



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

**Rapport du réviseur concernant l'adhésion à la division épuration de**

**FARYS cm**

**Farys - association chargée de mission**

**Stropstraat 1**

**9000 Gand**

**BE 0200.068.636 - RPM Gand, division de Gand**



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

**Rapport du réviseur concernant l'adhésion à la division épuration de FARYS cm**

<b>1</b>	<b>Nomination et mission</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Identification de l'opération envisagée</b> .....	<b>5</b>
2.1	<i>Identification des apporteurs</i> .....	5
2.2	<i>Identification de l'association bénéficiaire</i> .....	6
2.3	<i>Objet de l'opération</i> .....	7
2.4	<i>Aperçu de l'organisation administrative et comptable</i> .....	8
<b>3</b>	<b>Exécution de la mission</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Description et évaluation de l'apport en nature</b> .....	<b>10</b>
4.1	<i>Description de l'apport</i> .....	10
4.2	<i>Évaluation de l'apport</i> .....	11
<b>5</b>	<b>Rémunération de l'apport</b> .....	<b>15</b>
5.1	<i>Rémunération de l'apport du droit d'utilisation</i> .....	15
5.2	<i>Rémunération de l'apport des droits de propriété supplémentaires</i> .....	16
<b>6</b>	<b>Contrôle de l'apport</b> .....	<b>18</b>
6.1	<i>Contrôle de la description de l'apport</i> .....	18
6.2	<i>Contrôle de l'évaluation de l'apport</i> .....	19
<b>7</b>	<b>Contrôle de la rémunération fournie comme contrepartie de l'apport</b> .....	<b>20</b>
7.1	<i>Comme contrepartie du droit d'utilisation apporté</i> .....	20
7.2	<i>Comme contrepartie des droits de propriété supplémentaires apportés</i> .....	20
<b>8</b>	<b>Renseignements à l'intention de l'Assemblée générale</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>23</b>

ANNEXE 1 : APERÇU



## **1 Nomination et mission**

La soussignée, Figurad Bedrijfsrevisoren BV, J-B de Ghellincklaan 21, 9051 Sint-Denijs-Westrem, inscrite sous le numéro B27 auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, représentée par monsieur Bart Meganck, inscrit sous le numéro 1675 auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, a l'honneur de présenter ci-après le rapport qui lui a été confié en sa qualité de commissaire du Partenariat intercommunal Farys - association chargée de mission (ci-après dénommé « FARYS cm » ou « association chargée de mission »), dont le siège social est situé à 9000 Gand, Stropstraat 1, concernant l'apport du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires y afférents des installations d'épuration, conformément, respectivement, aux articles 11 et 12 des statuts de l'association chargée de mission précitée.

L'article 11 susmentionné « Émission et détermination du nombre d'actions Z » des statuts prévoit ce qui suit :

*« Chaque participant admis à l'activité d'épuration fait simultanément effectuer et obligatoirement l'apport du droit d'utilisation concernant ses installations d'épuration et des droits qui vont de pair visés à l'article 16. L'apport a trait à l'ensemble des installations du participant destinées exclusivement ou principalement à l'exercice de l'activité d'épuration dans la section géographique pour laquelle le participant a adhéré.*

*Le droit d'utilisation comprend le droit d'exclusivité relatif à la fonction de transport et au maintien opérationnel des installations d'épuration, aux raccordements, aux investissements et financements s'y rapportant selon les dispositions de ces statuts, au service clientèle concernant d'épuration et à la gestion en général.*

*Les apports sont rémunérés en partie par l'octroi d'actions Z et en partie par paiement en espèces. L'indemnité globale des deux éléments cités est égale à la valeur économique du droit d'utilisation apporté et est calculé selon la méthode fixée par le conseil d'administration, moyennant la présence ou la représentation de deux tiers de ses membres et moyennant l'approbation de la décision par deux tiers des voix présentes ou représentées ainsi que par deux tiers des votes émises par les administrateurs présents ou représentés nommés sur proposition des communes et sans que l'article 28 et de l'article 29 ne soient d'application.*

*L'indemnité es espèces incluse s'élèvera au total à neuf (9) pour cent de la valeur économique de l'apport et sera payée pour la période de l'association chargée de projet de la manière telle que déterminée par le conseil d'administration. De même, tout participant est habilité à réclamer l'application du régime de versement capitalisé. Le versement capitalisé est calculé par l'association chargée de mission en appliquant un escompte comme déterminée par le Conseil d'administration.*

*Après déduction de l'indemnité en espèces, l'apport est indemnisé par l'octroi d'actions Z, arrondies à l'unité inférieure la plus proche, avec un minimum d'une (1) action Z. Une (1) action*



*Z est émise en échange d'un apport de septante-cinq euros (75 €). Le nombre d'actions à émettre est arrondi à l'unité inférieure.*

*En cas d'obstacle au droit d'utilisation apporté par le participant, sans qu'il ne soit porté préjudice au deuxième alinéa du présent article, le régime d'indemnité décrit ci-avant restera valable contrairement à ce qui est stipulé à ce sujet dans le règlement de financement.*

L'Article 12 susmentionné « Émission et détermination du nombre d'actions Z<sup>2</sup> » des statuts prévoit ce qui suit :

*Chaque participant admis pour l'activité d'épuration est également habilité à effectuer l'apport les droits de propriété supplémentaires sur ses installations d'épuration. L'apport porte sur les mêmes installations que celles visées à l'article 11.*

*Ces apports sont effectués en vertu des conditions suivantes, sans préjudice de conditions supplémentaires à fixer par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission :*

- lorsque les installations d'épuration sont intégralement ou partiellement en concession, le participant est alors tenu de fournir tous les efforts pour céder cette concession, avec tous ses droits et obligations, à l'association chargée de mission, au minimum pour conserver l'effet de la concession existante pour autant et aussi longtemps que l'association chargée de mission ne dispose pas encore elle-même de la concession visée;*
- si l'apport concerne des bâtiments dont il est question à l'article 3.9, il va de pair avec l'obligation pour le participant d'informer la TMVW de toute intention d'aliénation ou de quelque autre charge que ce soit quant au terrain sur lequel sont établis ces bâtiments et l'octroi d'un droit de préemption à l'association chargée de mission, au même prix et aux mêmes conditions.*

*Ces apports sont valorisés en fonction de la valeur économique, calculée selon la méthode fixée par le Conseil d'administration moyennant la présence ou la représentation de deux tiers de ses membres et moyennant l'obtention de deux tiers des voix des voix émises par les administrateurs présents ou représentés nommés sur proposition des communes, sans que les articles 31 et 32 ne soient applicables.*

*Il n'est pas tenu compte des subsides publics que le participant aurait obtenus à la construction ou par la suite ou qui devraient encore être perçus, tout comme il n'est pas davantage tenu compte des emprunts que le participant aurait contractés en vue de la construction ou par la suite et qui seraient directement ou indirectement liés à l'apport. En ce qui concerne les terrains, l'existence éventuelle*



**Figurad**

Solid Audit Partner.

*d'inscriptions hypothécaires ou d'autres privilèges avec droit de succession réel est néanmoins laissée intacte.*

*Les apports sont indemnisés en partie par l'octroi d'actions Z<sup>2</sup> et en partie par un paiement en espèces :*

- L'indemnité par octroi d'actions Z<sup>2</sup>, avec un minimum d'une (1) action Z<sup>2</sup>, s'effectue sur la base de la valeur économique dont il est question ci-avant. Ces actions donnent lieu à une dotation de dix euros (10 €) par action Z<sup>2</sup> par mois au fonds d'investissement pour l'infrastructure d'épuration dont il est question à l'article 48 ;*
- L'indemnité en espèces, sur la même base, est une indemnité unique. Les modalités de paiement sont fixées dans le règlement de financement concernant l'activité d'épuration dont il est question à l'article 3.15.*

*Lorsqu'un participant adhère dans le courant de la durée de l'association chargée de mission ou adhère pour une section géographique supplémentaire, ou lorsqu'un participant décide encore d'effectuer l'apporter l'apport de propriété supplémentaires visés ici, le régime d'indemnité précite vaut prorata temporis. »*

Dans le cadre de notre mission, nous jugeons opportun de préciser que :

- l'association chargée de mission est assujettie au Décret flamand du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale (et à ses modifications subséquentes) ;
- en raison de la nature particulière de l'association, une dérogation est faite, entre autres, à l'article 6:110, § 1er, du Code des sociétés et des associations en ce qui concerne l'apport en nature. En ce qui concerne l'apport des droits d'utilisation, notre mission se limite à aligner l'évaluation économique retenue sur le modèle d'évaluation déterminé de manière conventionnelle. En ce qui concerne l'apport des droits de propriété supplémentaires, la mission consiste à évaluer le caractère économique de la méthode d'évaluation retenue. Par conséquent, cette mission n'a aucun fondement en droit des sociétés et repose uniquement sur les dispositions statutaires pertinentes.
- notre mission ne consiste pas à établir l'évaluation des droits d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration, ni à déterminer la rémunération y afférente. Cette tâche incombe à l'organe d'administration de l'association chargée de mission.

Le présent rapport comprend une description de l'apport du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration.



**Figurad**

Solid Audit Partner.

Le commissaire vérifie l'opération et, par les conclusions contenues dans son rapport de commissaire, « qualicate qua », il émet simplement une communication écrite dans laquelle son appréciation est rendue publique.

Ce jugement doit permettre, d'une part, de garantir les droits mutuels et fixer pleinement les obligations des parties concernées en leur donnant connaissance des faits, et d'autre part, de fournir à toutes les parties intéressées une compréhension claire de l'opération en général.

La soussignée tient à préciser que ce rapport a été établi exclusivement à la demande de l'organe d'administration de l'association chargée de mission et ne peut en aucun cas être utilisé à d'autres fins.



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

## **2 Identification de l'opération envisagée**

### *2.1 Identification des apporteurs*

Sur proposition du Conseil d'administration de l'association chargée de mission, les communes suivantes se joindront à la division épuration de FARYS cm pour le territoire suivant, à compter du 1er janvier 2026 :

- La commune d'Aalter, à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare, représentée par son conseil communal ;
- La commune de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle), représentée par son conseil communal.



## 2.2 Identification de l'association bénéficiaire

Le Partenariat intercommunal FARYS - ASSOCIATION CHARGÉE DE MISSION, dont le siège social est situé à 9000 Gand, Stropstraat 1, a été créé le 16 février 1923 par acte notarié passé devant Maître VAN DER DONCKT, notaire à Gand, approuvé par Arrêté royal du 3 janvier 1923 et publié aux annexes du Moniteur belge du 11 mars 1923 sous le numéro 2106.

Les statuts ont ensuite été modifiés à plusieurs reprises, la plus récente étant attestée par le procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 16 décembre 2022, publié aux annexes du Moniteur belge du 5 avril 2023 sous le numéro 2023-04-05 / 0046808 (DÉNOMINATION - STATUTS (TRADUCTION, COORDINATION, AUTRES MODIFICATIONS...)).

Dans la mesure où le Décret flamand du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale (y compris ses modifications ultérieures) ne le prévoit pas expressément, les dispositions du Code des sociétés et des associations applicables à la forme juridique de la société coopérative, sans préjudice des dérogations légalement autorisées par les statuts en vigueur, s'appliquent à l'association chargée de mission.

L'association chargée de mission a le numéro d'entreprise 0200.068.636 - RPM Gand, division de Gand.

La durée de l'association chargée de mission a été fixée à 18 ans, conformément à l'article 5 des statuts, à compter du 1er juillet 2014.

L'apport disponible s'élève à 642.128.427,29 euros, dont 1.700.325,00 euros constituent un apport non appelé. L'apport est représenté par 13.811.547 actions, dont :

- 2.662.960 actions T (d'une valeur nominale de 2,50 euros par action)
- 3.558.853 actions D (d'une valeur nominale de 25,00 euros par action)
- 6.267.500 actions Z (d'une valeur nominale de 75,00 euros par action)
- 700 actions Z<sup>2</sup> (sans valeur nominale)
- 1.654 actions SK (d'une valeur nominale de 50,00 euros par action)
- 822.571 actions S (d'une valeur nominale de 50,00 euros par action)
- 2.480 actions V (d'une valeur nominale de 25,00 euros par action)
- 494.829 actions F (d'une valeur nominale de 25,00 euros par action)

L'article 2 des statuts décrit l'objet de l'association chargée de mission comme suit :

*« L'association chargée de mission a pour but en faveur des participants :*

- *La gestion totale de l'eau en ce qui concerne l'approvisionnement en eau, l'épuration des eaux et les aménagements hydrauliques et le transport d'eau compris, indépendamment de l'origine et/ou*



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

*de la destination de cette eau. A cet égard, le terme eau doit être compris au sens le plus large. Il comprend notamment les eaux de pluie, les eaux souterraines, les eaux de surface, l'eau destinée à la consommation humaine, l'eau industrielle, les eaux de baignade et les eaux usées.*

- la gestion des installations secondaires dans les secteurs des sports, des loisirs, de la détente, de la culture et apparentés, limitée à la section géographique pour laquelle l'apport a été effectué en ce qui concerne l'étude, la construction, le financement, l'exploitation technique, l'exploitation et la gestion des installations liées à l'eau dans les secteurs du sport, de la détente et des soins ;*
- la gestion des infrastructures de voirie, dont la conception, la réalisation et l'exploitation, au sens le plus large de ces termes, de tous les ouvrages d'art et aménagements de toute nature utiles pour les voiries.*

*L'association chargée de mission peut notamment effectuer toutes sortes d'activités relative à l'étude, à la construction, au financement et à la gestion et au contrôle des installations en matière d'eau, ainsi qu'à l'étude, au contrôle, au financement, à la commercialisation et à la fourniture d'eau relativement aux produits, aux procédés, aux concepts et aux services.*

*De telles activités peuvent être proposées de manière structurée, comme c'est le cas notamment pour la gestion de voirie et la gestion des infrastructures sportives, tout en étant limitées à la section géographique pour laquelle l'apport a été effectué.*

*L'association chargée de mission peut effectuer toutes opération et participer à toute activité directement ou indirectement liée à cet objet ou qui favorise la réalisation comme, notamment, tout service faisant appel aux compétences techniques, gestionnaires, administratives et financières disponibles en matière de gestion de la clientèle, d'investissements, d'entretien, d'exploitation, d'étude, d'organisation de projets et de financement. Cela sera également possible pour les activités qui ne sont pas liées directement à l'eau, pour autant que le lien avec les activités directement liées à l'eau au niveau opérationnel et/ou financier et/ou en matière de gestion, d'une part, et l'intérêt spécifique d'un ou plusieurs participants, d'autre part, sont démontrables.*

*L'association chargée de mission peut réaliser cet objet notamment par une collaboration avec des tiers, ainsi bien par la conclusion de contrats que par la participation dans d'autres personnes morales, en assurant la gestion ou l'exploitation de toutes les installations ou entreprises en la matière ou en disposant des conseils à ce sujet, et en général en effectuant de quelque manière que ce soit tous services en rapport avec ces activités. »*

### **2.3 Objet de l'opération**

Conformément à l'article 6 des statuts de l'association chargée de mission, les villes et les communes se voient offrir la possibilité de se joindre à la division épuration de FARYS cm. En se joignant à



**Figurad**

Solid Audit Partner.

l'activité d'épuration, les villes et les communes sont tenues d'apporter le droit d'utilisation de leurs installations d'épuration et les droits associés visés à l'article 16 des statuts susmentionnés. Le droit d'utilisation comprend le droit d'exclusivité concernant la fonction de transport et la maintenance opérationnelle des installations d'épuration, les raccordements à celles-ci, les investissements et financements connexes conformément aux dispositions des statuts susmentionnés, le service à la clientèle concernant l'activité d'épuration et la gestion générale de ceux-ci. Les villes et les communes deviennent des participants Z de par leur adhésion.

Chaque participant admis à l'activité d'épuration a également le droit d'apporter les droits de propriété supplémentaires relatifs à ses installations d'épuration susmentionnées. Les villes et les communes deviennent des participants Z<sup>2</sup> de par leur adhésion.

#### *2.4 Aperçu de l'organisation administrative et comptable*

L'organisation administrative interne de l'association chargée de mission a été évaluée afin de mieux comprendre l'existence et l'exactitude de l'apport en ce qui concerne la description et l'évaluation des apports.

Compte tenu de la complexité de l'opération, des dispositions statutaires et conventionnelles applicables concernant la détermination de la valeur économique des apports, ainsi que les divers documents justificatifs externes et internes sur lesquels repose la détermination de la rémunération susmentionnée, nous nous sommes appuyés sur des contrôles de fond pour formuler notre jugement.



### **3 Exécution de la mission**

Nous avons exécuté notre mission conformément aux dispositions statutaires de l'association chargée de mission, ainsi que par analogie avec les dispositions de la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Les documents suivants ont été mis à notre disposition :

- le dossier d'adhésion ;
- l'approbation par le Conseil d'administration de FARYS cm du dossier d'adhésion ;
- la décision du conseil communal de la commune d'Aalter ;
- la décision du conseil communal de la commune de Merelbeke-Melle ;
- le calcul détaillé de l'évaluation du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires, accompagné des pièces justificatives ;
- un extrait du dossier d'adhésion « AquaRio » ;
- les statuts de l'association chargée de mission, approuvés par l'Assemblée générale extraordinaire de FARYS cm en date du 16 décembre 2022 ;
- une copie de l'étude comparative de référence concernant l'évaluation des installations d'épuration réalisée par Deloitte Consulting & Advisory le 3 mai 2018.



## 4 Description et évaluation de l'apport en nature

### 4.1 Description de l'apport

Conformément à l'Article 6 des statuts de l'association chargée de mission, et sous réserve de l'approbation finale de l'adhésion par l'Assemblée générale de l'association chargée de mission qui se tiendra en 2026, les communes susmentionnées, à savoir Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare) et Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle), adhèrent à la division épuration de FARYS cm. En se joignant à l'activité d'épuration, ces communes sont tenues d'apporter le droit d'utilisation de leurs installations d'épuration et les droits associés visés à l'article 16 des statuts susmentionnés. Le droit d'utilisation comprend le droit d'exclusivité concernant la fonction de transport et la maintenance opérationnelle des installations d'épuration, les raccordements à celles-ci, les investissements et financements connexes conformément aux dispositions des statuts susmentionnés, le service à la clientèle concernant l'activité d'épuration et la gestion générale de ceux-ci. Les communes précitées deviennent des participants Z de par leur adhésion. Sur proposition de l'organe d'administration de l'association chargée de mission, les communes susmentionnées se joindront à la division épuration de FARYS cm, et ce pour l'ensemble de leur territoire, à compter du 1er janvier 2026. La rémunération pour leur apport des installations d'épuration a été déterminée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission, sur la base de la valeur économique du droit d'utilisation, comme suit :

Commune	Valeur économique du droit d'utilisation	Attribution nombre d'actions Z par tranche de 75 euros	Rémunération unique	Prime d'émission
AALTER	7.212.079 euros	87.506	649.087	42 euros
MERELBEKE	8.411.885 euros	102.064	757.070	15 euros

Chaque participant admis à l'activité d'épuration a également le droit d'apporter les droits de propriété supplémentaires relatifs à ses installations d'épuration susmentionnées.

Cet apport est effectué aux conditions suivantes, sans préjudice des conditions supplémentaires déterminées par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission :

- si les installations d'épuration font, en tout ou en partie, l'objet d'une autorisation, le participant est tenu de consentir tous les efforts nécessaires pour transférer cette autorisation et les droits et obligations y afférents à l'association chargée de mission, et au moins de maintenir l'autorisation existante pour autant et aussi longtemps que l'association chargée de mission n'a pas obtenu l'autorisation concernée ;



- si l'apport concerne des bâtiments, visés à l'article 3.9 des statuts, ledit apport s'accompagne de l'obligation pour le participant d'informer l'association chargée de mission de toute action visant soit à aliéner ou, de quelque manière que ce soit, contester la parcelle sur laquelle lesdites installations sont situées, soit à octroyer à l'association chargée de mission un droit de préséance à l'achat, aux mêmes prix et conditions.

Les communes précitées deviennent des participants Z<sup>2</sup> de par leur adhésion. La rémunération pour leur apport des droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration susmentionnées, évaluée en fonction de la valeur économique, a été déterminée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission comme suit :

<b>Commune</b>	<b>Valeur économique des droits de propriété supplémentaires</b>	<b>Attribution nombre d'actions Z<sup>2</sup> par tranche de 183.000 euros</b>	<b>Rémunération unique</b>
AALTER	2.838.096 euros	15	1.986.626 euros
MERELBEKE	3.655.800 euros	19	2.559.007 euros

#### 4.2 *Évaluation de l'apport*

##### 4.2.1. Évaluation du droit d'utilisation

Conformément à l'article 11 des statuts de l'association chargée de mission, le droit d'utilisation apporté est rémunéré en partie par l'attribution d'actions Z et en partie par un paiement en espèces. Le montant cumulé des deux éléments précités équivaut à la valeur économique du droit d'utilisation apporté (tenant compte de la prime d'émission) et est calculé selon les modalités fixées par le Conseil d'administration tenant compte des dispositions statutaires en la matière, à condition que deux tiers de ses membres soient présents ou représentés, que la décision recueille deux tiers des voix des membres présents ou représentés et que deux tiers des votes émis par les administrateurs présents ou représentés désignés par les communes, sans application des articles 31 et 32 des statuts.

La valeur économique susmentionnée de l'apport est déterminé sur la base d'une évaluation économique établie de manière conventionnelle par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission. Cette évaluation est basée, d'une part, sur un ratio calculé sur la base des contributions (GSB) et des redevances (GSV) d'assainissement communales simulées normalisées et de la valeur calculée des droits d'utilisation au moment de l'adhésion des communes en 2008, et d'autre part, sur les contributions et redevances d'assainissement communales simulées normalisées calculées en fonction des factures de 2024, ajustées au tarif applicable en 2008. L'aperçu de ces factures de 2024 est basé sur des rapports externes obtenus de la VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) et/ou De Watergroep.



En résumé, la valeur économique ainsi calculée du droit d'utilisation apporté pour les communes susmentionnées est la suivante :

<b>Commune</b>	<b>Relation conventionnelle entre la valeur économique du droit d'utilisation et la GSB et la GSV à la suite des adhésions en 2008</b>	<b>GSB simulées normalisées et GSV converties sur la base des factures 2024 aux tarifs de 2008</b>	<b>Valeur économique conventionnelle de l'apport du droit d'utilisation</b>
AALTER	12,65982 euros	569.683 euros	7.212.079 euros
MERELBEKE	12,65982 euros	664.456 euros	8.411.885 euros

Nous notons que la valeur économique du droit d'utilisation apporté, calculée de cette manière, repose sur un modèle de calcul conventionnel utilisant certaines hypothèses établies par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission, et ce conformément aux dispositions statutaires pertinentes. Par conséquent, nous ne nous prononçons pas sur la conformité au marché des hypothèses utilisées dans ce modèle de calcul. Nous constatons toutefois que la détermination et l'élaboration de la méthode d'évaluation conventionnelle par l'organe d'administration de l'association chargée de mission ont été effectuées conformément aux dispositions statutaires pertinentes.

Les calculs détaillés et les pièces justificatives sous-jacentes se trouvent dans le dossier du commissaire soussigné.

#### 4.2.2. Évaluation des droits de propriété supplémentaires

Conformément à l'article 12 des statuts de l'association chargée de mission, les droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration susmentionnées sont évalués en fonction de la valeur économique, calculée selon les modalités fixées par le Conseil d'administration, à condition que deux tiers de ses membres soient présents ou représentés, que la décision recueille deux tiers des voix des membres présents ou représentés et que deux tiers des votes émis par les administrateurs présents ou représentés désignés par les communes, sans application des articles 31 et 32 des statuts.



Ces apports sont rémunérés en partie par l'attribution d'actions Z<sup>2</sup>, et en partie par un paiement en espèces :

- la rémunération par attribution d'actions Z<sup>2</sup>, avec un minimum d'une (1) action Z<sup>2</sup>, sera basée sur l'évaluation économique mentionnée ci-dessus. Ces actions donnent lieu à une dotation au fonds d'investissement pour l'infrastructure d'épuration visée à l'article 48 de dix euros (10 €) par action Z<sup>2</sup> par mois ;
- la rémunération en espèces, calculée sur la même base, est une rémunération unique. Les modalités de paiement sont définies dans le règlement de financement relatif à l'activité d'épuration visée à l'article 3.15 des statuts.

La valeur économique susmentionnée de l'apport est déterminé sur la base d'une évaluation économique établie de manière conventionnelle par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission. Cette évaluation est basée, d'une part, sur les avantages futurs en matière de TVA sur les dépenses futures (résultant de l'adhésion à l'association chargée de mission et pour la période de 2026 à 2040) déterminés sur la base du budget d'exploitation et d'investissement communal pour 2026, augmenté d'un budget de préfinancement supplémentaire pour l'infrastructure d'épuration, et ajusté de 5 % pour l'imputation du personnel propre de l'association chargée de mission déployé. Les économies de TVA futures ainsi obtenues sont ensuite actualisées à 2026 afin de déterminer la valeur actuelle de l'économie totale. Enfin, une correction de valeur écologique est appliquée à cette valeur actuelle, déterminée sur la base du taux d'assainissement actuel respectivement pour les communes d'Aalter et de Merelbeke, tel que rapporté sur le site web de la VMM (Vlaamse Milieumaatschappij).

Un coût moyen pondéré du capital (CMPC) a été utilisé pour le taux d'actualisation des économies futures de TVA. Il s'élève à 5,65 % et repose sur les hypothèses suivantes :

(a) Coût des capitaux propres :

- Poids de 50 %
- Taux d'intérêt sans risque (taux d'intérêt des obligations belges à long terme de moins de 10 ans) de 2,00 %
- Prime de risque de marché de 7,00 %
- Bêta de 0,8

(b) Coût des capitaux externes :

- Poids de 50 %
- Taux d'intérêt indicatif du marché de 3,70 %

Le résultat de ces calculs donne lieu à une rémunération unique qui sert de base au calcul du nombre d'actions Z<sup>2</sup>.



**Figurad**

Solid Audit Partner.

En résumé, la valeur économique ainsi calculée des droits de propriété supplémentaires apportés pour les communes susmentionnées est la suivante :

<b>Commune</b>	<b>Valeur économique conventionnelle des droits de propriété supplémentaires</b>
AALTER	2.838.096 euros
MERELBEKE	3.655.800 euros

Nous notons que la valeur économique des droits de propriété supplémentaires apportés, calculée de cette manière, repose sur un modèle de calcul conventionnel utilisant certaines hypothèses établies par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission.

Afin de démontrer la conformité au marché de l'évaluation des installations d'épuration, une étude comparative de référence concernant l'évaluation des installations d'épuration, réalisée par Deloitte Consulting & Advisory le 3 mai 2018, nous a été fournie. Dans cette étude, la valeur des rémunérations uniques versées aux communes ou aux villes par FARYS cm (anciennement ISV TMVW cm) lors de l'acquisition des droits de propriété de leurs installations d'épuration est comparée aux informations publiques sur le marché concernant des transactions similaires sur le marché de l'épuration de l'eau.

Cette étude montre clairement que la rémunération unique octroyée pour les droits de propriété apportés respectivement par les communes susmentionnées n'est pas surévaluée.

Une copie de l'étude comparative susmentionnée, les calculs détaillés et les pièces justificatives sous-jacentes se trouvent dans le dossier du commissaire soussigné.



## 5 Rémunération de l'apport

### 5.1 Rémunération de l'apport du droit d'utilisation

Conformément à l'article 11 des statuts de l'association chargée de mission, le droit d'utilisation apporté est rémunéré en partie par l'attribution d'actions Z d'une valeur nominale de 75 euros chacune et en partie par un paiement en espèces.

Conformément à l'article 11 des statuts de l'association chargée de mission, la rémunération en espèces pour les communes participantes s'élève à un total de neuf (9) pour cent de la valeur économique de l'apport, selon les modalités déterminées par le Conseil d'administration.

La rémunération en espèces pour les communes susmentionnées est la suivante :

Commune	Valeur économique conventionnelle de l'apport du droit d'utilisation	Pourcentage (art. 11 des statuts)	Rémunération en espèces pour le droit d'utilisation
AALTER	7.212.079 euros	9 %	649.087 euros
MERELBEKE	8.411.885 euros	9 %	757.070 euros

Après déduction de la rémunération en espèces, l'apport sera rémunéré par l'attribution d'actions Z, arrondies à l'unité inférieure, avec un minimum d'une action Z. Les actions Z ont une valeur nominale de septante-cinq euros (75 euros). Les résidus de calcul sont comptabilisés globalement à titre de prime d'émission.

En conséquence, le nombre d'actions Z attribuées aux communes susmentionnées s'élève à :

Commune	Valeur économique conventionnelle de l'apport du droit d'utilisation (a)	Rémunération en espèces (b)	Attribution du nombre d'actions Z par tranche de 75 euros	Valeur du capital des actions Z attribuées (c)	Prime d'émission (a)-(b)-(c)
AALTER	7.212.079 euros	649.087 euros	87.506	6.562.950 euros	42 euros
MERELBEKE	8.411.885 euros	757.070 euros	102.064	7.654.800 euros	15 euros



## 5.2 Rémunération de l'apport des droits de propriété supplémentaires

Conformément à l'article 12 des statuts de l'association chargée de mission, les droits de propriété supplémentaires apportés sont rémunérés en partie par l'attribution d'actions Z<sup>2</sup> et en partie par un paiement en espèces.

La rémunération unique pour les droits de propriété supplémentaires apportés est égale à la valeur économique calculée susmentionnée de ces droits de propriété, ajustée d'une actualisation supplémentaire si la commune opte pour le paiement intégral de la rémunération unique au moment de son adhésion à la division Z de l'association chargée de mission.

La rémunération en espèces pour les communes susmentionnées est la suivante :

<b>Commune</b>	<b>Valeur économique conventionnelle de l'apport des droits de propriété supplémentaires</b>	<b>Paiement unique</b>	<b>Rémunération unique en espèces pour les droits de propriété supplémentaires</b>
AALTER	2.838.096 euros	Oui	1.986.626 euros
MERELBEKE	3.655.800 euros	Oui	2.559.007 euros

Après déduction de la rémunération en espèces, l'apport sera rémunéré par l'attribution d'actions Z<sup>2</sup>, arrondies à l'unité inférieure, avec un minimum d'une action Z<sup>2</sup>. Les actions Z<sup>2</sup> n'ont aucune valeur nominale et, par conséquent, il n'y a pas d'évaluation. Le nombre d'actions Z<sup>2</sup> attribuées est déterminé en divisant la valeur économique conventionnelle calculée par l'attribution d'une action Z<sup>2</sup> par tranche de 183.000 euros en droits de propriété supplémentaires. Ce dernier facteur est basé sur la note technique relative à l'évaluation de l'apport des droits de propriété supplémentaires de l'infrastructure d'épuration du dossier d'adhésion « AquaRio » du 1er novembre 2005. Ce dossier d'adhésion se trouve dans le dossier d'audit du commissaire soussigné.

En conséquence, le nombre d'actions Z<sup>2</sup> attribuées aux communes susmentionnées s'élève à :

<b>Commune</b>	<b>Valeur économique conventionnelle de l'apport des droits de propriété supplémentaires</b>	<b>Attribution nombre d'actions Z<sup>2</sup> sans valeur nominale</b>
AALTER	2.838.096 euros	15
MERELBEKE	3.655.800 euros	19



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

Les actions Z<sup>2</sup> ont un droit de vote à l'Assemblée générale, conformément aux dispositions prévues à l'article 38 et à l'article 41 des statuts de l'association chargée de mission. Toutefois, ces actions ne donnent pas droit à des dividendes.



## 6 Contrôle de l'apport

### 6.1 Contrôle de la description de l'apport

Le Conseil d'administration de FARYS cm a confirmé que les communes d'Aalter et de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle) se sont jointes à la division Z de l'association chargée de mission et que ces communes souhaitent apporter le droit d'utilisation et les droits de propriété supplémentaires de leur infrastructure de purification à l'association chargée de mission, conformément aux dispositions contenues dans les statuts de l'association chargée de mission.

Le Conseil d'administration de l'association chargée de mission a également confirmé que la rémunération versée en contrepartie des apports susmentionnés a été calculée et déterminée par lui conformément aux dispositions statutaires et conventionnelles applicables.

Le Conseil d'administration a également confirmé avoir approuvé l'adhésion des communes susmentionnées à la division Z, avec effet au 1er janvier 2026, lors de sa réunion du 27 novembre 2025 concernant la commune de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle), et lors de sa réunion du 29 janvier 2026 concernant la commune d'Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare), et qu'il sollicitera l'approbation finale de l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en juin 2026, conformément aux dispositions statutaires applicables.

Compte tenu de l'examen effectué, il appert que la description des apports susmentionnés a été réalisée de manière réaliste et fiable, et constitue une base acceptable pour déterminer les droits et obligations de toutes les parties concernées par l'apport. Les tiers sont suffisamment informés par la description susmentionnée de l'ampleur exacte de l'apport et des rémunérations versées à titre de contrepartie, se composant comme suit :

<b>Commune</b>	<b><i>Droit d'utilisation:</i> Rémunération en espèces</b>	<b><i>Droit d'utilisation:</i> Attribution du nombre d'actions Z chacune ayant une valeur nominale de 75 €</b>	<b><i>Droit d'utilisation:</i> Prime d'émission</b>	<b><i>Droits de propriété supplémentaire:</i> Rémunération en espèces</b>	<b><i>Droits de propriété supplémentaire :</i> Attribution du nombre d'actions Z<sup>2</sup> sans valeur nominale</b>
AALTER	649.087 euros	87.506	42 euros	1.986.626 euros	15
MERELBEKE	757.070 euros	102.064	15 euros	2.559.007 euros	19



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

## 6.2 *Contrôle de l'évaluation de l'apport*

Sur la base du contrôle effectué, on peut affirmer que :

- l'évaluation du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires à apporter a été effectuée sur la base d'une valeur économique conventionnelle calculée selon des modèles de calcul établis par l'organe d'administration de l'association chargée de mission ;
- les rémunérations reçues pour le droit d'utilisation et les droits de propriété supplémentaires apportés ont été évaluées dans la perspective d'une évolution générale raisonnablement prévisible ;
- il est impossible pour le commissaire de garantir la réalisation des hypothèses utilisées dans les modèles de calcul susmentionnés, ni des hypothèses sur lesquelles ces calculs sont fondés ;
- les méthodes d'évaluation conventionnelles appliquées ont toutefois été élaborées de manière raisonnable par l'organe d'administration de l'association chargée de mission ;
- les communes adhérentes ne bénéficient d'aucun autre avantage particulier en rémunération de l'apport du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires rattachés à leurs installations d'épuration ;
- le droit d'utilisation et les droits de propriété supplémentaires apportés à l'égard des communes adhérentes existent réellement et sont la propriété de l'apporteur.



## **7**      **Contrôle de la rémunération fournie comme contrepartie de l'apport**

### *7.1      Comme contrepartie du droit d'utilisation apporté*

En contrepartie de l'apport des droits d'utilisation de leurs installations d'épuration, les rémunérations suivantes seront octroyées par commune adhérente, calculées sur la base de la valeur économique conventionnelle déterminée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission et en application des dispositions statutaires pertinentes :

<b>Commune</b>	<b>Rémunération unique en espèces</b>	<b>Quantité attribuées d'actions Z avec une valeur nominale de 75 euros chacune</b>	<b>Rémunération totale fournie</b>	<b>Prime d'émission</b>	<b>Valeur économique totale</b>
AALTER	649.087 euros	87.506	7.212.037 euros	42 euros	7.212.079 euros
MERELBEKE	757.070 euros	102.064	8.411.870 euros	15 euros	8.411.885 euros

La différence de calcul entre la valeur économique calculée du droit d'utilisation et la valeur de la rémunération versée en contrepartie est, conformément à l'article 11 des statuts, enregistrée comme une prime d'émission par l'association chargée de mission. Cette prime d'émission s'élève à un total de 42 euros pour la commune d'Aalter et de 15 euros pour la commune de Merelbeke.

Les mêmes droits sont accordés aux actions Z nouvellement créées qu'aux actions Z déjà existantes.

Nous n'avons connaissance d'aucun autre avantage accordé en contrepartie de l'apport des droits d'utilisation susmentionnés.

### *7.2      Comme contrepartie des droits de propriété supplémentaires apportés*

En contrepartie de l'apport des droits de propriété supplémentaires de leurs installations d'épuration, les rémunérations suivantes seront octroyées aux communes susmentionnées, calculées sur la base de la valeur économique conventionnelle déterminée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission et en application des dispositions statutaires pertinentes :



**Figurad**

Solid Audit Partner.

<b>Commune</b>	<b>Rémunération unique en espèces</b>	<b>Quantité attribuées d'actions Z<sup>2</sup> sans valeur nominale</b>	<b>Valeur économique conventionnelle de l'apport des droits de propriété supplémentaires</b>
AALTER	1.986.626 euros	15	2.838.096 euros
MERELBEKE	2.559.007 euros	19	3.655.800 euros

Les mêmes droits sont accordés aux actions Z<sup>2</sup> nouvellement créées qu'aux actions Z<sup>2</sup> déjà existantes.

Les actions Z<sup>2</sup> ont un droit de vote à l'Assemblée générale, conformément aux dispositions prévues à l'article 38 et à l'article 41 des statuts de l'association chargée de mission. Toutefois, ces actions ne donnent pas droit à des dividendes.

Nous n'avons connaissance d'aucun autre avantage accordé en contrepartie de l'apport des droits de propriété supplémentaires susmentionnés.



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

## **8 Renseignements à l'intention de l'Assemblée générale**

Aucun autre renseignement n'est jugé indispensable pour informer l'Assemblée générale. Nous constatons toutefois que l'organe d'administration n'a pas produit de rapport spécial concernant le droit d'utilisation et les droits de propriété supplémentaires apportés des installations d'épuration des communes adhérentes, à l'intention de l'Assemblée générale des actionnaires de l'association chargée de mission.



## 9 Conclusion

Conformément aux dispositions statutaires du Partenariat intercommunal FARYS - association chargée de mission, nous présentons ci-après nous faisons rapport à l'assemblée générale dans le cadre de notre mission de commissaire à laquelle nous avons été désignés au moyen de la lettre de mission signée du 23 mars 2026.

Nous avons exécuté notre mission en conformité avec les dispositions prévues dans la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos responsabilités en vertu de la présente Norme sont décrites plus en détail dans la section « Responsabilité du commissaire pour le contrôle de l'apport en nature ».

Nous avons exécuté le contrôle de l'aperçu des droits de propriété supplémentaires à apporter des installations d'épuration de la commune d'Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare) et de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle) suite à leur adhésion à la division Z de l'association chargée de mission susmentionnée, tel que consigné dans les procès-verbaux de l'organe d'administration et établi sur la base des dispositions statutaires pertinentes et des méthodes d'évaluation conventionnelles adoptées par les parties, telles que calculées par l'association chargée de mission (ci-après « Aperçu ») (Annexe 1). La rémunération de l'apport du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires susmentionnés comprend :

<b>Commune</b>	<b>Rémunération unique en espèces pour le droit d'utilisation apporté</b>	<b>Attribution du nombre d'actions Z par tranche de 75 euros pour le droit d'utilisation apporté</b>	<b>Prime d'émission par suite du droit d'utilisation</b>	<b>Rémunération unique et paiement en espèces pour les droits de propriétés supplémentaires</b>	<b>Attribution du nombre d'actions Z sans valeur nominale pour les droits de propriété supplémentaires</b>
AALTER	649.087 euros	87.506	42 euros	1.986.626 euros	15
MERELBEKE	757.070 euros	102.064	15 euros	2.559.007 euros	19



*Concernant l'apport en nature*

Conformément aux dispositions statutaires de l'association chargée de mission, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans l'Aperçu (Annexe 1), et n'avons aucune constatation importante à signaler concernant :

- a) la description des apports : la description de cet apport répond aux exigences de la norme IRE en matière de précision et de clarté;
- b) l'évaluation appliquée : les méthodes d'évaluation retenues par les parties conduisent à une valeur d'apport correspondant au moins (i) au nombre et à la valeur nominale des actions (majorée de la prime d'émission), majorée (ii) des indemnités uniques accordées en contrepartie, de sorte que l'apport ne soit, dans tous ses aspects significatifs, pas surévaluée sur la base (1) de la contrôle de la méthode de calcul conventionnel du droit d'utilisation et (2) de la contrôle du caractère économique de l'évaluation retenue des droits de propriété supplémentaires. Nous n'exprimons pas d'opinion sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.
- c) les méthodes d'évaluation appliquées : en ce qui concerne la méthode d'évaluation des droits de propriété supplémentaires, celle-ci est justifiée d'un point de vue économique compte tenu de l'étude de référence comparative mise à disposition en matière d'évaluation des installations d'épuration établie par Deloitte Consulting & Avis du 3 mai 2018, ainsi que des adhésions à la division Z de quelques communes en 2018.

Etant donné que les données comptables et financières prévisionnelles utilisées et les hypothèses sur lesquelles elles sont basées portent sur l'avenir et peuvent donc être affectées par des événements imprévus, nous n'exprimons aucune conclusion quant à savoir si les résultats réels publiés correspondront à ceux inclus dans les informations contenues dans les modèles de calcul conventionnellement retenus et les différences peuvent être significatives.



### **Soulignement d'une affaire déterminée - Méthode d'évaluation**

Nous attirons l'attention sur l'Aperçu établi par l'organe d'administration de l'association chargée de mission afin de satisfaire aux exigences de ses dispositions statutaires à cet égard. Par conséquent, l'Aperçu pourrait ne pas convenir à d'autres fins.

### **Autre point**

Notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, en ce compris sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération.

### **Responsabilité de l'organe d'administration concernant l'apport en nature**

L'organe d'administration est responsable :

- d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour l'association chargée de mission ;
- de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature, et,
- de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie.

### **Responsabilité du commissaire pour le contrôle de l'apport en nature**

Le commissaire est responsable :

- d'examiner la description de chaque apport en nature fournie par l'organe d'administration ;
- d'examiner l'évaluation appliquée et les modes d'évaluation utilisés à cet effet ;
- d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport, et,
- de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.



**Figurad**  
Solid Audit Partner.


### Restriction d'utilisation du présent rapport

Le présent rapport a été établi uniquement en application des dispositions statutaires de l'association chargée de mission dans le cadre de l'apport du droit d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires associés des installations d'épuration des communes adhérentes d'Aalter et de Merelbeke à la division Z de l'association chargée de mission, et est destiné aux actionnaires de l'association chargée de mission et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Nous déclarons avoir rempli notre mission en honneur et conscience.

Gand, le 30 mars 2026

FIGURAD Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaire  
représentée par

  
Bart MEGANCK  
Réviseur d'entreprise  
Partner



**Figurad**  
Solid Audit Partner.

## ANNEXE 1 : VUE D'ENSEMBLE

---

### *Description de l'apport*

Conformément à l'Article 6 des statuts de l'association chargée de mission, et sous réserve de l'approbation finale de l'adhésion à la division épuration par l'Assemblée générale de FARYS cm (« l'association chargée de mission ») qui se tiendra en 2026, la commune d'Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare) et la commune de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle), adhèrent à la division épuration de FARYS cm. En se joignant à l'activité d'épuration, ces communes sont tenues d'apporter le droit d'utilisation de leurs installations d'épuration ainsi que les droits associés visés à l'article 16 des statuts susmentionnés. Ledit apport concerne toutes les installations des communes susmentionnées destinées exclusivement ou principalement à l'exercice de l'activité d'épuration sur le territoire géographique pour lequel elles sont désignées. Le droit d'utilisation comprend le droit d'exclusivité concernant la fonction de transport et la maintenance opérationnelle des installations d'épuration, les raccordements à celles-ci, les investissements et financements connexes conformément aux dispositions des statuts susmentionnés, le service à la clientèle concernant l'activité d'épuration et la gestion générale de ceux-ci. Les communes précitées deviennent des participants Z de par leur adhésion.

Sur proposition de l'organe d'administration de l'association chargée de mission, la commune d'Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare) et respectivement la commune de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle) apportent le droit d'utilisation et les droits associés des installations d'épuration situées sur leur territoire à la division épuration de FARYS cm, à compter du 1er janvier 2026. La rémunération pour cet apport du droit d'utilisation et des droits associés des installations d'épuration a été évaluée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission conformément à la valeur économique, calculée de la manière déterminée par le Conseil d'administration, établie comme suit :

<b>Commune</b>	<b>Valeur économique du droit d'utilisation</b>	<b>Attribution du nombre d'actions Z par tranche de 75 euros</b>	<b>Rémunération unique</b>	<b>Prime d'émission</b>
Aalter	7.212.079 euros	87.506	649.087	42 euros
Merelbeke	8.411.885 euros	102.064	757.070	15 euros

Chaque participant admis à l'activité d'épuration a également le droit d'apporter les droits de propriété supplémentaires de ses installations d'épuration. L'apport concerne les mêmes installations que celles visées à l'article 11 des statuts de l'association chargée de mission.

Ces apports sont effectués aux conditions suivantes, sans préjudice des conditions supplémentaires déterminées par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission :

- si les installations d'épuration font, en tout ou en partie, l'objet d'une autorisation, le participant est tenu de consentir tous les efforts nécessaires pour transférer cette autorisation et les droits et obligations y afférents à l'association chargée de mission, et au moins de maintenir l'autorisation existante pour autant et aussi longtemps que l'association chargée de mission n'a pas obtenu l'autorisation concernée ;
- si l'apport concerne des bâtiments, visés à l'article 3.9 des statuts, ledit apport s'accompagne de l'obligation pour le participant d'informer l'association chargée de mission de toute action visant soit à aliéner ou, de quelque manière que ce soit, contester la parcelle sur laquelle lesdites installations sont situées, soit à octroyer à l'association chargée de mission un droit de préséance à l'achat, aux mêmes prix et conditions.

Les communes d'Aalter et de Merelbeke deviennent des participants Z<sup>2</sup> de par leur adhésion. La rémunération pour son apport des droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration susmentionnées, évaluée en fonction de la valeur économique, a été déterminée par l'organe d'administration de l'association chargée de mission comme suit :

Commune	Valeur économique droits de propriété supplémentaires	Attribution du nombre d'actions Z <sup>2</sup> par tranche de 183.000 euros	Rémunération unique
Aalter	2.838.096 euros	15	1.986.626 euros
Merelbeke	3.655.800 euros	19	2.559.007 euros

### *Évaluation de l'apport*

#### *A. Évaluation du droit d'utilisation :*

L'apport du droit d'utilisation des installations d'épuration est rémunérée en partie par l'attribution d'actions Z, en partie par un paiement en espèces. Le montant cumulé des deux éléments précités équivaut à la valeur économique du droit d'utilisation apporté et est calculé selon les modalités fixées par le Conseil d'administration, à condition que deux tiers de ses membres soient présents ou représentés, que la décision recueille deux tiers des voix des membres présents ou représentés et que deux tiers des votes émis par les administrateurs présents ou représentés désignés par les communes, sans application de l'article 28 et de l'article 29 des statuts.

« La rémunération totale équivaut à neuf (9) pour cent de la valeur économique de l'apport et est versée pendant la durée de l'association chargée de projet selon les modalités établies par le conseil d'administration. Tout participant est par ailleurs en droit de prétendre au régime de paiement capitalisé. Le montant dudit paiement capitalisé est calculé par l'association chargée de mission en appliquant un facteur d'actualisation supplémentaire défini par le Conseil d'administration.

Après déduction de la rémunération en espèces, l'apport sera rémunéré par l'attribution d'actions Z, arrondies à l'unité inférieure, avec un minimum d'une (1) action Z. Une (1) action Z est émise en échange d'un apport de septante-cinq euros (75 €). Le nombre d'actions à émettre est arrondi à l'unité inférieure.

Si le droit d'utilisation apporté par le participant est grevé, sans que le second alinéa du présent article soit affecté, le système de rémunération décrit ci-dessus restera en vigueur, en dérogation à toute disposition contraire du règlement de financement à ce sujet.

En résumé, la valeur économique du droit d'utilisation apporté des installations d'épuration, calculée de cette manière, s'élève à 7.212.079 euros pour la commune d'Aalter (à l'exclusion de la commune fusionnée de Knesselare) et à 8.411.885 euros pour la commune de Merelbeke (commune fusionnée de Merelbeke-Melle), et ces droits sont rémunérés comme suit :

Commune	Valeur économique du droit d'utilisation	Attribution du nombre d'actions Z par tranche de 75 euros	Rémunération unique	Prime d'émission
Aalter	7.212.79 euros	87.506	649.087	42 euros
Merelbeke	8.411.885 euros	102.064	757.070	15 euros

Nous notons que la valeur économique du droit d'utilisation apporté, calculée de cette manière, repose sur un modèle de calcul conventionnel utilisant certaines hypothèses établies par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission, et ce conformément aux dispositions statutaires pertinentes.

#### *B. Évaluation des droits de propriété supplémentaires*

Chaque participant admis à l'activité d'épuration a également le droit d'apporter les droits de propriété supplémentaires de ses installations d'épuration. L'apport concerne les mêmes installations que celles visées à l'article 11 des statuts de l'association chargée de mission.

Ces apports sont effectués aux conditions suivantes, sans préjudice des conditions supplémentaires déterminées par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission :

- si les installations d'épuration font, en tout ou en partie, l'objet d'une autorisation, le participant est tenu de consentir tous les efforts nécessaires pour transférer cette autorisation et les droits et obligations y afférents à l'association chargée de mission, et au moins de maintenir l'autorisation existante pour autant et aussi longtemps que l'association chargée de mission n'a pas obtenu l'autorisation concernée ;
- si l'apport concerne des bâtiments, visés à l'article 3.9 des statuts, ledit apport s'accompagne de l'obligation pour le participant d'informer l'association chargée de mission de toute action visant soit à aliéner ou, de quelque manière que ce soit, contester la parcelle sur laquelle lesdites installations sont situées, soit à octroyer à l'association chargée de mission un droit de préséance à l'achat, aux mêmes prix et conditions.

Conformément à l'article 12 des statuts de l'association chargée de mission, les droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration susmentionnées sont évalués en fonction de la valeur économique, calculée selon les modalités fixées par le Conseil d'administration, à condition que deux tiers de ses membres soient présents ou représentés, que la décision recueille deux tiers des voix des membres présents ou représentés et que deux tiers des votes émis par les administrateurs présents ou représentés désignés par les communes, sans application des articles 31 et 32 des statuts.

Ces apports sont rémunérés en partie par l'attribution d'actions Z<sup>2</sup>, et en partie par un paiement en espèces :

- la rémunération par attribution d'actions Z<sup>2</sup>, avec un minimum d'une (1) action Z<sup>2</sup>, sera basée sur l'évaluation économique mentionnée ci-dessus. Ces actions donnent lieu à une dotation au fonds d'investissement pour l'infrastructure d'épuration visée à l'article 48 de dix euros (10 €) par action Z<sup>2</sup> par mois ;
- la rémunération en espèces, calculée sur la même base, est une rémunération unique. Les modalités de paiement sont définies dans le règlement de financement relatif à l'activité d'épuration visée à l'article 3.15 des statuts.

La valeur économique susmentionnée de l'apport est déterminé sur la base d'une évaluation économique établie de manière conventionnelle par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission. Cette évaluation est basée, d'une part, sur les avantages futurs en matière de TVA sur les dépenses futures (résultant de l'apport des droits de propriété supplémentaires des installations d'épuration dans l'association chargée de mission et pour la période de 2026 à 2040 tel que convenu conventionnellement entre l'association chargée de mission et toutes les parties concernées) déterminés sur la base du budget d'exploitation et d'investissement communal pour 2024, augmenté d'un budget de préfinancement supplémentaire pour l'infrastructure d'épuration, et ajusté de 5 % pour l'imputation du personnel propre de l'association chargée de mission déployé. Les économies de TVA futures ainsi obtenues sont ensuite actualisées à 2026 afin de déterminer la valeur actuelle de l'économie totale. Enfin, une correction de valeur écologique est appliquée à cette valeur actuelle, déterminée sur la base du taux d'assainissement actuel pour la commune fusionnée concernée, tel que rapporté sur le site web de la VMM (Vlaamse Milieumaatschappij).

Un coût moyen pondéré du capital (CMPC) a été utilisé pour le taux d'actualisation des économies futures de TVA. Il s'élève à 5,65 % et repose sur les hypothèses suivantes :

(a) Coût des capitaux propres :

- Poids de 50 %
- Taux d'intérêt sans risque (taux d'intérêt des obligations belges à long terme de moins de 10 ans) de 2,00 %
- Prime de risque de marché de 7,00 %
- Bêta de 0,8

(b) Coût des capitaux externes :

- Poids de 50 %
- Taux d'intérêt indicatif du marché de 3,70 %

Le résultat de ces calculs donne lieu à une rémunération unique qui sert de base au calcul du nombre d'actions Z<sup>2</sup>.

En résumé, la valeur économique ainsi calculée des droits de propriété supplémentaires apportés est la suivante :

Commune	Valeur économique conventionnelle des droits de propriété supplémentaires
Aalter	2.838.096 euros
Merelbeke	3.655.800 euros

Nous notons que la valeur économique des droits de propriété supplémentaires apportés, calculée de cette manière, repose sur un modèle de calcul conventionnel utilisant certaines hypothèses établies par le Conseil d'administration de l'association chargée de mission.

Afin de démontrer la conformité au marché de l'évaluation des installations d'épuration, une étude comparative de référence concernant l'évaluation des installations d'épuration, réalisée par Deloitte Consulting & Advisory le 3 mai 2018, nous a été fournie. Dans cette étude, la valeur des rémunérations uniques versées aux communes ou aux villes par FARYS cm lors de l'acquisition des droits d'utilisation et des droits de propriété supplémentaires de leurs installations d'épuration est comparée aux informations publiques sur le marché concernant des transactions similaires sur le marché de l'épuration de l'eau. Cette étude montre clairement que la rémunération unique octroyée pour les droits de propriété apportés respectivement par les communes susmentionnées n'est pas surévaluée.

Gand, 25 mars 2026

Jan Vermeulen  
Président du Conseil d'administration  
Signature

Marleen Porto-Carrero  
Directrice générale  
Signature

Paul BALLINCKX  
Directeur de la politique financière et des participations  
Signature