

RCS : CRETEIL  
Code greffe : 9401

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de CRETEIL atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2004 B 03322  
Numéro SIREN : 334 416 336  
Nom ou dénomination : 1SPATIAL FRANCE SAS

Ce dépôt a été enregistré le 25/09/2019 sous le numéro de dépôt 29773

# Greffe du tribunal de commerce de Créteil



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 25/09/2019

Numéro de dépôt : 2019/29773

Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

### Déposant :

Nom/dénomination : 1SPATIAL FRANCE SAS

Forme juridique : Société anonyme

N° SIREN : 334 416 336

N° gestion : 2004 B 03322



**Christian VAINGNEDROYE**

26, rue Anatole France  
92300 LEVALLOIS PERRET

Commissaire aux Comptes

**1SPATIAL France S.A.S.**

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.200.000 euros  
23-25 avenue Aristide Briand AXEO2  
94110 ARCUEIL  
334 416 336 RCS CRETEIL

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR D'APPORT DES TITRES GROUPE  
IMAGIS ET GEOMAP DETENUS PAR LA SOCIETE 1SPATIAL BELGIUM A LA SOCIETE  
1SPATIAL FRANCE**



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 18 juillet 2019 par décision de l'associé unique de la SAS 1SPATIAL FRANCE concernant les opérations d'apport par la société 1SPATIAL BELGIUM de (i) 8.809 actions de la société GROUPE IMAGIS et (ii) 688 actions de la société GEOMAP, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu aux articles L. 225-8 et L. 225-147 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans (i) le contrat d'apport en nature et (ii) le projet de décisions de l'associé à cette assemblée. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de ces apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majoré, le cas échéant, de la prime d'apport, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

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

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

- I – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS
- II – DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS
- III - CONCLUSION

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE

## **I - PRESENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le traité d'apport en nature, peuvent se résumer comme suit.

### **1.1. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION**

Cette opération s'inscrit dans le contexte de l'acquisition en date du 7 mai 2019 des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP par la société 1SPATIAL France. Dans le cadre de cette transaction, la société 1SPATIAL France a acquis d'une part, 35.039 actions GROUPE IMAGIS, le solde des titres soit 8.809 actions a fait l'objet d'un apport à la société 1SPATIAL Plc et d'autre part, 2.499 actions GEOMAP, le solde des titres soit 688 actions ayant fait également l'objet d'un apport à la société 1SPATIAL Plc.

Les actions GROUPE IMAGIS ont été acquises à 63,86 euros par titre et les actions GEOMAP ont été acquises à 878,57 euros par titre.

### **1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE**

#### **1.2.1. L'apporteur**

La société 1SPATIAL BELGIUM est une société anonyme de droit belge au capital de 11.270.135,9 euros dont le siège social est situé 13, clos Chanmurly, 4000 Liège, Belgique. Elle est immatriculée au registre de commerce sous le numéro 0423 865 353, elle est représentée par Madame Claire MILVERTON et par Monsieur Issam TANNOUS.

Elle détient les titres GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la suite d'une opération d'apport en date du 8 août 2019. L'actionnaire principal, la société 1SPATIAL Plc, a ainsi fait apport de 8.809 actions GROUPE IMAGIS à 63,86 euros par titre et de 688 actions GEOMAP à 878,57 euros par titre. Les titres ainsi apportés par 1SPATIAL Plc provenaient d'une opération d'apport préalable dans le cadre de la transaction réalisée le 7 mai 2019.

L'apport est donc de 562.542,74 euros pour les titres GROUPE IMAGIS et de 604.456,16 euros pour les titres GEOMAP soit un apport global de 1.166.998,90 euros.

#### **1.2.2. Société 1SPATIAL FRANCE, société bénéficiaire des apports**

La société a pour objet, en France et partout dans le monde : toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'étude, l'achat et la vente tant à l'importation qu'à l'exportation, la location, la construction, la transformation et l'installation de système informatiques, hardware et logiciels se rapportant aux problèmes techniques et de gestion d'entreprises de construction, de bureaux d'études, de sociétés d'architectures, de topographie et d'équipement du bâtiment, de collectivités locales, de gestionnaires de réseaux, ainsi qu'à tous les problèmes d'informatisation de sociétés publiques ou privées.

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE

## Christian VAINGNEDROYE

Commissaire aux comptes

La gestion des données urbaines, des réseaux d'utilité, des patrimoines immobiliers, des systèmes d'informations et de marketing géographiques spécifiques.  
Et d'une manière plus générales toutes opérations liées à cet objet.

La société est une société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au registre du commerce de Créteil sous le numéro RCS 334 416 336.

Le siège social est au 23-25 Avenue Aristide Briand AXEO2 94110 ARCEUIL.

Son capital social est d'un million deux cent mille (1.200.000) euros divisé en 76.265 actions.

La société est représentée par Madame Claire MILVERTON et Monsieur Issam TANNOUS.

### **1.2.3. Société GROUPE IMAGIS société faisant l'objet des apports**

La société a pour objet en France et dans tous les pays :

- La gestion d'un portefeuille de titres, de valeurs mobilières et de parts sociales,
- La prise de participation dans toutes sociétés,
- La prestation de services au profit de ses filiales et participations, dans les domaines administratif, juridique, comptable et financier incluant notamment la gestion d'un pool de trésorerie.

Et d'une manière plus générales toutes opérations liées à cet objet.

La société est une société par actions simplifiée dont le siège social est sis 8 bis, rue Guizot 30000 NIMES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nimes sous le numéro 525 222 758.

Son capital social est de six cent trente-quatre mille quatre cent quatre-vingt-un euros (634.481) euros divisés en 43.848 actions de 14.47 euros de valeur nominale.

Le président est Madame Claire MILVERTON.

### **1.2.4. Société GEOMAP société faisant l'objet des apports**

LA société a pour objet directement ou indirectement :

- Toutes prestations informatiques se rapportant à l'industrie et à l'aménagement et à la gestion de l'espace et du territoire,
- La création, la vente de tous logiciels graphiques, la formation de la clientèle pour ces logiciels,
- L'achat, la location, la vente, la maintenance de tous matériels informatiques,
- Toutes études en aménagement du territoire

Et d'une manière plus générales toutes opérations liées à cet objet.

La société est une société par actions simplifiée dont le siège social est sis 48, avenue du Lac du Bourget, Savoie Technolac 73370 LE BOURGET DU LAC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 352 047 997.

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE



**Christian VAINGNEDROYE**

Commissaire aux comptes

Son capital social est de soixante-trois mille sept cent quarante euros (63.740) euros divisés en 3.187 actions de 20 euros de valeur nominale.

Le président est Madame Claire MILVERTON.

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE



### **1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION**

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées en détail dans (i) le traité d'apport en nature et (ii) le projet de décisions de l'associé unique.

Elles peuvent se résumer comme suit.

#### **1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport**

Dans le cadre du projet de traité d'apport en nature et que j'ai examiné, la société 1SPATIAL BELGIUM se proposent de faire apport à la société 1SPATIAL France, sa filiale, de la totalité des actions qu'elle détient dans les sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP soit :

- 8.809 actions de la société GROUPE IMAGIS représentant 20,09% du capital de la société à 63,86 euros par actions soit un total de 562.542,74 euros et ;
- 688 actions de la société GEOMAP représentant 21,59% du capital de la société à 878,57 euros par actions soit un total de 604.456,16 euros ;

Les apports et l'augmentation de capital de la société 1SPATIAL FRANCE qui en résultera deviendront définitifs après décision de l'associé unique et la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de l'évaluation de l'apport des actions Groupe Imagis: décision, conformément à la loi, de l'associée unique de la Société Bénéficiaire d'émettre en rémunération de l'apport des actions Groupe Imagis, 35.751 Actions Ordinaires ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport des actions Geomap : décision, conformément à la loi, de l'associée unique de la Société Bénéficiaire d'émettre en rémunération de l'apport des actions Geomap, 38.415 actions ordinaires

Les apports seront effectués sous le régime juridique des articles L 227-1 et suivants et L 225-147 du code de commerce.

#### **1.3.2. Nantissement des titres, objet de l'apport**

L'apporteur garanti que les titres sont libres de toutes charges et/ou suretés de quelque nature qu'elles soient à la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la date de la réalisation des apports.

#### **1.3.3. Rémunérations des apports**

Les apports seront effectués pour une valeur globale de 562.542,74 euros pour 8.809 titres GROUPE IMAGIS soit une valeur par titre de 63,86 euros et de 604.456,16 euros pour 688 titres GEOMAP soit une valeur par titre de 878,57 euros. L'apporteur se verra attribuer 35.751 actions nouvelles de la société 1SPATIAL FRANCE de 15,7346096 euros de valeur nominale chacune augmentés d'une soulte globale en numéraire de 14,72 euros en rémunération des actions GROUPE IMAGIS et 38.415 actions nouvelles de la société 1SPATIAL FRANCE de 15,7346096 euros de valeur nominale chacune augmentés d'une soulte globale en numéraire de 11,14 euros en rémunération des actions GEOMAP.

Il n'y a aucun avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE

**1.3.5 Méthode d'évaluation retenue**

Ces apports impliquent des sociétés sous contrôle commun au sens du Règlement CRC 04-01 du 4 mai 2004, telles que modifiées par le règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017. Dès lors, ils seront réalisés à la valeur comptable.

Toutefois, la valeur d'inscription des titres dans les comptes de l'apporteuse est égale à la valeur réelle déterminée lors de l'acquisition des titres le 7 mai 2019. Compte tenu de la proximité des actes, nous considérerons que la valeur comptable est similaire à la valeur réelle.

## **II – DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS**

En exécution de la mission qui m'a été confié, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'actionnaire de la société 1SPATIAL FRANCE sur l'absence de surévaluation de l'apport et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport. 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 aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « Due Diligence » menée pour un prêteur ou un acquéreur et, ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut être utilisé dans ce contexte.

Par ailleurs, l'opération qui est soumise à votre approbation constitue une réorganisation sur laquelle il vous appartient de vous prononcer et sur laquelle je ne formule aucun avis d'ordre financier, patrimonial, fiscal, juridique ou comptable, de quelque nature que ce soit.

Comme il est d'usage, j'ai considéré sincères et exhaustives les informations et les documents qui m'ont été communiqués par la direction de la société 1SPATIAL FRANCE et ses conseils.

J'ai, en particulier, effectué les travaux suivants :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de l'opération ;
- eu des entretiens avec la personne en charge du projet chez 1SPATIAL FRANCE ainsi qu'avec ses conseils en charge de l'opération proposée, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant les sociétés objet des apports ;
- examiné le projet de traité d'apport en nature ainsi que les projets de documentation juridique liés à la finalisation de l'opération ;
- pris connaissance de l'acte d'acquisition des titres GROUPE IMAGIS et GEOMAP en date du 7 mai 2019 ;
- pris connaissance du rapport de Due Diligence financière établi lors de l'acquisition;
- pris connaissance des opérations et de la documentation d'apport des titres de 1SPATIAL plc à 1SPATIAL BELGIUM en date du 8 août 2019;
- Examiner l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties.

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE

## **2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE**

Aux termes du projet d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur comptable des actions des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP en tant que valeur d'apport. Notons toutefois que compte tenu de la proximité des opérations d'apport avec la transaction réalisée le 7 mai 2019 sur ces mêmes titres, les valeurs réelles et les valeurs comptables peuvent être considérées comme similaires.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC 04-01 du 4 mai 2004, telles que modifiées par le règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

## **2.3. REALITE DES APPORTS**

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par l'apporteur des actions des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP objet du présent apport.

## **2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

L'apport porte sur 20,09 % du capital de la société GROUPE IMAGIS soit 8.809 titres sur 43.848 pour une valeur d'apport de 562.542,74 euros et sur 21,59 % du capital de la société GEOMAP soit 688 titres sur 3.187 pour une valeur d'apport de 604.456,16 euros

### **2.4.1 Détermination de la valeur des apports par les parties**

La société dans le cadre d'un protocole d'accord signé le 7 mai 2019, le groupe 1SPATIAL a acquis la totalité des actions des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP. Cette transaction a été réalisée selon les modalités suivantes :

- Acquisition par 1SPATIAL France de 79,91% des titres de GROUPE IMAGIS au prix de 63,86 euros par titres et apport en nature du solde des titres soit 8.809 actions à la société 1SPATIAL Plc au même prix unitaire ;
- Acquisition par 1SPATIAL France de 78,41% des titres de GEOMAP au prix de 878,57 euros par titres et apport du solde des titres soit 688 actions à la société 1SPATIAL Plc au même prix unitaire.

Les titres apportés à la société 1SPATIAL Plc ont ensuite fait l'objet d'un apport à la même valeur à la société 1SPATIAL BELGIUM.

Les titres GROUPE IMAGIS et GEOMAP apportés sont valorisés sur cette même base qui reflète à la fois la valeur comptable et la valeur réelle.

### **2.4.2. Valorisation de la société**

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une approche multicritère en m'appuyant sur les travaux réalisés par les investisseurs et leurs conseils.

#### **2.4.2.1 Méthodes écartées :**

Les méthodes suivantes ont été écartées :

##### **2.4.2.1.1 Actif net comptable :**

La valeur comptable des fonds propres de la société ne reflète pas la valeur des actifs de la société. Il s'agit d'une méthode rétrospective qui ne tient pas compte de l'évolution de l'entreprise et de son potentiel. Cette méthode n'est donc pas applicable à des sociétés technologiques.

##### **2.4.2.1.2. La valeur de rendement**

Cette méthode consiste à évaluer une société sur la base des dividendes versés par la société. Elle dépend donc de la politique de distribution décidée et ne tient donc pas compte des perspectives d'investissement et d'autofinancement.

##### **2.4.2.1.3. L'approche DCF**

La méthode d'actualisation par les flux prévisionnels de trésorerie d'exploitation est une méthode usuelle en matière de valorisation d'entreprise ; elle consiste à appliquer le principe financier fondamental selon lequel la valeur d'un actif est égale à la somme des revenus nets qu'il est susceptible de générer dans le futur. Dans le cadre de cette opération, je n'ai pas le détail des éléments nécessaires

pour la mise en œuvre de cette méthode en particulier le programme d'investissement et la variation du BFR sur les périodes à venir.

#### 2.4.2.2. Méthode retenue : Multiple de l'EBITDA

La méthode que j'ai retenue est basée sur un multiple de l'EBITDA. Je me suis servi des données du rapport de Due Diligence établi par le cabinet ACA NEXIA dans le cadre de la transaction du 7 mai 2019.

Mes travaux ont donc porté spécifiquement sur les points suivants :

- **Le choix de la méthode :**

L'approche par un multiple de l'EBITDA me semble pertinente pour ce type d'activité. Le choix d'un EBITDA 2018 audité permet d'avoir un avis critique sur le niveau d'EBITDA normatif de la société à la date de la transaction. Le niveau d'activité a également été analysé dans le rapport de Due Diligence par l'analyse des carnets de commandes 2019.

Cette méthode est simple d'application pour les parties prenantes.

- **Validation des hypothèses :**

Les titres GROUPE IMAGIS et GEOMAP acquis et apportés représentent 80% de la valeur du groupe GEOMAP IMAGIS. J'ai ainsi pu déterminer le prix complet de la transaction.

J'ai également pu valider sur la base des comptes transmis les données reprises dans le rapport de Due Diligence qui agrège les comptes des sociétés opérationnelles du groupe afin de déterminer l'EBITDA.

- **Le multiple retenu :**

J'ai retenu le multiple implicite ressortant de la valorisation retenue dans le cadre du protocole du 7 mai 2019 et de l'EBITDA 2018 retraité dans le cadre des Due Diligence. Ce multiple s'établit à 9,3 fois l'EBITDA.

Mes travaux tant sur la base de :

- d'une étude PwC 2018 sur les multiples de l'EBITDA qui retient un multiple de 10,7 pour les sociétés dans la technologie de l'information ;
- d'une étude 2018 du professeur DAMORAN de l'université de New York fait ressortir un multiple de 11.7 pour l'activité de Data processing services ;
- et enfin, selon la dernière étude ARGOS mid market, le multiple implicite correspondant aux acquisitions de PME Européennes non cotés s'établit au second trimestre 2019 à 10 ;

m'ont confirmé que le multiple retenu dans le cadre de la valorisation n'est pas surévalué.

Mes travaux me confortent sur la non surévaluation des apports.

## 2.5. AVANTAGES PARTICULIERS

A ma connaissance, aucun avantage particulier n'est attaché aux actions de la société 1SPATIAL FRANCE créées dans le cadre de cet apport.

**Christian VAINGNEDROYE**

Commissaire aux comptes

### **III - CONCLUSION**


Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant 562.542,74 euros pour les actions GROUPE IMAGIS et 604.456,16 euros pour les actions GEOMAP soit une valeur d'apport totale de **1.166.998,90 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, au moins égale au montant du capital social correspondant à la rémunération des apports.

Aucun avantage particulier n'a été porté à ma connaissance.

Fait à Levallois,

Le 24 septembre 2019

Le Commissaire aux Apports



**CHRISTIAN VAINGNEDROYE**

---

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des titres des sociétés GROUPE IMAGIS et GEOMAP à la société 1SPATIAL FRANCE