

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ**



**INITIÉE PAR
SOFIOUEST**

ET PRÉSENTÉE PAR



**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE SOFIOUEST**



Le présent document relatif aux autres informations de la société SOFIOUEST a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 5 janvier 2021 conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son règlement général et de l'instruction AMF n°2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société SOFIOUEST.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société SPIR COMMUNICATION initiée par la société SOFIOUEST, visée par l'AMF le 5 janvier 2021 sous le numéro 21-004 (l'« **Offre** »), en application d'une décision de conformité en date du 5 janvier 2021.

Le présent document et la note d'information sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de SPIR COMMUNICATION (www.spir.com), et peuvent être obtenus sans frais sur simple demande auprès de :

Kepler Cheuvreux
112 avenue Kléber
75116 Paris

SOFIOUEST
38 rue du Pré Botté
35000 Rennes

Un communiqué sera diffusé au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

1.	RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	3
2.	PRESENTATION DE SOFIOUEST	4
2.1.	INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT SOFIOUEST	4
2.2.	INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE SOFIOUEST	5
3.	ADMINISTRATION ET CONTROLE	8
3.1.	CONSEIL D'ADMINISTRATION	8
3.2.	DELIBERATIONS – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES 26 ET 27 DES STATUTS)	10
3.3.	DIRECTEUR GENERAL (ARTICLE 30 DES STATUTS)	10
3.4.	DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES (ARTICLE 31 DES STATUTS).....	11
3.5.	COMITES	11
3.5.1.	COMITE D'INVESTISSEMENT	11
3.5.2.	COMITE DES NOMINATIONS ET REMUNERATION	11
3.6.	COMMISSAIRES AUX COMPTES	12
3.6.1.	COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	12
3.6.2.	COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT.....	12
4.	DESCRIPTION DES ACTIVITES DE SOFIOUEST	12
4.1.	PRESENTATION DES ACTIVITES DE SOFIOUEST	12
4.2.	FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	14
4.3.	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019 ET EVOLUTION RECENTE	14
4.3.1.	OPERATIONS DE CESSIION REALISEES PAR SOFIOUEST	14
4.3.2.	OPERATIONS D'INVESTISSEMENT / REINVESTISSEMENT REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2019.....	15
4.4.	EFFECTIF SALARIE.....	15
5.	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	15
5.1.	COMPTES CONSOLIDES SOFIOUEST AU 31 DECEMBRE 2019.....	15
5.1.1.	BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2019.....	16
5.1.2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	17
5.2.	COMPTES SOCIAUX SOFIOUEST AU 31 DECEMBRE 2019.....	18
5.2.1.	BILAN AU 31 DECEMBRE 2019	18
5.2.2.	COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019.....	19
5.3.	EVENEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	20
5.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE	21
5.4.1.	FRAIS LIES A L'OFFRE	21
5.4.2.	COUT ET MODE DE FINANCEMENT DE L'OFFRE	21
6.	ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT	22

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II du règlement général de l'AMF, en particulier de l'article 233-1, 1° de ce règlement général, SOFIOUEST SA¹, société de droit français dont le siège social est sis 38, rue du Pré Botté, 35000 Rennes (« **SOFIOUEST** » ou l'« **Initiateur** ») s'engage irrévocablement à offrir aux actionnaires de la société SPIR COMMUNICATION, société anonyme française au capital de 23 933 312 € divisé en 5 983 328 actions de 4,0 € de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé 89, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris, France, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 317 082 675 (« **SPIR COMMUNICATION** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C de Euronext Paris (ISIN : FR00000131732), d'acquérir la totalité de leurs actions SPIR COMMUNICATION au prix de **5,00 €** par action (assorti du Complément de Prix visé ci-après) payable exclusivement en numéraire (l'« **Offre** »), qui pourra le cas échéant être suivie d'une procédure de retrait obligatoire si les actions non présentées à l'Offre ne représentent pas plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société.

Les actionnaires qui auront apporté leurs titres à l'Offre dans le cadre de la procédure semi-centralisée organisée sur Euronext pourront avoir droit à un éventuel complément de prix (i.e. le Complément de Prix par Action lié au Changement de Contrôle N°2) dans les conditions décrites dans la note d'information établie par l'Initiateur.

A la date du dépôt de l'Offre, SOFIOUEST détient 4 659 935 actions et 8 807 975 droits de vote de la Société soit 77,88 % du capital et 86,93 %² des droits de vote de la Société.

Les actionnaires autres que SOFIOUEST détiennent ensemble 1 323 393 actions SPIR COMMUNICATION représentant 22,12 % du capital et 13,07 % des droits de vote de la Société.

Le projet d'Offre porte sur la totalité des actions SPIR COMMUNICATION en circulation non détenues par SOFIOUEST, soit un total de 1 323 365 actions, représentant 22,12% du capital et 13,07% des droits de vote de la Société, étant précisé que les administrateurs de la Société (autres que SOFIOUEST) détiennent chacun une (1) action, qu'ils conserveront conformément aux stipulations des statuts de la Société.

La Société ne détient aucune action propre à la date des présentes.

Kepler Cheuvreux est l'établissement présentateur de l'Offre et garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, étant toutefois précisé que cette garantie ne s'applique pas au complément de prix visé aux paragraphes 1.3 et 2.3 de la note d'information.

¹ Détenue par la société civile SIPA, elle-même contrôlée par l'Association pour le soutien des principes de la démocratie humaniste.

² Les pourcentages en droits de vote ont été calculés sur la base du nombre total d'actions émises auxquelles est attaché un droit de vote, y compris les actions auto-détenues privées du droit de vote, en application de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF (nombre de droits de vote théoriques), soit au cas présent 5 983 328 actions représentant 10 132 216 droits de vote.

Le détail du contexte et des modalités de l'Offre sont décrites dans la note d'information établie par l'Initiateur, ayant reçu le visa n°21-004 de l'AMF en date du 5 janvier 2021, disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de SPIR COMMUNICATION (www.spir.com), et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès de :

Kepler Cheuvreux
112 avenue Kléber
75116 Paris

SOFIOUEST
38 rue du Pré Botté
35100 Rennes

2. PRESENTATION DE SOFIOUEST

2.1. Informations de caractère général concernant SOFIOUEST

2.1.1. Dénomination sociale – Sigle (article 3 des statuts)

L'Initiateur a pour dénomination : SOCIETE DE PARTICIPATION ET DE FINANCEMENT DANS LA COMMUNICATION, et pour sigle SOFIOUEST.

2.1.2. Forme juridique, nationalité, siège social (articles 1 et 4 des statuts)

SOFIOUEST est une société anonyme de droit français dont le siège social est sis 38 rue du Pré Botté, 35100 Rennes.

2.1.3. Registre du commerce et des sociétés

SOFIOUEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 549 200 509.

2.1.4. Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

SOFIOUEST a été immatriculée le 30 septembre 1944. La durée de SOFIOUEST est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) année à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 29 septembre 2043, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

2.1.5. Objet social (article 2 des statuts)

SOFIOUEST a pour objet en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la détention, et la gestion et la vente de participations au sein d'entreprises exerçant leur activité dans le domaine des moyens d'information et de communication, de l'innovation au sens large, de l'immobilier au sens large, et plus généralement toutes activités d'investissement ayant pour objectif de valoriser le patrimoine de la société ;
- l'activité d'édition directe ou indirecte ;
- l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, la prise de participations ou d'intérêts, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, et plus généralement toutes opérations et souscriptions de tous financements pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

2.1.6. Exercice social (article 44 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

2.2. Informations de caractère général concernant le capital social de SOFIOUEST

2.2.1. Capital social (article 7 des statuts)

Le capital social de SOFIOUEST est fixé à cinq millions six cent trente-neuf mille huit cent vingt-neuf (5.639.829) euros.

Il est divisé en un million huit cent soixante- dix- neuf mille neuf cent quarante-trois (1.879.943) actions d'une seule catégorie de trois (3) euros chacune.

2.2.2. Forme des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont nominatives. Elles font l'objet d'une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

2.2.3. Droits attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit dans les bénéfices et dans l'actif social à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

A chaque action est attaché un droit de vote.

Les droits et obligations attachés à chaque action la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, à leurs modifications et à toutes décisions ultérieures régulières des actionnaires.

2.2.4. Cession et transmission des actions (articles 13 et 14 des statuts)

La transmission des actions ne peut s'opérer, à l'égard des tiers et de la société, que par virement de compte à compte. Seules les actions libérées des versements exigibles peuvent être admises à cette formalité.

La cession des actions à des tiers étrangers à la société s'effectue librement.

2.2.5. Modification du capital social (articles 20, 21, 22 et 23 des statuts)

Le capital social peut être augmenté, amorti ou réduit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

2.2.6. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

2.2.7. Répartition du capital social et des droits de vote

A la date d'établissement du présent document, le capital social de SOFIOUEST est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	% Capital	Droits de vote	% Droits de vote
SIPA	963 692	51,26 %	963 692	51,26 %
Crédit Mutuel Arkea	215 884	11,48 %	215 884	11,48 %
Autres actionnaires *	700 367	37,26 %	700 367	37,26 %
Total	1 879 943	100,00 %	1 879 943	100,00 %

** « Autres actionnaires » désigne un nombre total de 220 actionnaires, essentiellement des personnes physiques et indivisions, issues des familles actionnaires historiques de Ouest France.*

2.2.8. Titres donnant accès au capital

Néant.

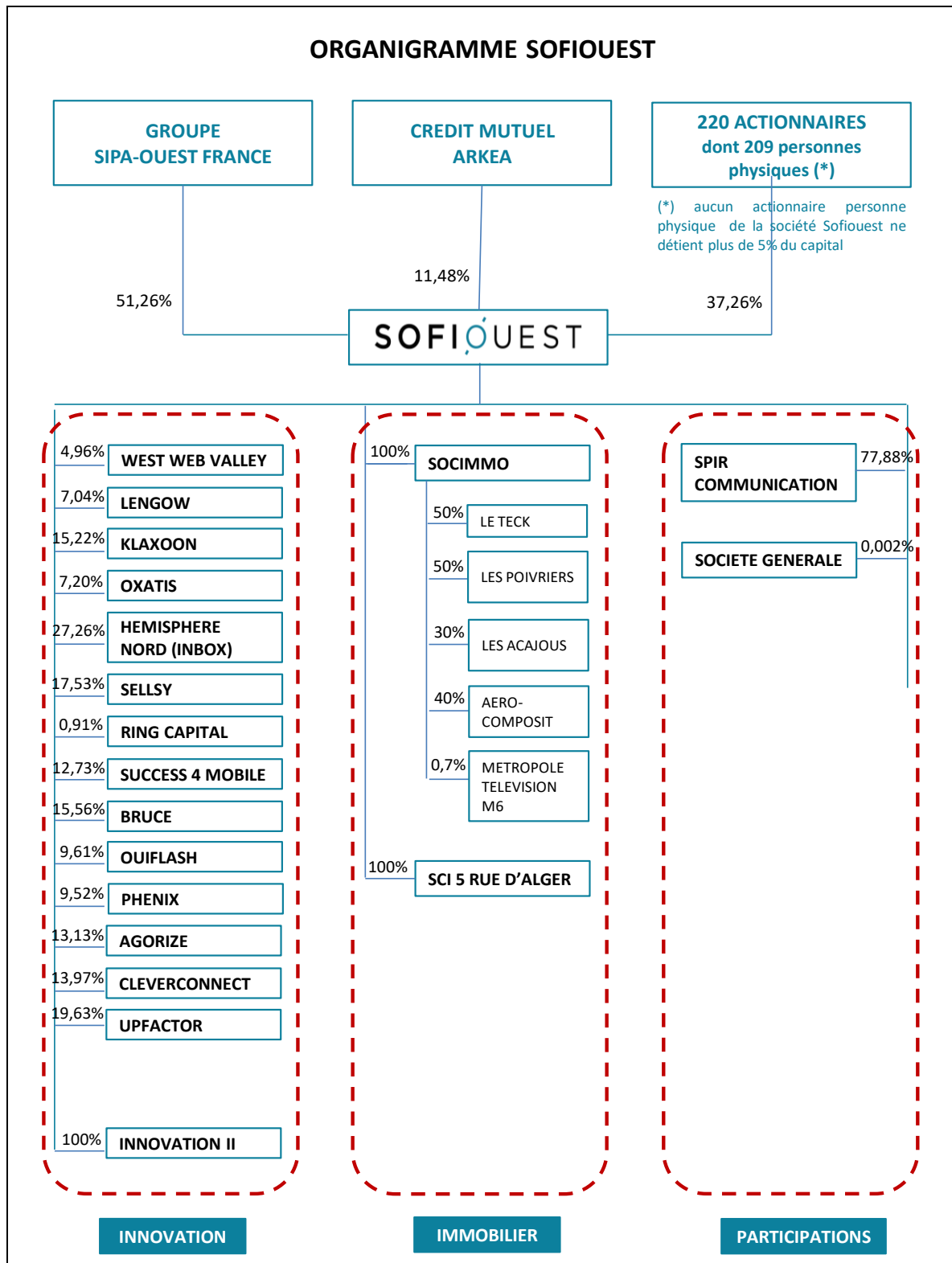
2.2.9. Pacte d'actionnaires

A la connaissance de SOFIOUEST, il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

Il est toutefois précisé que certains actionnaires personnes physiques de SOFIOUEST ont conclu des engagements de conservation des actions SOFIOUEST en application des dispositions de la loi Dutreil.

2.2.10. Organigramme

Le schéma ci-après représente l'organigramme simplifié du groupe SOFIOUEST à la date d'établissement du présent document³ :



³ Hors les dernières prises de participations minoritaires complémentaires réalisées en 2020 (cf. paragraphe 5.3 ci-après).

3. ADMINISTRATION ET CONTROLE

3.1. Conseil d'administration

3.1.1. Composition – durée des fonctions (articles 24 et 25 des statuts)

Le conseil d'administration est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

Les membres du conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée six (6) ans expirant à l'issue de la réunion l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de quatre-vingt-cinq ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil en fonction.

Lorsqu'un administrateur est appelé à prendre sa retraite en vertu de cette règle, cette retraite aura lieu à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'anniversaire sera survenu.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, sur proposition du conseil d'administration, pourra, avec l'accord de l'intéressé, reporter trois fois au maximum cette limite d'âge d'année en année.

A la date d'établissement du présent document, le conseil d'administration de SOFIOUEST est composé de dix (10) administrateurs :

Identité des administrateurs	Date de nomination	Date expiration mandat en cours
Monsieur Georges Coudray Président du Conseil d'administration et Directeur Général	CA 17/12/1999	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025
Monsieur Patrice Hutin Administrateur et Directeur Général Délégué	CA 30/11/2006	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2022
Société d'Investissements et de Participations (SIPA) Représentant permanent : Monsieur Louis Echelard	AGO 22/05/2007	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2024
Monsieur Matthieu Fuchs	AGO 20/06/2014	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025
Monsieur Gaël Desgrées du Lou	AGO 20/06/2014	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025
Madame Florence Ribes	AGO 13/03/2018	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025

Identité des administrateurs	Date de nomination	Date expiration mandat en cours
Monsieur Benoît Flory	AGO 13/03/2018	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2023
Crédit Mutuel Arkéa Représentant permanent : B. Blanpain	CA 13/03/2018	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2023
Monsieur Vincent Hutin	CA 24/04/2019	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025
Madame Claire-Hedwige De Villartay	AGM 28/06/2019	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2024
Madame Françoise Vial-Brocco	AGO 17/06/2020	AGO statuant sur comptes clos le 31/12/2025

3.1.2. Organisation du conseil d'administration - Présidence (articles 25 et 30 des statuts)

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, obligatoirement, une personne physique pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le Président du conseil d'administration ne doit pas avoir atteint l'âge de quatre-vingt-cinq ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le conseil constitue un bureau composé du Président du conseil d'administration et d'un secrétaire.

Le secrétaire peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires. Le conseil fixe la durée de ses fonctions.

Le secrétaire peut être désigné, soit pour une durée fixe, inférieure, égale ou supérieure à la durée des fonctions des administrateurs, soit sans limitation de durée ; il est remplacé sur simple décision du conseil.

A l'expiration de leurs fonctions respectives, le Président et le secrétaire sont toujours rééligibles.

Le Président a pour mission de présider les séances du conseil d'administration et les réunions des assemblées générales.

Le Secrétaire concourt, avec le Président, à l'établissement des procès-verbaux constatant les délibérations du conseil ; il assure la tenue et la conservation du registre constatant ces délibérations ; le cas échéant, et à la demande du Président, il réunit les éléments juridiques, fiscaux ou autres, ainsi que tous documents nécessaires ou utiles au conseil pour prendre une décision déterminée.

S'il le juge utile, le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du conseil et les assemblées.

Le conseil d'administration est présidé par Monsieur Georges Coudray.

3.2. Délibérations – pouvoirs du conseil d'administration (articles 26 et 27 des statuts)

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige Il est convoqué par le Président à son initiative et, s'il n'assume pas la Direction Générale, sur demande du Directeur Général ou encore si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le Président.

Les réunions peuvent se tenir en tout lieu indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite au moins trois jours à l'avance par lettre simple, courrier électronique, télégramme ou télex, mais elle peut être valablement faite verbalement et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Si le conseil d'administration est composé de moins de cinq membres et que deux administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Le conseil détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

3.3. Directeur Général (article 30 des statuts)

Conformément aux dispositions légales et aux statuts, la direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux. Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix.

La limite d'âge fixée pour les fonctions de Président du conseil d'administration s'applique au Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration.

La direction générale de SOFIOUEST est assumée par Monsieur Georges Coudray, Président du conseil d'administration depuis le 20 juin 2014. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Toutefois, à titre de disposition interne non opposable aux tiers, le conseil d'administration a, aux termes des décisions en date du 19 février 2018, décidé que le Directeur Général devra recueillir l'autorisation du conseil d'administration pour toute dépense supérieure à 100 K€.

3.4. Directeurs Généraux Délégués (article 31 des statuts)

Conformément aux dispositions légales et aux statuts, le conseil d'administration peut, sur la proposition du Directeur Général, nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

La limite d'âge fixée pour les fonctions de Président s'applique aussi aux Directeurs Généraux Délégués. Le ou les Directeurs Généraux Délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux.

En accord avec le Directeur Général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général. Le conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux Délégués.

A la date d'établissement du présent document, Monsieur Patrice Hutin est Directeur Général Délégué. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Toutefois, à titre de disposition interne non opposable aux tiers, le conseil d'administration a, aux termes des décisions en date du 19 février 2018, décidé que le Directeur Général Délégué devra recueillir l'autorisation du conseil d'administration pour toute dépense supérieure à 100 K€.

3.5. Comités

Le conseil d'administration a constitué en son sein deux comités, le comité d'investissement et le comité des nominations et rémunération.

3.5.1. Comité d'investissement

Par décision en date du 26 avril 2017, le conseil d'administration a décidé de constituer un comité d'investissement, en charge de l'identification, du suivi et de la réalisation des projets d'investissement.

A la date d'établissement du présent document, le comité d'investissement est composé des membres suivants : M. Georges Coudray, Président du comité, M. Patrice Hutin, M. Gaël Desgrées du Lou, M. Benoît Flory, M. Matthieu Fuchs, Mme. Florence Ribes, M. Vincent Hutin et Mme. Sylvie le Bras.

3.5.2. Comité des nominations et rémunération

A la date d'établissement du présent document, le comité des nominations et rémunérations est composé des membres suivants : M. Georges Coudray, M. Patrice Hutin et M. Benoît Flory.

3.6. Commissaires aux comptes

3.6.1. Commissaire aux comptes titulaire

Désignation	Date de nomination (dernier renouvellement)	Date expiration mandat en cours
KPMG SA Parc Edonia – Bâtiment S Rue de la Terre Victoria CS 46806 35768 Saint Grégoire Cedex	AGO 28/09/2018 (renouvellement)	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2023
SOCIETE RENN EX.CO 10, rue du Bignon ZI Sud-Est 35000 Rennes	AGO 20/06/2014 (renouvellement)	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2019 (mandat non renouvelé)

3.6.2. Commissaire aux comptes suppléant

Désignation	Date de nomination (dernier renouvellement)	Date expiration mandat en cours
KPMG AUDIT OUEST 7, boulevard Albert Einstein 44311 Nantes cedex 3 512 802 547 RCS Nantes	AGO 28/09/2018 (renouvellement)	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2023
Pascal POUBANNE 10, rue du Bignon ZI Sud-Est 35000 Rennes	AGO 20/06/2014	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2019 (mandat non renouvelé)

4. DESCRIPTION DES ACTIVITES DE SOFIOUEST

4.1. Présentation des activités de SOFIOUEST

SOFIOUEST est une société holding, filiale du groupe SIPA Ouest France.

L'activité de SOFIOUEST consiste principalement en l'acquisition, la détention, la gestion et la vente de participations opérant dans les domaines des moyens d'information et de communication, et historiquement la société SPIR COMMUNICATION désormais sans activité (depuis la cession de la société Concept Multimédia opérant le site Logic-Immo.fr le 1^{er} février 2018).

Outre sa participation dans SPIR COMMUNICATION, SOFIOUEST détient un portefeuille d'actifs immobiliers via les sociétés SOCIMMO et SCI 4, rue d'Alger.

Au cours de ces dernières années, SOFIOUEST a décidé d'étendre ses participations dans des start-up françaises opérant dans le numérique. Elle a ainsi pris des participations minoritaires dans les sociétés suivantes, le montant maximum investi s'élevant à 4,5M€ et correspondant à l'investissement dans la société S4M :

- LENGOW, société fondée en 2009 à Nantes, propose une solution qui permet aux e-commerçants de se connecter à des milliers de partenaires de leur choix et de diffuser leur catalogue de produits sur plusieurs milliers de canaux de distribution et partenaires mondiaux (places de marché, comparateurs de prix...) (2017) ;
- KLAXOON, société rennaise évoluant dans le domaine de l'e-commerce qui commercialise des outils et logiciels notamment pour le développement des ressources humaines et des solutions et applications pour l'apprentissage, la formation et le travail (2016) ;
- OXATIS, société créée en 2001, proposant une plateforme technologique SaaS qui permet aux entreprises de digitaliser leur activité en développant leur site marchand sur Internet (2016). OXATIS est cotée sur le marché Euronext Growth depuis le 24 avril 2018 ;
- HEMISPHERE NORD (INBOX), société créée en 2001, provider de solutions en marketing relationnel et optimisation de la valeur client (2017) ;
- SELLSY, société créée en 2009, proposant un outil de gestion en ligne complet et modulable pour suivre l'ensemble du cycle client (CRM, facturation, gestion de projet, support, client.....) (2017) ;
- WEST WEB VALLEY, FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) accélérateur de startups basé en Bretagne et dans le Grand Ouest (2016) ;
- S4M, société créée en 2011, qui a développé « Fusio », plateforme logicielle permettant de générer des ventes en rassemblant l'ensemble des indicateurs online ou offline d'une campagne publicitaire. La plateforme mesure en temps réel l'impact de la publicité en ligne sur le trafic en magasins physiques et en ligne pour pouvoir ajuster les campagnes (2018) ;
- RING CAPITAL, société de capital-risque investissant dans des entreprises high-tech qui ont déjà amorcé une forte croissance et souhaitent s'internationaliser ou financer des acquisitions (un montant de 608K€ a été appelé à la date des présentes) (2018) ;
- MAKE.ORG (au travers d'un investissement en obligations), institut de sondage de nouvelle génération, dans le nouveau secteur des civic-tech, visant à réengager les populations dans l'action civique et politique grâce aux outils numériques (2019) ;
- CLEVERCONNECT, société active dans le recrutement (marque employeur, sourcing, matching de CV, entretiens video...) via des formules d'abonnement et logiciels Saas ;
- BOUGE TA BOITE, un réseau business féminin ayant pour vocation d'aider les créatrices d'entreprise à développer leurs projets (2019) ;
- UPFACTOR, société accompagnant les propriétaires dans leur projet de surélévation de bâtiments (immeubles résidentiels ou bureaux), de la détection à la commercialisation en passant par la conception technique et l'obtention du permis de construire (2019) ;

- EV OPPORTUNITÉS, fonds venture secondaire de la société de gestion ENTREPRENEUR VENTURE, acteur du financement en fonds propres et en obligations des PME (2019) ;
- AGORIZE, acteur des plateformes de challenges d'open innovation et d'engagement de talents (2018) ;
- PHÉNIX, société de valorisation des invendus et des déchets industriels (principalement alimentaires (2018) ;
- OCUS, société du secteur de la photographie professionnelle grâce à une plateforme cloud de production d'images et vidéos (2018) ;
- BRUCE, société ayant développé une solution digitale pour l'intérim, entièrement automatisée, apportant réactivité, optimisation des coûts et matching intelligent aux talents/candidats et aux employeurs (2018).

Au cours de l'exercice 2020, SOFIOUEST a pris des participations minoritaires dans les sociétés suivantes :

- NEOCASE, société spécialiste de la digitalisation des processus RH et Finance et des centres de services partagés ;
- ANDJARO, société intervenant dans le domaine de la gestion du transfert ponctuel de collaborateurs ayant développé une solution d'optimisation du staffing qui simplifie et flexibilise la recherche de collaborateurs pour des missions ponctuelles, en priorisant l'interne.

4.2. Faits exceptionnels et litiges

La société SOFIOUEST constitue des provisions pour couvrir les risques notamment relatifs aux litiges et aux restructurations, tels que décrits dans les comptes et les annexes aux comptes, conformément aux normes comptables applicables. A la connaissance de SOFIOUEST, il n'existe pas de litige autre que ce qui figure dans les comptes.

4.3. Faits marquants de l'exercice 2019 et évolution récente

4.3.1. Opérations de cession réalisées par SOFIOUEST

SOFIOUEST a procédé à la cession de la totalité de sa participation dans 20 MINUTES au profit de la société civile SIPA pour un montant de 5 490 K€.

Par l'effet de cette cession, SOFIOUEST est donc désormais une société d'investissement et de participations hors du champ de la communication à proprement parler.

Au titre des actifs financiers, la participation détenue par SOFIOUEST au capital de la société MÉTROPOLE TÉLÉVISION M6 (représentant 0,71% du capital de cette dernière) a été cédée à la société filiale SOCIMMO.

En parallèle, SOFIOUEST a procédé à la cession de la totalité de sa participation dans la société AMIQUAR (société intervenant dans le domaine de l'emballage, de l'injection plastique et de la mécanique hydraulique) pour un montant global de 304 K€.

4.3.2. Opérations d'investissement / réinvestissement réalisées au cours de l'exercice 2019

Au cours de l'exercice 2019, SOFIOUEST a investi ou réinvesti dans les start-up et sociétés suivantes :

- MAKE.ORG, pour un montant de 250 K€, représentant un portefeuille d'obligations;
- CLEVERCONNECT, pour un montant de 3.000 K€ représentant 13,97% du capital ;
- BOUGE TA BOITE, pour un montant de 355 K€ représentant 5,67% du capital.
- UPFACTOR, pour un montant de 1.000 K€ représentant 19,63% du capital.
- EV OPPORTUNITÉS, pour un montant de 1.500€ représentant 18,75% du capital.
- D-AIM (INBOX), conversion des comptes courants puis réinvestissement sous forme d'investissements convertibles pour 1.000 K€ représentant 27,26% du capital.
- AGORIZE, réinvestissement sous forme de rachat de titres à hauteur de 214 K€, pour un montant total investi de 2.964 K€, représentant 13,13% du capital.
- PHÉNIX, réinvestissement sous forme de rachat de titres à hauteur de 208 K€, pour un montant total investi de 2.708 K€, représentant 9,5 % du capital.
- OCUS, réinvestissement sous forme d'augmentation de capital pour 346 K€, de rachat de titres pour 295 K€ et sous forme d'obligations convertibles pour 1 000 K€, représentant 11,72% du capital.
- S4M, co-investissement en secondaire avec le fonds EV OPPORTUNITÉS pour 500 K€, pour un montant global d'investissement de 4.500 K€, représentant 14,00% du capital.

4.4. Effectif salarié

SOFIOUEST emploie deux salariés (dont une Directrice d'Investissement et une Responsable Administrative)⁴.

5. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les comptes annuels et consolidés de SOFIOUEST ont été arrêtés par le conseil d'administration le 25 février 2020 et certifiés par les commissaires aux comptes le 20 mars 2020. Ils ont été soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2020.

5.1. Comptes consolidés SOFIOUEST au 31 décembre 2019

Le montant total du bilan consolidé s'établit à 109.144K€ contre 97.131K€ l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 2.275K€ contre 2.488K€ en 2018.

Le résultat net de l'exercice ressort à 1.562K€ contre 51.910K€ en 2018.

⁴ En sus du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, qui relèvent du régime social des salariés.

5.1.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2019

Bilan actif

(En milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Ecarts d'acquisition	11	0
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	9 841	2 284
Immobilisations financières	49 191	49 797
Titres mis en équivalence	0	3 117
Total actif immobilisé	59 043	55 198
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	1 148	586
Autres créances et comptes de régularisation	26 586	11 099
Disponibilités et VMP	22 367	30 248
Total actif circulant	50 101	41 933
Total actif	109 144	97 131

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital	5 640	5 640
Primes	5 835	5 835
Réserves consolidées	68 056	16 280
Résultat consolidé	1 562	51 910
Autres (écarts de conversion)		
Capitaux propres (part du groupe)	81 093	79 665
Intérêts minoritaires	8 052	8 270
Capitaux propres totaux	89 145	87 935
Provisions pour risques et charges	508	675
Emprunts et dettes financières	8 901	868
Fournisseurs et comptes rattachés	8 147	4 783
Autres dettes et comptes de régularisation	2 443	2 870
Total des dettes	19 491	8 521
Total passif	109 144	97 131

5.1.2. Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires	2 275	2 488
Autres produits d'exploitation	18	10
Total des produits d'exploitation	2 293	2 498
Achats consommés matières et marchandises	0	0
Autres achats et charges externes	-2 042	-3 799
Charges de personnel	-558	-1 092
Impôts et taxes	-444	-307
Dotations aux amortissements et aux provisions	-295	368
Autres charges d'exploitation	-166	-759
Total des charges d'exploitation	-3 505	-5 589
Résultat d'exploitation	-1 212	-3 091
Charges financières	-1 166	-2 405
Produits financiers	16 151	1 413
Résultat financier	14 985	-992
Résultat courant des entreprises intégrées	13 773	-4 083
Charges et Produits exceptionnels	-11 742	74 661
Impôt sur le bénéfice	-914	-320
Résultat net des entreprises intégrées	1 117	70 258
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	332	420
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 449	70 677
Intérêts minoritaires	-113	18 767
Résultat net (Part du Groupe)	1 562	51 910
Résultat net par action* (en euros)	0,02	0,64
Résultat net dilué par action	0,02	0,87

5.2. Comptes sociaux SOFIOUEST au 31 décembre 2019

5.2.1. Bilan au 31 décembre 2019

L'actif immobilisé s'élève à 72.933 K€ au 31 décembre 2019 contre 54.712 K€ au 31 décembre 2018. Celui-ci est principalement constitué d'immobilisations corporelles pour 8.499 K€ et d'immobilisations financières pour un montant de 64.434 K€ au 31 décembre 2019.

Les immobilisations corporelles sont majoritairement constituées par les terrains et immeubles (constructions et agencements).

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées des titres détenus par SOFIOUEST.

Bilan actif

	2019			2018
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<i>(En milliers d'euros)</i>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Autres immobilisations incorporelles	224	224	0	0
Total	224	224	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	1 058	213	845	351
Constructions	15 105	7 501	7 604	540
Autres immobilisations corporelles (y compris en cours)	146	96	50	49
Avances et acomptes				
Total	16 309	7 810	8 499	940
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	240 621	184 566	56 055	51 597
Créances rattachées à des participations			0	1 005
Autres titres immobilisés	8 359		8 359	1 152
Prêts				
Autres immobilisations financières	20		20	18
Total	249 000	184 566	64 434	53 772
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	265 533	192 600	72 933	54 712
ACTIF CIRCULANT				
Stock et en-cours				
Avances et acomptes versés sur commandes	39		39	45
Clients et comptes rattachés	660		660	391
Autres créances	18 171		18 171	979
Valeurs mobilières de placement	3 016	32	2 984	4
Disponibilités	17 100		17 100	26 757
TOTAL ACTIF CIRCULANT	38 986	32	38 954	28 176
Comptes de régularisation	8		8	15
TOTAL ACTIF	304 527	192 632	111 895	82 903

Bilan passif

(En milliers d'euros)	2019	2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	5 640	5 640
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	5 835	5 835
Réserves	90 114	90 114
Report à nouveau	-23 350	-24 225
Résultat de l'exercice	17 017	875
Subventions d'investissement	3	4
Provisions réglementées	183	158
TOTAL CAPITAUX PROPRES	95 442	78 401
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédits	7 955	
Emprunts et dettes financières divers	138	2
TOTAL DETTES FINANCIERES	8 093	2
AUTRES DETTES		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	480	401
Autres dettes	719	470
Dettes sur immobilisations	7 021	3 627
TOTAL AUTRES DETTES	8 220	4 498
Produits constatés d'avance	139	2
TOTAL PASSIF	111 895	82 903

5.2.2. Compte de résultat au 31 décembre 2019

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019 ressort à 1.345K€ contre 1.038K€ l'exercice précédent. Il est essentiellement constitué de revenus immobiliers.

Le résultat financier 2019 ressort à 16.345 K€ (contre 2.563 K€ l'exercice précédent), lequel résulte pour l'essentiel :

- des produits sur titres de participations à hauteur de 1.295 K€,
- des autres produits financiers pour un montant de 16.180 K€ (dont des reprises de provisions sur titres de participations à hauteur de 15.831 K€),
- des autres charges financières à hauteur de 1.130 K€.

Compte de résultat social

	2019	2018
<i>(En milliers d'euros)</i>		
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 345	1 038
Production stockée		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	18	7
Autres produits d'exploitation		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 363	1 045
Achats et autres approvisionnements		
Autres achats et charges externes	1 039	1 549
Impôts, taxes et versements assimilés	205	165
CHARGES DE PERSONNEL		
Salaires	291	174
Charges sociales	165	57
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	363	95
Dotations aux amortissements sur actif circulant		
Dotations aux provisions pour risques et charges	1	
Autres charges d'exploitation	147	103
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2 211	2 143
RESULTAT D'EXPLOITATION	-848	-1 098
Produits de participations	1 295	28 279
Autres produits financiers	349	808
Reprises sur provisions	15 831	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	17 475	29 087
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 095	26 524
Intérêts et charges assimilées	35	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1 130	26 524
RESULTAT FINANCIER	16 345	2 563
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	15 497	1 465
Produits sur opérations de gestion		2
Produits sur opérations en capital	20 949	160
Reprises sur provisions	27	5
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	20 976	167
Charges sur opérations de gestion		
Charges sur opérations en capital	18 503	167
Dotations aux amortissements et provisions	51	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	18 554	167
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 422	0
IMPOT SUR LES BENEFICES	902	590
RESULTAT NET	17 017	875

5.3. Evènements importants depuis la clôture de l'exercice

SPIR COMMUNICATION, dont SOFIOUEST détient à la date des présentes 77,88 % du capital et 86,93 % des droits de vote, n'exerce plus d'activité depuis la cession de Logic-Immo.fr en février 2018.

Aux termes des accords de cession, au cours du premier semestre 2020, SPIR COMMUNICATION a perçu un montant de 15 millions d'euros correspondant à la libération de la première tranche de 75% des 20 millions d'euros placés sous Séquestre dans le cadre de la cession, le solde de 5 millions d'euros étant libérable en février 2023.

SPIR COMMUNICATION a par ailleurs perçu un montant d'environ 9,6 millions d'euros provenant du remboursement de la créance de CICE au titre de l'exercice 2016, le solde de la créance de CICE (au titre de l'exercice 2017) d'un montant de 0,3816 million d'euros devant être remboursé au cours du premier semestre 2021.

Au cours de l'exercice 2020, SOFIOUEST a réalisé quelques investissements minoritaires complémentaires au capital des sociétés NEOCASE (pour un montant de 1.625 K€ en obligations) et ANDJARO (pour un montant de 2.500 K€). SOFIOUEST a en outre réinvesti dans D-AIM (INBOX) (pour un montant de 2.000 K€ par voie d'augmentation de capital et de conversion d'obligations antérieures).

Dans le domaine du capital développement, SOFIOUEST a procédé à trois nouvelles souscriptions dans les fonds suivants :

- SWEN Capital Partners (pour un montant de 1.500 K€), fonds dédié au financement des infrastructures de production de gaz réalisées grâce aux énergies renouvelables afin de «décarboner» le mix énergétique français ;
- YOTTA Capital Partners (pour un montant de 5.000 K€), société de capital développement dédiée à l'industrie du futur ;
- ARKEA CAPITAL (pour un montant de 8.000 K€), filiale de capital investissement du groupe Arkéa investissant (via Arkéa Capital 2, fonds professionnel de capital investissement), dans des PME et ETI françaises non cotées issues de tous secteurs d'activité.

5.4. Modalités de financement de l'Offre

5.4.1. Frais liés à l'Offre

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à environ 120 K€ (hors taxes).

5.4.2. Coût et mode de financement de l'Offre

L'acquisition de la totalité des actions SPIR COMMUNICATION susceptibles d'être apportées à l'Offre, sur la base d'un prix d'Offre de 5 € par action, représenterait pour l'Initiateur un montant total de 6.616.965 €.

Le coût total maximal de l'Offre et du retrait obligatoire est ainsi estimé à environ 6.736.965 € et sera financé par l'Initiateur sur ses propres ressources

6. ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé auprès de l'AMF le 5 janvier 2021 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations relatives à la société SOFIOUEST requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et par l'instruction n°2006-07 du 28 septembre 2006 (telle que modifiée) dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société SOFIOUEST et visant les actions de la société SPIR COMMUNICATION. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait le 5 janvier 2021

Monsieur Georges Coudray
Président Directeur Général de SOFIOUEST