.000 parts bénéficiaires sans mention de valeur nominale.

## **II. SITUATION PATRIMONIALE DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER**

Les sociétés sont appelées à fusionner sur base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2004.

En application de l'article 693 du Code des sociétés, la date à partir de laquelle les opérations de la société absorbée (LEEUVENVELD) seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société absorbante (D'IETEREN) est le 1er janvier 2005.

Les situations comptables prises en considération en termes de bilan au 31 décembre 2004 se résument comme suit :

## 2.1. POUR LA S.A. D'IETEREN

A L'ACTIF		AU PASSIF	
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>	<b><u>1.368.802.457,25</u></b>	<b><u>Capitaux propres</u></b>	<b><u>675.770.975,43</u></b>
II. Immobilisations incorporelles	764.281,96	I. Capital	160.003.005,00
III. Immobilisations corporelles	91.477.326,09	II. Primes démission	24.386.236,43
IV. Immobilisations financières	1.276.560.849,20	IV. Réserves	464.010.439,01
		V. Bénéfice reporté	27.371.294,99
		<b><u>Provisions et impôts différés</u></b>	<b><u>43.645.236,48</u></b>
		A. Provisions pour risques et charges	43.444.144,53
		B. Impôts différés	201.091,95
<b><u>Actifs circulants</u></b>	<b><u>325.268.272,80</u></b>	<b><u>Dettes</u></b>	<b><u>974.654.518,14</u></b>
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	270.678.671,78	VIII. Dettes à plus d'un an	767.658.871,38
VII. Créances à un an au plus	37.595.780,33	IX. Dettes à un an au plus	186.932.914,58
VIII. Placements de trésorerie	9.824.231,32	X. Comptes de régularisation	20.062.732,18
IX. Valeurs disponibles	875.104,20		
X. Comptes de régularisation	6.294.485,17		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.694.070.730,05</b>	<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1.694.070.730,05</b>

## 2.2. POUR LA S.A. LEEUWENVELD

A L'ACTIF		AU PASSIF	
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>	<b><u>817.273,18</u></b>	<b><u>Capitaux propres</u></b>	<b><u>495.135,44</u></b>
III. Immobilisations corporelles	817.273,18	I. Capital	400.000,00
		IV. Réserves	36.038,28
		V. Bénéfice reporté	59.097,16
<b><u>Actifs circulants</u></b>	<b><u>341.244,72</u></b>	<b><u>Dettes</u></b>	<b><u>663.383,06</u></b>
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	53.707,39	IX. Dettes à un an au plus	663.269,31
VII. Créances à un an au plus	242.974,26	X. Comptes de régularisation	113,75
IX. Valeurs disponibles	44.563,07		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.158.518,50</b>	<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1.158.518,50</b>

### **III. OPPORTUNITÉ ET JUSTIFICATION DU POINT DE VUE JURIDIQUE ET ÉCONOMIQUE DE LA FUSION**

La S.A. LEEUWENVELD est une société immobilière acquise par la S.A. D'IETEREN en juin 2000 auprès d'un groupe finlandais dans le contexte du développement très significatif de son activité de distribution automobile au cours de la dernière décennie.

La société, en accord avec la S.A. D'IETEREN en sa qualité d'importateur Seat, a approuvé et mis en oeuvre au cours de l'exercice 2004 la construction d'un Seat Center pour un investissement total de l'ordre de EUR 900.000, qui a été inauguré à la mi-novembre 2004. Il s'agit d'un centre de distribution-modèle, édifié selon les normes les plus exigeantes de l'usine et situé le long d'un axe routier à fort passage. Ce Centre servira de vitrine pour la configuration des concessions du réseau et complétera adéquatement la couverture géographique de ce dernier sur le centre du pays.

Grâce à la situation avantageuse du siège de la société et son adéquation parfaite par rapport aux besoins du réseau Seat géré par D'IETEREN, ce projet ambitieux a pu être élaboré pour redynamiser la société dont l'activité était dormante depuis deux ans.

Cependant, le maintien de cette activité dans une entité juridique distincte de la S.A. D'IETEREN ne se justifie pas. En effet, il est souhaitable que, dans la mesure du possible, l'activité de distribution automobile, qu'elle s'exerce au niveau de gros ou de détail, soit concentrée au sein de la S.A. D'IETEREN, titulaire des contrats d'importation. L'intégration de la société au sein de celle-ci lui permettra de maximiser le bénéfice de complémentarités opérationnelles nouées avec l'Audi Centre Zaventem - exploité par la S.A. D'IETEREN sur le site voisin de celui de la société - en matière de fourniture de services de réparation et entretien et de vente de pièces détachées dont la société, exclusivement active en vente de véhicules neufs, ne dispose pas en propre. Enfin, les synergies dégagées par la constitution d'un pôle immobilier autour de la S.A. D'IETEREN, ainsi que la simplification des structures et les économies de gestion administrative entraînées par celle-ci, restent des arguments forts pour justifier une approche intégrée au bénéfice des deux parties.

### **IV. MÉTHODE SUIVIE POUR LA DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE**

#### **4.1. POSITION DES CAPITAUX PROPRES**

Au 31 décembre 2004, il ressort des comptes annuels résumés ci-dessus (voir point II.) les capitaux propres suivants :

### **S.A. D'IETEREN (EUR)**

I. Capital souscrit	160.003.005,00	
II. Primes d'émission	24.386.236,43	
IV. Réserves	464.010.439,01	
V. Bénéfice reporté	<u>27.371.294,99</u>	
		675.770.975,43

Nombre d'actions représentatives du capital : 5.530.260  
Valeur comptable d'une action : EUR 122,20

### **S.A. LEEUWENVELD (EUR)**

I. Capital souscrit	400.000,00	
IV. Réserves	36.038,28	
V. Bénéfice reporté	<u>59.097,16</u>	
		495.135,44

Nombre d'actions représentatives du capital : 15.856  
Valeur comptable d'une action : EUR 31,23

La S.A. LEEUWENVELD est détenue à concurrence de 15.855 actions par la S.A. D'IETEREN et de 1 action par la S.A. D'IETEREN LEASE.

#### **4.2. DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE**

- a) Toute méthode de valorisation résultant de calculs mathématiques de rendement est, dans le cas présent, inappropriée pour LEEUWENVELD. Ces méthodes ne seront pas retenues (UEC, anglo-saxonne, rente abrégée du goodwill, ...).
- b) La méthode aboutissant à la valeur comptable ne peut être retenue car elle n'est pas représentative de la valeur d'échange.

- c) Compte tenu que la Sa Leeuwenveld est en début d'activité opérationnelle et que la SA D'Ieteren est en pleine d'activité, la méthode dite du cash-flow ne peut correctement s'appliquer.
- d) La méthode appliquée en fonction du marché, soit le coût d'acquisition initial de la S.A. LEEUWENVELD au 26 juin 2000, se chiffre pour les 15.856 actions à EUR 2.499.808

La valeur de marché de D'IETEREN S.A., sur base de la situation au 31 décembre 2004 (cours publié dans l'Echo du 03/01/05) ressort à **EUR 136,50**.

La valeur retenue pour l'action LEEUWENVELD peut être calculée comme suit :

$$\frac{2.499.808}{15.856} = \text{EUR } 157,66$$

Il en résulte que l'action de LEEUWENVELD détenue par D'IETEREN LEASE sera rémunérée par :

$$\frac{157,66}{136,50} = 1,16 \text{ arrondi à } 1 \text{ action de S.A. D'IETEREN}$$

Le rapport d'échange sera donc de *1 action* D'IETEREN pour 1 action LEEUWENVELD.

Compte tenu de l'appartenance de D'IETEREN LEASE au Groupe D'IETEREN, le rapport d'échange arrondi de 1 action D'IETEREN S.A. contre 1 action de LEEUWENVELD est équitable et prudent.

#### **4.3. AUGMENTATION DE CAPITAL – REMUNERATION**

En rémunération de l'augmentation de capital déterminée comme suit, il sera donc attribué à la S.A. D'IETEREN LEASE *1 action* de la S.A. D'IETEREN contre 1 action de la S.A. LEEUWENVELD.

L'augmentation des fonds propres de la S.A. D'IETEREN, sur base du bilan au 31 décembre 2004, s'élève à  $(1 \times 495.135,44 / 15856)$  : **EUR 31,23**.

## D'IETEREN S.A.(EUR)

	<u>Avant augmentation de capital</u>	<u>Augmentation de capital</u>	<u>Après augmentation de capital</u>
I. <i>Capital souscrit</i>	160.003.005,00	25,23	160.003.030,23
II. <i>Primes d'émission</i>	24.386.236,43		24.386.236,43
III. <i>Plus-value de réévaluation</i>	0,00		0
IV. <i>Réserves</i>	464.010.439,01	2,27	464.010.441,28
V. <i>Bénéfice reporté</i>	<u>27.371.294,99</u>	<u>3,73</u>	<u>27.371.298,72</u>
	675.770.975,43	<u>3,73</u>	675.771.006,66

Le capital social de la S.A. D'IETEREN sera donc augmenté de EUR 25,23 représenté par 1 part sociale sans mention de valeur nominale.

Les caractéristiques essentielles de la fusion sont réunies, à savoir : l'existence préalable d'au moins deux sociétés, le transfert de l'ensemble du patrimoine à la valeur comptable activement et passivement, ainsi que tous les engagements de la S.A. LEEUWENVELD à la S.A. D'IETEREN.

Par ailleurs, la dissolution sans liquidation se réalise moyennant la rémunération attribuée en contrepartie des apports.

Cette opération s'effectue exactement suivant la procédure prévue par le Code des Sociétés et, dès lors, le cadre légal de la fusion est respecté.

### **V. MODALITÉS DE LA FUSION**

La fusion est établie sur base des comptes annuels des deux sociétés arrêtés au 31 décembre 2004. Toutes les opérations effectuées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005 par la S.A. LEEUWENVELD le seront aux profits et risques de la S.A. D'IETEREN, société absorbante.

La fusion par absorption comprend la totalité des actifs et passifs, ainsi que les droits et engagements de la S.A. LEEUWENVELD, société absorbée.

La S.A. D'IETEREN reprendra l'ensemble des engagements et des risques de la société absorbée.

Comme indiqué au chapitre III., il sera créé 1 action nouvelle de la S.A. D'IETEREN contre la remise d'une action ancienne détenue par l'actionnaire de la S.A. LEEUWENVELD qui deviendra alors actionnaire de la S.A. D'IETEREN, représentant un capital supplémentaire de EUR 25,23.



L'action nouvelle sera sans désignation de valeur nominale, identique aux précédentes, et jouira des mêmes droits et avantages que les actions existantes, sauf qu'elle ne participera à la répartition des bénéfices sociaux qu'à partir de la répartition relative à l'exercice social ayant commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les projets de fusion de la S.A. D'IETEREN et de la S.A. LEEUWENVELD seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

A signé, le 11 avril 2005

Roland D'Ieteren,  
Président