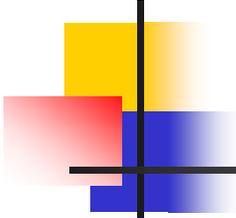


# *Projet Bry-Invest*

---

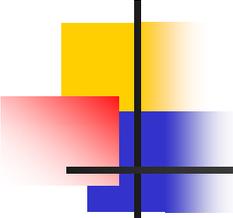
*Une présentation JSC Consultants*



# Sommaire

---

1. Résumé de Direction	pages	3/4
2. Les acteurs		6/8
3. Première étape		9
4. Construction du bilan		10
5. Le Castelet		11/13
6. iEurop		14/19
7. Business Plan Bry Invest		20/25

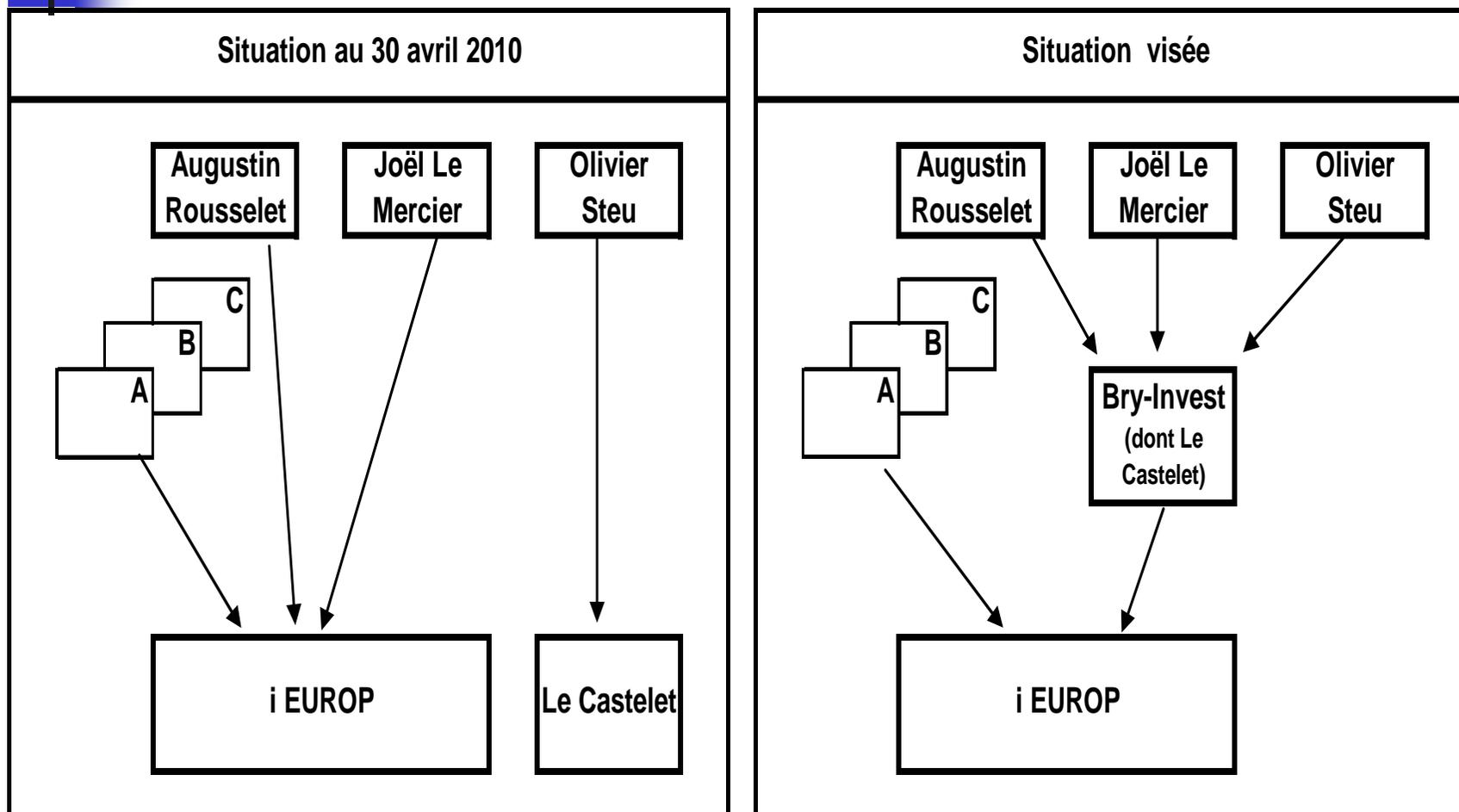


## Résumé Direction (1/3) : le contexte.

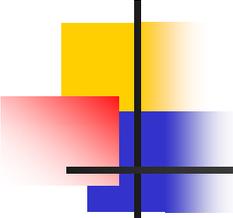
---

1. Joël Le Mercier et son équipe, appuyés par des investisseurs expérimentés dans le domaine de l'Internet, redressent et développent depuis 5 ans la Société « iEUROP » (hébergeur de sites web), reprise à la barre en 2005, qui aujourd'hui compte 6,5M d'inscrits et génère plus de 20M de visites par mois.
2. Le lancement du site « iDOO» en 2008 qui, aujourd'hui compte 650000 inscrits en B2C (soit 3M de visites/mois), est un succès.
3. Sur ces bases, les porteurs du projet mettent en place le siège social et la structure juridique de l'entreprise.
4. La première étape est la création de la Société Bry-Invest qui a vocation à détenir le siège social du Groupe.

## Résumé Direction (2/3) : Bry Invest



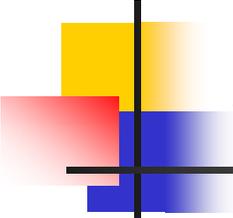
Création de Bry-Invest SAS par apport de titres de iEurop et du Castelet, bien immobilier sis à Bry sur Marne.



## Résumé Direction (3/3) : la demande

---

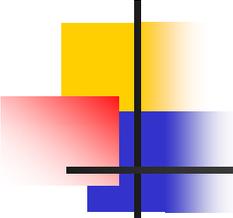
1. Nous proposons à nos partenaires bancaires de participer au financement de Bry-Invest par un concours de 700K€.
2. Les garanties proposées sont :
  - le bien immobilier dit « Le Castelet »,
  - éventuellement les biens mobiliers.



# Joël Le Mercier :

---

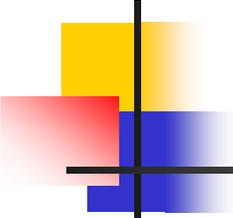
- **Associé, 44 ans , Président de iEUROPE**
- **Expériences**
  - 20 ans d'expérience : Créateur d'entreprises en France et à l'international,
  - A participé à la création de 27 sociétés en France et à l'étranger, (taille jusqu'à 200 personnes et 13 Millions de CA)
  - Conseil pour le SI de France Telecom (Direction de la Production, Direction Commerciale puis Direction Générale)
  - Création de SYNAPTIQUE Information & Technologie en Juin 95
  - Reprise de iFRANCE en novembre 2004
  - Création d'iEUROP en Juin 2005
  - **Savoir faire**
  - Architectures techniques et logicielles innovantes Management des équipes,
  - Système d'Information , portails internet et gestion des réseaux sociaux
- **Formation**
  - **Diplôme** : BTS de Gestion de la Qualité et de Gestion de Production



# Augustin Rousselet :

---

- **Associé, 44 ans, Directeur Général iEUROP**
- **Expériences**
  - A 26 ans, Lafarge pendant 3 ans
  - 1993, crée sa première société de service informatique : ARCIM (Augustin Rousselet Conseil Informatique et Méthode),
  - 1998 création de plusieurs sociétés (Hôtellerie, Immobilier, R. h.)
  - Armatures Diffusions (Usine de fabrication d'Armatures métallique), Talenteis (Site internet pour les intermittents du spectacle)
  - 2000, augmentation de capital de ARCIM devenue depuis PASEOSOFT
  - 2002, Mangrove Capital Partners investit dans PASEOSOFT pour son développement à l'international,
  - 2005, co-fondateurs de iEUROP
- **Savoir faire**
  - Permet à iEUROP de réaliser en quelques années, plusieurs levée de fond, dont la principale avec le milliardaire Georges Cohen, fondateur de Transiciel et ancien Président du groupe de services Cap Sesa
- **Formation**
  - **Diplôme** : Ingénieur ENSEM en micro-électronique,
    - Maîtrise de mécanique à l'Université de BATH en Angleterre .

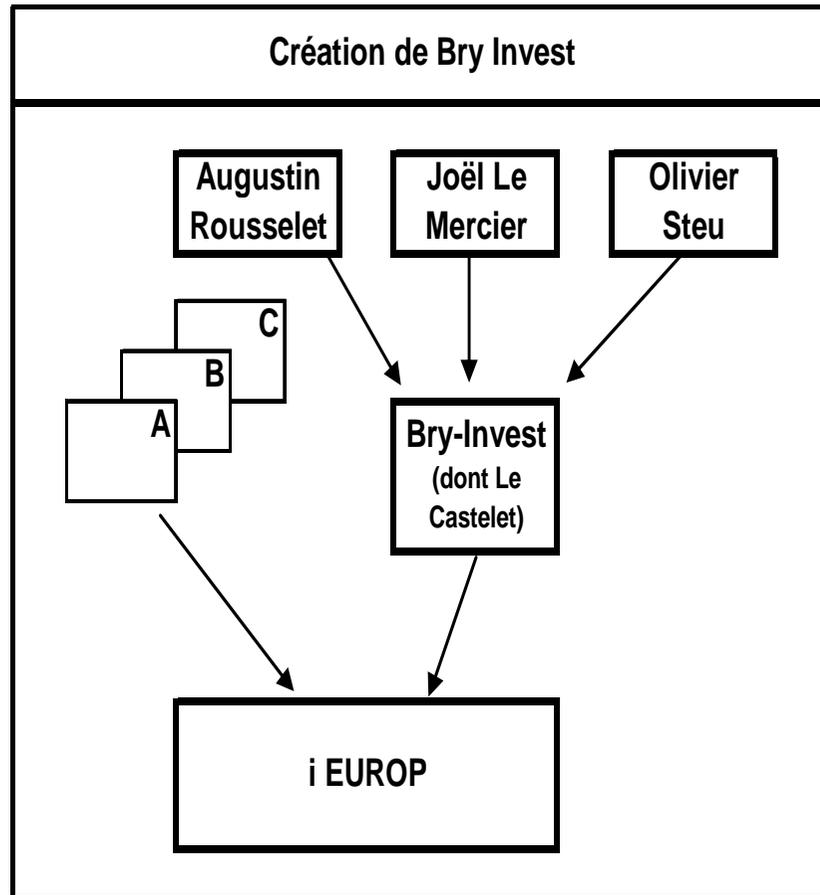


# Olivier Steu :

---

- **Associé , 49 ans, COO**
- **Expériences**
  - 20 ans d'expérience : DG d'opérations internationales pour des multinationales étrangères,
  - Créateur d'une société de Conseil aux Entreprises en création (Start & Develop Sarl)
  - Associé dans la société iEUROP (Portails internet et Gestion des Réseaux Sociaux)
  - **Savoir faire**
  - Redressement de filiales, changement de culture d'entreprise
  - Management des équipes,
  - Multiculturel et multilingue (Français, Anglais, Allemand, Espagnol, Italien, Néerlandais)
- **Formation**
  - **Diplôme d'ingénieur** : SUPELEC (Gif-sur-Yvette)
  - **Licence de Sciences Économiques** : Université de Paris I (Sorbonne)
  - **BAC E** avec mention « Très Bien », à Boulogne-sur-mer

# Première étape : création de Bry Invest



## Processus de création de Bry-Invest

- 1, apport de titres de iEurop par JLM,
- 2, apport de titres de iEurop par AR – Bry Invest détiendra donc 28% de iEUROP.
- 3, apport du Castelet par OS,
- 4, reprise de la dette liée au Castelet,
- 5, endettement complémentaire pour financement des travaux.

## La construction du bilan :

Immobilier complémentaire	
Frais de notaire	58
Travaux	200
Total	258

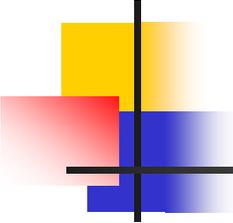
<b>B0</b>	400 000 titres apportés	4	€/titre
	JLM	287805	1151
	AR	112195	449
		400000	1600
<b>(1)</b>	Apport du Castelet par OS et dette CA		
<b>(2)</b>	Emprunt de 350K€		
<b>(3)</b>	rbrsmt du crédit vendeur Ol.Steu		
<b>(4)</b>	travaux Le Castelet (210?)		
<b>B1</b>	Bilan résultant		

	<b>BRY-INVEST SAS</b>	<b>B0</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>B1</b>	
<b>ACTIF</b>	Le Castelet		830				830	
	i EUROP	1600					1600	
	Immobilier complémentaire					258	258.1	
	Disponibilités			400	-140	-258	1.9	
<b>PASSIF</b>	Capital :						2000	
	Joël Le Mercier	1151					1151	58%
	Augustin Rousselet	449					449	22%
	Olivier Steu		400				400	20%
	Dette bancaire			400			400	
	Dette Immobilière		290				290	
	Crédit Vendeur		140		-140		0	
	<b>Total passif</b>	<b>1600</b>	<b>830</b>	<b>400</b>	<b>-140</b>	<b>0</b>	<b>2690</b>	
	Contrôle	0	0	0	0	0	0	



# Le Castelet

---



## Le Castelet :

---

- **Adresse** : 128 bis, avenue du Général Leclerc - 94360 Bry sur Marne
- **Superficie** : 660 m<sup>2</sup> habitable sur 880 m<sup>2</sup> de terrain
- **Histoire** : Olivier STEU s'est porté acquéreur de cette propriété dans le but d'en faire sa résidence principale puis de domicilier sa société « Start & Develop »
- **Prix au m<sup>2</sup> région** : 880€/m<sup>2</sup> terrain, 4039 €/m<sup>2</sup> maison hors terrain
- **Valeur d'expertise** : 1 450 millions d'Euros
- **Valeur retenue au bilan** : 830 k€

# Le Castelet :



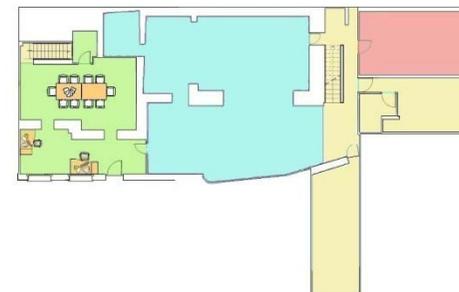
**Rez de Chaussée**



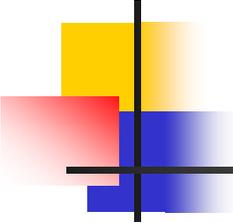
**Niveau -1**



**Niveau -2**



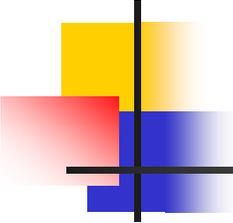




## Qu'est-ce qu'iEurop ?:

---

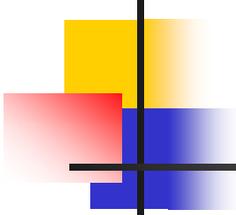
- **Chiffres clefs** : CA 2009 = 2900, EBIT = 0, 26 personnes sur 2 Etablissements ( Bry/Marne et Lyon)
- **Portails de contenus** ([www.ifrance.com](http://www.ifrance.com), [www.iespana.es](http://www.iespana.es)) et des services d'hébergement gratuits (web, mail, blog, vidéo) et payants (web, mail, nom de domaine).
- **Portail de contributions** [www.idoo.com](http://www.idoo.com) lancé en septembre 2007 qui propose **derrière 1 login** :
  - Services classiques **rémunérateurs** - web, blog, mail, vidéo, chat
  - Services **innovants** : iDOOKiosk, iDOOnotifier, iDOOTools, OpenIDoo,...
  - Services "**Business**" : iDOOShops, iDOObizz, iDOOMaster, iDOOBank, ...
- **Business model** : monétisation des espaces par la publicité



## Histoire de iEurop :

---

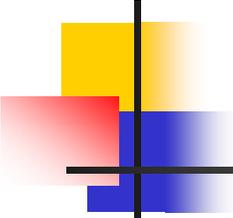
- 1998, iFRANCE se crée pour devenir l'hébergeur de tous les webmasters
- 2001, Vivendi s'offre iFRANCE au plus haut de la bulle internet
- 2003, Le groupe ACC reprend l'activité iFRANCE après Vivendi
- 2004, redéploiement des infrastructures techniques, location-gérance des infrastructures confiée à Winch Hébergement (J. Lemercier)
- 2005, rachat de iFRANCE et création de iEUROP qui lance les nouvelles versions des portails (iFRANCE, iFRANCE PRO...)
- 2006, iEUROP reprend les portails Rentabilisez.com et Cashcash.fr et prépare iDOO.com
- Mai 2007, lancement [iDOO.com](http://iDOO.com) en beta « le portail collaboratif web 2.0 qui rémunère ».



## Histoire de iEurop (suite) :

---

- **iEUROP a réussi un retournement en deux temps :**
  - Redéploiement de iFRANCE et iESPANA (en 18 mois le CA est multiplié par 10 et les visites passent de 900K à 20M),
  - Lancement [iDOO.com](http://iDOO.com)
- **Aujourd'hui, iEurop ce sont :**
  - 5,5 M d'inscrits, 14 M de Visiteurs Uniques, 20 M de Visiteurs, 120 M de Pages Vues
  - 2005 = 440 K€, 2006 = 2 020 K€, 2007 = 3 800 K€

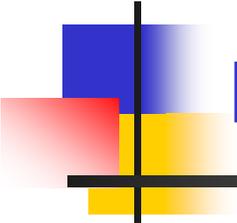


## Activités d'iEUROP et acteurs du Secteur :

---

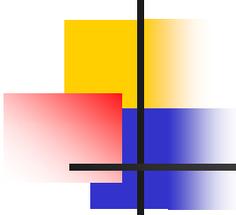
- **iFrance, iEspana:** sites d'Hébergement de services aux webmasters et blogueurs, services ASP de création logicielle au travers des **compétences classiques** (Réseaux système, Trafic internet, Bande passante, Base de données, Développement informatique)
- **iDOO:** site-portail grand public
- **Concurrence iDOO :**
  - Services d'e-mail gratuit : Hotmail, Yahoo, Gmail,
  - Hébergement gratuit : Free, La Poste, Tiscali,
  - Hébergement payant : 1&1, Amen.fr, Hébergement.com, LeRelaisInternet, Orange.
- **Concurrents potentiels :** Esnips, DailyMotion, Salesforce, 37signals, Google Apps





# BUSINESS PLAN DE BRY-INVEST

---



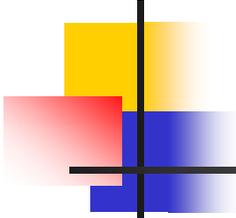
## L'ACTIVITE de BRY-INVEST, revenus, charges :

---

1. Les locataires actuels : iEUROP (13 pers.), Start & Develop, Coopaname, Samanex, Digital Vox, Mediaman.
2. Locataire à venir : Conf2 (nom de code) à partir de Juillet (40 salariés – JLM Président).
3. Les prestations : un ensemble de services « centre d'affaires » : standard téléph., bar, réseau, serveurs informatiques, salle blanche... (prix = 400€/an par m2 contre 600 à Paris).
4. Les conseils : prodigués par JLM, AR et OS.
5. Les dividendes : venant des participations dans iEUROP. Le Business Plan ne prend pas en compte cette source de revenus.
6. Les charges : pas de salaires car pas de personnel. Le plus gros poste est celui de la sous-traitance (achats de services à l'extérieur).

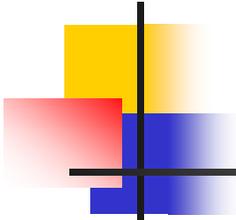
## Produits d'exploitation, projections :

Produits d'exploitation	2010	2011	2012	2013	2014
iEurop	72	74	77	81	88
<i>loyer</i>	45	46	48	51	55
<i>prestations</i>	27	28	29	31	33
Conf2	84	147	153	162	175
<i>loyer</i>	40	70	73	78	84
<i>prestations</i>	44	76	79	84	91
Start & Develop	6	6	6	6	6
Coopaname	2	2	2	2	2
Samanex	3	3	3	3	3
Digital Vox	3	3	3	3	3
Mediaman France	3	3	3	3	3
<b>total loyers</b>	<b>85</b>	<b>116</b>	<b>121</b>	<b>128</b>	<b>139</b>
<b>total prestations</b>	<b>87</b>	<b>122</b>	<b>126</b>	<b>133</b>	<b>142</b>
Conseils	7	24	48	60	60
Mngmt fees	0	0	0	0	0
<b>total services</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>180</b>	<b>262</b>	<b>295</b>	<b>321</b>	<b>341</b>



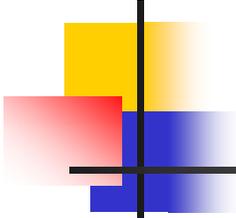
## COMPTES D'EXPLOITATION :

<b>Comptes d'exploitation</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	
Produits exploitation	180	262	295	321	341	
AACE	40	56	57	68	68	
I&T	4	9	13	13	14	
Salaires et charges	0	0	0	0	0	
Amortissements	71	75	75	75	75	
<b>EBIT</b>	<b>65</b>	<b>123</b>	<b>150</b>	<b>165</b>	<b>184</b>	
Résultat financier	5%	-34	-30	-23	-15	-6
RCAI	31	93	127	150	178	
IS	33.30%	-3	-24	-35	-43	-52
<b>RN</b>	<b>27</b>	<b>69</b>	<b>92</b>	<b>107</b>	<b>126</b>	



## COMPTES DE FINANCEMENT BRY INVEST :

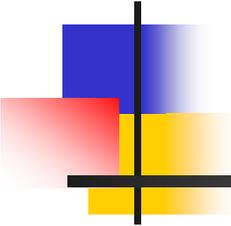
<b>Comptes de financement</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
MBA	98	144	167	182	201
Immobilier					
Travaux					
Autres					
Clients	-25	-2	-3	-3	-2
Capital					
Emprunt		-57	-57	-57	-57
dette immob	-41	-41	-41	-41	-41
Dettes Fourn	3	2	4	2	0
Socfisc	13	-8	1	0	1
Dispo DP	2	50	88	158	242
<b>Dispo FP</b>	<b>50</b>	<b>88</b>	<b>158</b>	<b>242</b>	<b>344</b>



## BILANS DE BRY-INVEST :

<b>Bilans</b>	<b>B1</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Actions i-Europ	1600	1600	1600	1600	1600	1600
Immobilier	830	759	684	608	533	457
Immob compl.	258	258	258	258	258	258
Autres		0	0	0	0	0
Clients	0	25	26	29	32	34
Disponibilités	1.9	50	88	158	242	344

<b>Capitaux propres</b>	<b>2000</b>	<b>2027</b>	<b>2096</b>	<b>2188</b>	<b>2295</b>	<b>2421</b>
Emprunt	400	400	343	286	229	171
dette immob	290	249	207	166	124	83
Dettes Fourn		3	5	10	12	12
Socfisc		13	4	5	6	6
Total	2690	2692	2656	2654	2665	2693
check	0	0	0	0	0	0



Merci de votre attention.

---