

Olivier PERONNET

14 rue de Bassano
75116 Paris

Vincent REYNIER

40 boulevard Malesherbes
75008 Paris

COMPAGNIE DES ALPES

Société Anonyme au capital de 24.563.451 Euros
50/52 boulevard Haussmann
75009 Paris
RCS Paris n° 349 577 908

**Apport de titres de la SOCIETE DU PARC DU
FUTUROSCOPE à la société
COMPAGNIE DES ALPES**

**Rapport des Commissaires aux apports
sur la valeur des apports**

*Ordonnance de Monsieur le Président
du Tribunal de Commerce de Paris du 15 mars 2021*

Rapport des Commissaires aux apports sur la valeur des apports

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 15 mars 2021 concernant l'apport, au profit de la société COMPAGNIE DES ALPES, d'actions ordinaires de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE détenues par la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

LA COMPAGNIE DES ALPES ayant fait admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, l'Autorité des Marchés Financiers recommande de nous prononcer sur la rémunération des apports, suivant ainsi sa doctrine constante. En conséquence, et conformément à la mission qui nous a été confiée aux termes de l'Ordonnance précitée, nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

Les conditions de l'apport ont été arrêtées dans le projet de traité d'apport signé le 6 juillet 2021 par la COMPAGNIE DES ALPES et la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette opération.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous aborderons successivement les points suivants :

1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS détient des participations stratégiques dans différents domaines dont une participation d'environ 40% dans le capital de la société COMPAGNIE DES ALPES.

La SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE (la « Société » ou « SPF ») est la holding de contrôle du groupe de sociétés exploitant le parc du FUTUROSCOPE. A la suite de l'acquisition d'une participation supplémentaire de 10% dans la SPF, réalisée en octobre 2020, la COMPAGNIE DES ALPES détient environ 55,55% du capital de la SPF. Le solde des actions est notamment détenu par la SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE pour environ 18,73% et par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour environ 24,27%.

La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS est donc à la fois actionnaire de la COMPAGNIE DES ALPES, à hauteur d'environ 40%, et de la SPF, à hauteur de 24,27%.

Dans la perspective de renforcer les fonds propres de la COMPAGNIE DES ALPES et de simplifier la chaîne de détention des titres de la SPF, il est prévu que la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS apporte à la COMPAGNIE DES ALPES les 371.402 actions ordinaires de la SPF qu'elle détient directement. Cet apport est notamment conditionné à la renonciation préalable par la SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE de l'exercice de son droit de préemption sur les actions apportées au titre d'un accord conclu avec la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

Préalablement à cet apport, une augmentation de capital de la COMPAGNIE DES ALPES d'un montant nominal de 12.281.725,50 € a été réalisée le 28 juin 2021 par émission de 24.563.451 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,50 €, au prix de souscription de 9,40 €, soit avec une prime d'émission de 218.614.713,90 €.

A l'issue de la présente opération, CDA détiendra environ 80% du capital de la SPF.

1.2 Présentation des parties en présence

1.2.1 SA COMPAGNIE DES ALPES – SOCIETE BENEFICIAIRE

La COMPAGNIE DES ALPES (la « Bénéficiaire » ou « CDA ») est une société anonyme dont le capital s'élève, après l'augmentation de capital du 28 juin 2021, à 24.563.451 € divisé en 49.126.902 actions ordinaires, entièrement libérées. Il n'existe aucune action de préférence.

Les actions de la COMPAGNIE DES ALPES sont admises aux négociations sur le compartiment B (Midcaps) du marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0000053324. La part du capital flottant ressortait à près de 40% au 30 juin 2021.

Le siège social de la société est situé 50/52 boulevard Haussmann, 75009 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 349 577 908.

La COMPAGNIE DES ALPES a pour objet, en France comme à l'étranger :

- *« l'acquisition, la détention, la gestion et l'aliénation de toute valeur mobilière et de toute participation dans toutes entreprises françaises ou étrangères sous quelque forme que ce soit, et notamment celles ayant des activités dans le tourisme de montagne et dans le domaine des loisirs,*
- *la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations se rattachant à l'objet précité, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, souscription ou achats de titres ou droits sociaux, fusion, association en participation ou autrement, tant en France qu'à l'étranger,*
- *la réalisation de toutes prestations de services notamment au profit de toutes sociétés du groupe, en particulier l'ensemble des prestations pouvant être délivrées par une société holding animatrice à ses filiales, qu'elles soient de nature corporate, opérationnelle, ou spécifique,*
- *et généralement, toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières, se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social, similaire ou connexe. »*

L'exercice social commence le 1^{er} octobre pour se terminer le 30 septembre de chaque année.

1.2.2 SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE - SOCIETE DONT LES ACTIONS SONT APPORTEES

La SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE (la « Société » ou « SPF ») est une société anonyme dont le siège social est situé parc du Futuroscope Jaunay Clan – 86130 Jaunay-Marigny. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 444 030 902 RCS Poitiers.

Son capital social s'élève à 6.504.455,00 €, divisé en 1.243.832 actions ordinaires, et 286.628 actions de préférence, intégralement libérées.

Les actions de préférence (ADP) sont détenues par la SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE. Elles confèrent à leur détenteur des droits politiques particuliers, quant aux propositions de désignation de 3 membres du conseil de surveillance et aux règles de majorité concernant les décisions « majeures » ou « fondamentales » prises par le conseil de surveillance, tels que ces termes sont définis dans les statuts.

La SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE a pour objet social :

- *« l'exploitation, la gestion, l'animation et le développement du Parc du Futuroscope (« le Parc »), à savoir d'un parc dédié aux divertissements et loisirs éducatifs et centré sur le thème des technologies, de la communication, de l'image, du futur et de l'imaginaire, parc qui devra être ouvert au public au moins deux cent soixante dix jours au cours de chaque année civile ;*
- *la réalisation de toutes opérations d'études, de réalisation, de construction, de développement, de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de tiers ou son propre compte, d'exploitation et de gestion de tous parcs d'attractions et de loisirs, parcs aquatiques et plus généralement de tous ensembles immobiliers se rapportant au tourisme, aux loisirs et à la culture, ainsi qu'aux entreprises de spectacles ;*
- *la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous immeubles, établissements, fonds de commerce se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;*

- *l'exploitation de lieux de spectacles, la production et la diffusion de spectacles vivants ;*
- *la gestion de sites de restauration, d'hébergement, de commerces, et de sites d'organisation de manifestations et de congrès, et la réalisation de prestations de services en la matière ;*
- *la réalisation de l'animation visuelle et audiovisuelle par tous moyens et notamment tous procédés spéciaux, à tout moment pendant la durée de la Société, ainsi que toutes les opérations commerciales se rattachant à cette activité; et*
- *la création de toutes filiales, succursales, agences et tous bureaux, la prise de participation capitalistique, dans le but d'effectuer des opérations se rattachant à l'objet social et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, en France et à l'étranger, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à toute activité similaire ou connexe ou susceptibles de faciliter sa réalisation et de contribuer à son développement dans la limite de son objet social ».*

L'exercice social commence le 1^{er} octobre pour se terminer le 30 septembre de chaque année.

Elle n'a pas fait d'offre au public et n'a émis ni obligation, ni aucune valeur mobilière (en dehors des actions ordinaires et des actions de préférence mentionnées ci-dessus).

1.2.3 LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS – SOCIETE APORTEUSE

Les titres de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE sont apportés par la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS (« CDC »), établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, dont le siège social est situé 56 rue de Lille – 75007 Paris.

1.2.4 LIENS ENTRE LES PARTIES

A la date du présent rapport, la COMPAGNIE DES ALPES détient 850.126 actions ordinaires de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE, soit 55,55% de son capital social.

De son côté, la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS détient 371.402 actions ordinaires de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE, soit 24,27% de son capital social. Ces actions font l'objet de l'apport.

La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS détient également environ 40% du capital de la COMPAGNIE DES ALPES.

1.3 Modalités générales de l'opération

DATE DE REALISATION

L'opération d'apport sera réalisée le jour de levée de la dernière des conditions suspensives visées à l'article 7 du projet de traité d'apport.

REGIMES JURIDIQUE ET FISCAL

Sur le plan juridique, l'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce.

L'apport ne sera pas placé sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu par les articles 210 A et 210 B du Code général des impôts mais sous le régime de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

En matière de droits d'enregistrement, l'Apport sera enregistré gratuitement conformément à l'article 810 I du Code général des impôts.

1.4 Description et évaluation de l'apport

L'apport est constitué de 371.402 actions ordinaires de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE. Ces actions représentent 24,27% du capital de la société.

En application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, et compte tenu du fait que les titres apportés par l'apporteur ne confèrent pas le contrôle, les titres seront évalués à la valeur réelle.

La valeur globale des titres apportés s'élève à 20.000.000 €, soit 53,85 € par action.

1.5 Rémunération de l'apport

La rémunération des apports a été fixée par les parties par comparaison de la valeur réelle de l'apport avec la valeur réelle de l'action de la COMPAGNIE DES ALPES.

En rémunération de l'apport, il sera attribué à l'Apporteuse 1.237.180 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 0,50 € chacune qui seront émises par la société COMPAGNIE DES ALPES à titre d'augmentation de capital.

En conséquence, la société COMPAGNIE DES ALPES augmentera son capital de 618.590 €.

Ces actions nouvelles porteront jouissance à compter de la date de réalisation et seront, dès cette date, entièrement assimilées aux actions anciennes de même catégorie. Elles seront négociables, sous réserve de leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, dès la réalisation de l'augmentation de capital.

La différence entre la valeur de l'Apport, soit 20.000.000 €, et le montant de l'augmentation de capital, soit 618.590 €, constituera une prime d'apport d'un montant de 19.381.410 €.

1.6 Conditions suspensives

La réalisation de l'apport est soumise aux conditions suspensives mentionnées à l'article 7 du projet de traité d'apport, dont notamment :

- L'obtention par la CDC auprès de l'AMF d'une décision de dérogation à l'obligation pour la CDC de déposer un projet d'offre publique sur les actions de la Société Bénéficiaire au résultat de la réalisation de l'apport sur le fondement de l'article de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF, étant précisé que cette décision de dérogation de l'AMF devra être purgée des voies de recours ou le cas échéant, de tout recours ;
- L'obtention par l'Apporteuse de la renonciation (i) expresse et écrite ou (ii) implicite (par l'expiration de la période d'exercice du droit de préemption) de la société anonyme d'Économie Mixte Locale « SEML Patrimoniale de la Vienne » à l'exercice du droit de préemption prévu à l'article 3.3.1.3 du pacte d'actionnaires relatif à SPF conclu entre les associés de SPF en date du 14 janvier 2011 ;
- La remise par les Commissaires aux apports de leurs rapports sur la valeur de l'apport et sur le caractère équitable de la rémunération de l'apport établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce et de la Position-Recommandation DOC-2020-06 de l'AMF ;
- L'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Bénéficiaire, au vu notamment des rapports des Commissaires aux apports, des termes du projet de traité d'apport, de la valeur de l'apport, de la rémunération de l'apport ainsi que de l'émission des actions nouvelles.

A défaut de réalisation des conditions suspensives au plus tard le 30 septembre 2021, le projet de traité d'apport sera caduc, et tous les droits et obligations résultant du projet de traité seront réputés n'avoir jamais existé, sans indemnité de part et d'autre.

2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par les Commissaires aux apports

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues dans le cadre conceptuel de la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Elle a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société COMPAGNIE DES ALPES sur l'absence de surévaluation des actions SPF apportées. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, applicable à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus et avons tenu des réunions de travail avec les dirigeants et représentants de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE, tant pour prendre connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques envisagées ;
- Nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport signé le 6 juillet 2021 et de ses annexes ;
- Nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en matière de valorisation des apports et en particulier du règlement ANC n°2017-01 ;
- Nous avons contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Nous avons pris connaissance :
 - Des rapports des commissaires aux comptes sur les états financiers de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE sur les exercices clos au 30 septembre 2019 et au 30 septembre 2020 mentionnant une certification sans réserve ni observation ;
 - Des *reporting* consolidés au 31 mars 2021 de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE ;
 - Du plan d'affaires sur la période 2021-2050 couvrant la durée de la concession attribuée à la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE ;
 - Des impacts de la crise sanitaire liée au COVID-19 sur l'activité de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE.

- Nous avons procédé à la revue des rapports de valorisation des titres de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE objet de l'apport, réalisés par les conseils financiers de la COMPAGNIE DES ALPES et de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ;
- Nous avons procédé à la revue de l'opération d'acquisition des titres de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE effectuée en 2020 et notamment du rapport de l'Expert indépendant intervenu dans ce cadre ;
- Nous nous sommes entretenus avec le management de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE sur les hypothèses sous-tendant le plan d'affaires de la société couvrant la période 2021-2050 et procéder à des revues de cohérence sur lesdites hypothèses ;
- Nous avons recherché d'éventuels critères d'évaluation alternatifs susceptibles d'être mis en œuvre pour la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE ;
- Nous avons pris connaissance des documents juridiques actuels des sociétés concernées par l'opération ;
- Nous avons obtenu des lettres d'affirmation des dirigeants de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération ainsi que l'absence d'évènement significatif (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Afin d'apprécier la valeur des apports, nous nous sommes appuyés sur l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'appréciation de la pertinence des valeurs relatives et caractère équitable du rapport d'échange proposé par les parties.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation et de sa conformité à la réglementation comptable

A l'effet d'apprécier le respect de la réglementation comptable et la doctrine en vigueur en matière de valorisation de l'apport, nous avons examiné le contexte de l'opération.

Au terme du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE.

Les titres apportés par l'apporteur ne conférant pas le contrôle, le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, le présent apport n'entrant pas dans le cadre de ces opérations. Elle n'appelle en conséquence pas de commentaires de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

A l'occasion de nos travaux, nous nous sommes fait confirmer la pleine propriété des titres apportés, que ceux-ci étaient librement transmissibles et n'étaient grevés d'aucune restriction quant à leur transférabilité.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons apprécié la valeur des apports des titres de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE afin de nous assurer que celle-ci n'était pas surévaluée.

La valeur d'apport correspondant à la valeur réelle des titres apportés a été déterminée par la mise en œuvre d'une approche multicritères comprenant, à titre de méthode de référence, la transaction récente sur le capital de la SPF, soit l'acquisition en octobre 2020 de 20%¹ du capital de la SPF pour 10,7 m€ par la COMPAGNIE DES ALPES et pour 10,7 m€ par la CDC.

Les autres méthodes utilisées sont l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels et l'actualisation des flux de dividendes théoriques.

Les méthodes analogiques des comparables boursiers et des comparables de transaction ont été mises en œuvre à titre illustratif.

La valeur de l'apport représentant 24,27% du capital de la SPF a ainsi été fixée à 20 m€.

Nous nous sommes assurés de la pertinence des méthodes utilisées, de la correcte mise en œuvre des méthodologies appliquées par les parties et des calculs qui en résultent.

i. **Référence aux transactions récentes sur le capital de la Société**

Les parties ont retenu les multiples implicites observés lors de la plus récente transaction sur le capital de la société, soit l'acquisition de 10% des titres de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE par la CDA, pour 10,7 m€ en date du 12 octobre 2020 ; la CDC ayant également concomitamment acquis 10% des titres de la SPF selon les mêmes conditions financières.

Les multiples retenus ont été calculés en rapportant le prix payé lors de cette transaction aux agrégats de 2019, soit le dernier exercice non impacté par la crise liée à la COVID-19 et ont ensuite été appliqués sur les niveaux attendus d'EBITDA et d'EBIT en 2023, soit la date estimée de retour à la normale de l'activité.

La valeur d'entreprise en 2023 ainsi obtenue a été actualisée, afin de déterminer la valeur d'entreprise de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE au 30 septembre 2021. Pour obtenir la valeur des fonds propres à cette même date, les ajustements pratiqués tiennent compte des flux de trésorerie attendus au titre de 2022 et 2023.

¹ Soit 306.092 actions (deux fois 153.406 actions)

ii. **Les méthodes intrinsèques mises en œuvre**

Les parties ont également mis en œuvre des méthodes d'évaluation intrinsèques : actualisation des flux futurs de trésorerie et actualisation des dividendes futurs.

Selon la méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie, la valeur d'une entreprise ou d'une activité est égale à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs que son exploitation est susceptible de générer, déduction faite des investissements nécessaires à son activité. Pour obtenir la valeur des fonds propres de la société, il convient alors de retrancher l'endettement net à la valeur d'entreprise. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché en tenant compte d'une valeur terminale à l'horizon des prévisions. Cette valeur terminale est obtenue en actualisant un flux de trésorerie jugé normatif en fin de période des prévisions et en tenant compte d'un taux de croissance perpétuel.

La méthode qui consiste à actualiser les dividendes futurs, est dépendante de la politique de distribution de la société et présente le biais de mieux valoriser les sociétés dont les taux de distribution sont les plus élevés, sans tenir compte de l'impact à moyen terme des arbitrages entre distribution, autofinancement et investissement. Cette méthode est particulièrement adaptée à la valorisation de titres minoritaires dans le cas où la société a un historique régulier de distribution de dividende et pour laquelle il existe une bonne visibilité du niveau de distribution future, ce qui est le cas de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE.

Au cas présent, le plan d'affaires couvre la période 2020-2050 correspondant à la durée de la concession. La valeur terminale a été obtenue en retenant deux approches l'une tenant compte du renouvellement de la concession avec un taux de croissance à l'horizon du plan, et l'autre tenant compte de la valeur comptable des actifs à l'échéance du contrat de concession.

Conformément à la pratique en matière d'évaluation, nous avons réalisé une étude de sensibilité de la valeur réelle de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE à différents paramètres opérationnels et financiers

Les valeurs des titres apportés, obtenue en application des méthodes présentées ci-avant, encadrent la valeur retenue, soit 20.000.000 €.

iii. **Méthodes analogiques mises en œuvre à titre illustratif**

Les méthodes analogiques consistent, soit à déterminer la valeur d'une société ou d'une activité en appliquant les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées présentes sur le même secteur d'activité aux agrégats financiers jugés pertinents, soit à déterminer la valeur de cette société par référence aux multiples implicites d'un échantillon de transactions comparables.

Ces méthodes ont été mises en œuvre à titre illustratif et confortent la valeur retenue.

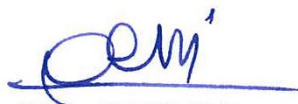
A l'issue de nos travaux, nous avons pu nous assurer d'une part, que la valeur économique de la SOCIETE DU PARC DU FUTUROSCOPE, était au moins égale à celle proposée dans le contrat d'apport et, d'autre part, de l'absence d'événement susceptible de remettre en cause la valeur de ces apports.

3. Conclusion

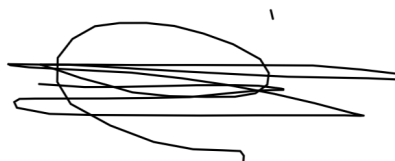
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 20.000.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que celle-ci est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport majoré de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 6 juillet 2021

Les Commissaires aux apports



Olivier Péronnet



Vincent Reynier

Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris