

BRY Invest SAS

-

Dossier de financement

JLM / AR / OS

23 novembre 2009

1 Résumé

BRY Invest est la mise en place d'une communauté de moyens et de compétences de plusieurs entrepreneurs dans le but d'accélérer le développement d'un projet informatique unique www.iDOO.com porter par la société iEUROP.

Les actionnaires de BRY Invest vont renforcer leur position dans iEUROP. BRY Invest aura besoin d'emprunter ou de s'adosser à des partenaires pour financer le double objectif de contrôler iEUROP et d'assurer un développement ambitieux d'iDOO.

Le marché de l'immobilier restant ferme, il est décidé d'inclure « de la pierre » pour asseoir les fonds propres de BRY Invest dès sa création. La propriété Le Castelet sera transférée à BRY Invest à la constitution de la société pour la somme de 690K€ ainsi que le prêt en cours au Crédit Agricole de 267K€. BRY Invest empruntera 423K€ pour le versement d'un complément de prix et la finalisation des travaux qui permettront une optimisation de l'exploitation des surfaces et la génération de revenus locatifs.

La deuxième phase sera concrétisé par l'arrivée d'un apport de 400 à 800K€ d'un autre entrepreneur, lui aussi spécialiste des nouvelles technologies ayant une compétence dans des développements internationaux.

La troisième phase va permettre à BRY Invest d'obtenir la majorité des actions de plusieurs sociétés du monde des nouvelles technologies de l'informatique et d'Internet dans l'objectif de les synchroniser vers ce solide objectif commun.

Ce projet a été initié par Joël Le Mercier, Augustin Rousselet, Olivier Locufier et Olivier Steu.

2 Phase constitutive du projet

2.1 Les apports constitutifs de BRY Invest

Joël Le Mercier et Augustin Rousselet vont apporter un total de 200.000 titres de la société iEUROP valorisés à 800K€. Joël Le Mercier apportera 137 805 titres et Augustin Rousselet 62 195.

Olivier Steu apportera son bien immobilier "Le Castelet" situé au 128 - 130, avenue du Général Leclerc 94360 BRY Sur Marne. Le Castelet a une surface de plus de 660 m² sur 880 m² de terrain et a été estimé en 2007 à une valeur située entre 1,350 et 1,450 millions d'Euros. Il a été décidé que le transfert du Castelet à BRY Invest se ferait à la **valeur de 690K€**. Considérant le niveau actuel du marché de l'immobilier, compte tenu du crédit immobilier en cours porté personnellement par Olivier Steu, de la gêne occasionnée par les travaux à réaliser et du versement d'un complément de prix, son apport sera valorisé à 400K€.

2.2 Revenus locatifs

Il y a actuellement 2 sociétés déjà installées représentant un loyer de 1.400€ (650 + 750). Un bail de 650€ supplémentaire est en cours de signature.

La société iEUROP a signé un bail pour transférer son siège social au Castelet avant la fin du mois de novembre et réglera un loyer professionnel de 6.000€/mois. Elle réduira ainsi ses coûts de location de 17K€ mensuels à 6K€ soit une économie de 132K€ par an pour la société.

Pour information, une société cotée au marché libre (qui ne peut donc être citée ici), rejoindra probablement ces locaux dès que les travaux seront terminés au loyer mensuel de 6.500€. Ce pourrait être dès le mois de Février 2010.

C'est donc un total de revenus locatifs qui sera compris entre 8.500€ dès le mois de Décembre 2009 et 15.000€ à la fin du premier trimestre 2010, qui sont attendus.

2.3 Financement

BRY Invest reprendra la partie restant due du prêt immobilier d'Olivier Steu de 267K€ ainsi que les retards d'échéances de 49K€. BRY Invest versera à Olivier Steu un complément de prix de 274K€ dont 90K€ à la signature.

Le bien immobilier de 660 m² va permettre de réaliser plus de 400 m² de bureaux à BRY Sur Marne. Les travaux de préparation des bureaux ont été estimés à 100K€.

BRY Invest devra donc mettre en place un **prêt de 423K€** souhaité sur 15 ans ou moins pour que les échéances soient d'environ 2.500€ à 3.000€ par mois et donc, très nettement inférieur aux revenus locatifs, au prêt en cours et les divers frais annexes.

BRY Invest va posséder des murs permettant des revenus locatifs importants et d'une valeur d'au moins 1,5M€ après travaux. Mais va également prendre une position d'actionnaire de contrôle dans iEUROP SAS.

2.4 Phase 2

Nous voulons compléter le trio fondateur de BRY Invest, avec un partenaire expert lui aussi dans les technologies et possédant idéalement un réseau international complémentaire au notre. Nous lui proposons de pouvoir apporter 400K€ qui seront consacrés à consolider notre position dans iEUROP par la reprise de titres pour lesquels des accords ont été conclus et par l'amélioration de ses fonds propres en augmentation de capital. D'autres investisseurs vont rejoindre iEUROP dans son projet de déploiement de iDOO.com, nous voulons pouvoir maintenir la position de BRY Invest dans l'actionnariat de iEUROP.

Répartition dans Bry Invest - Phase 2.1			
	Actions	Valeur	% du capital
Joël LE MERCIER	137.805	551.220 €	34,45%
Partenaire		400.000 €	25,00%
Augustin ROUSSELET	62.195	248.780 €	15,55%
Olivier STEU		400.000 €	25,00%
BRY Invest	200.000	1.600.000 €	100,00%

Nous pourrions porter la somme investie à 400K€ supplémentaire. Dans ce contexte, un nouvel apport de 150.000 titres de Joël Le Mercier et de 50.000 d'Augustin Rousselet serait proposé.

Répartition dans Bry Invest - Phase 2.2			
	Actions	Valeur	% du capital
Joël LE MERCIER	287.805	1.151.220 €	41,12%
Partenaire		800.000 €	28,57%
Augustin ROUSSELET	112.195	448.780 €	16,03%
Olivier STEU		400.000 €	14,29%
BRY Invest	400.000	2.800.000 €	100,00%

2.5 Phase 3 (cible 2010Q2)

Un investissement estimé à 2M€, permettra à BRY Invest de se positionner sur une autre prise de contrôle d'une société technologique cotée qui ne peut être citée ici. Elle pourrait racheter ensuite iEUROP dans un concept de retro-cotation par exemple, pour rendre son actionnariat liquide !

3 Les associés

3.1 Augustin Rousselet

Né en 1966, Augustin Rousselet est un ingénieur ENSEM en microélectronique. Il a complété sa formation à l'Université de BATH en Angleterre tout en obtenant une maîtrise de mécanique.

A 26 ans, après trois ans chez le leader mondial des matériaux (www.lafarge.com), il est devenu entrepreneur en créant sa première société de service informatique : ARCIM (Augustin Rousselet Conseil Informatique et Méthode créée en 1993).

Très diversifié dans ses investissements, il a créé différentes entreprises comme ABAQUE dans l'Hôtellerie (www.murviel.com créée en 1998, puis revendue), ARC Immobilier (Augustin Rousselet Conseil Immobilier créée en 1998 et revendue), MLB Conseil (2002 : conseil en relationnel humaine) et Union Conseil Management (franchise matrimonial en 2004) MLB Immobilier (gestion de patrimoine immobilier locatif).

Outre ces créations, il a été un actionnaire actif dans différentes sociétés, avec des participations parfois revendues depuis et en particulier Armatures Diffusions (Usine de fabrication d'Armatures métallique), Talenteis (Site Internet pour les intermittents du spectacle).

En 2000, Augustin Rousselet réalise une opération capitalistique importante sur ARCIM, avec l'entrée dans la société devenue depuis PASEOSOFT (www.paseosoft.com) de deux business angels et de Richard Saville.

Par la suite, Mangrove Capital Partners (www.mangrove-vc.com), un fond d'investissement Luxembourgeois dans les nouvelles technologies, a investi dans PASEOSOFT (2002) pour accompagner la société dans son développement à l'international. Paseosoft a depuis été revendue.

En 2005, il est co-fondateur de iEUROP, qui devient sa principale activité. En qualité de Directeur Général il permet à iEUROP de réaliser en quelques années, plusieurs levées de fond, dont la principale avec le milliardaire Georges Cohen, fondateur de Transiciel et ancien Président du groupe de services Cap Sesa.

3.2 Olivier Steu

Olivier Steu est né en 1961 à Boulogne-sur-mer où il passera en 1978 un baccalauréat E avec mention Très Bien. En 1984, il obtiendra d'une part un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Supérieure d'Electricité (Supelec) et d'autre part une Licence es Sciences Economique à Paris I - Sorbonne.

Déjà très intéressé par l'international, il part 2 ans en tant qu'ingénieur en Allemagne et fait ses débuts en Marketing Industriel chez Siemens (allemand) puis Omron (japonais).

En 1990, le groupe Atlas Copco (suédois) lui confie son premier poste de direction générale internationale d'abord en France, puis lui demande de redresser plusieurs filiales sur l'Espagne et le Portugal, sur le Benelux et enfin en Allemagne.

En 1999, la société écossaise Aggreko lui propose la direction de l'Europe Continentale et de 2000 à 2004 il devient Président Europe, Moyen-Orient et Afrique de la branche énergie du groupe américain Kohler.

Après un passage comme membre du Comité d'Orientation et de Surveillance de l'Agence de Développement du Val-de-Marne, il décide de retourner vers le privé en fondant en 2007 la société de conseil Start & Develop qui accompagne les start-ups dans leur démarrage.

C'est lors de la création de la société Modddjo (moteur de rendu 3D pour Internet et desktops), qu'il rencontre Joël Le Mercier et Augustin Rousselet d'iEUROP et qu'ils créent BRY Invest.

3.3 Joël Le Mercier

Né le 26 Octobre 1966, treizième enfant d'une famille de 14 dont 9 sont entrepreneurs ! Il obtient un BTS de Gestion de la Qualité et de Gestion de Production après avoir mené sa première création d'entreprise dans le domaine de la publicité.

Passionné d'informatique depuis son plus jeune âge, cet autodidacte va cultiver l'esprit « serial entrepreneur » et participera à la création de 27 sociétés en France et à l'étranger dont les tailles iront de 2 à plus de 200 personnes, ou de quelques euros à 13 Millions de chiffres d'affaires.

Après plusieurs années de missions en service et conseils pour le SI de France Telecom (Direction de la Production, Direction Commerciale puis Direction Générale) principalement concentré sur les architectures techniques et logicielles innovantes, il créera SYNAPTIQUE Information & Technologie en Juin 95 pour offrir principalement, des services de consultanat technologique. Seulement 5 ans après la création de l'entreprise, les Directions de Système d'Information de 42 grands groupes internationaux lui feront confiance.

Après que le groupe SYNAPTIQUE soit repris par le Groupe Mercuria en 2003, il s'installera quelques temps aux Etats Unis d'où il reviendra pour reprendre iFRANCE SA, une « star de Internet des années 2000 », filiale de Vivendi Universal qui l'avait acquis 183M€, quelques années plus tôt !

La reprise d'iFRANCE SA en Novembre 2004 et la création d'iEUROP qui s'en suivi en Juin 2005, va répondre à l'ambition « d'être utile » lorsque qu'il lancera iDOO.com...

4 Annexe

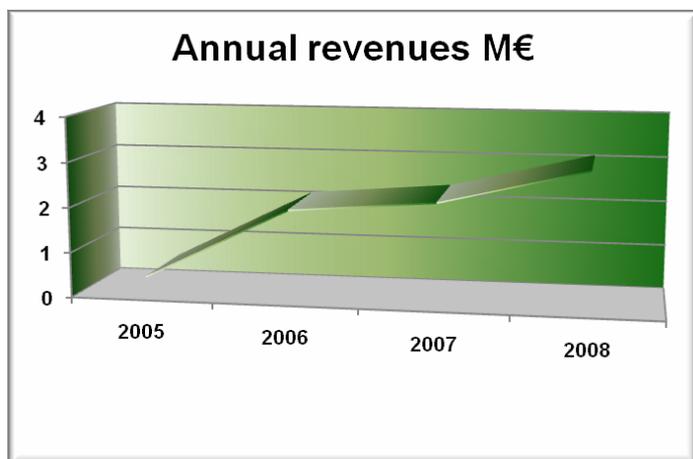
4.1 La société iEUROP et sa mission

Créée en 2005, iEUROP est une société qui offre des services d'hébergement mutualisé gratuites et payants ainsi que des services de communication et d'expression libres et gratuits.

L'entreprise édite un ensemble de portails multiservices et multi-pays qui proposent de s'abonner ou simplement de s'inscrire à ses services.

La société a choisi d'installer ses équipes et son hébergement sur l'un des points de Télécommunication dans Paris comptant parmi les plus évolués et sécurisés au monde, privilégiant ainsi des niveaux de qualité de service élevés.

En 2005, iEUROP a relancé son activité historique iFRANCE et iESPAÑA. La société est dès lors passée de 700.000 visiteurs par mois à 22 millions et atteint maintenant 6 millions de membres pour représenter l'une des plus fortes audiences Internet en France, Espagne et Amérique du Sud. Son chiffre d'affaires a cru de façon régulière de 450 k€ en 2005 à 3,8 M€ en 2008.



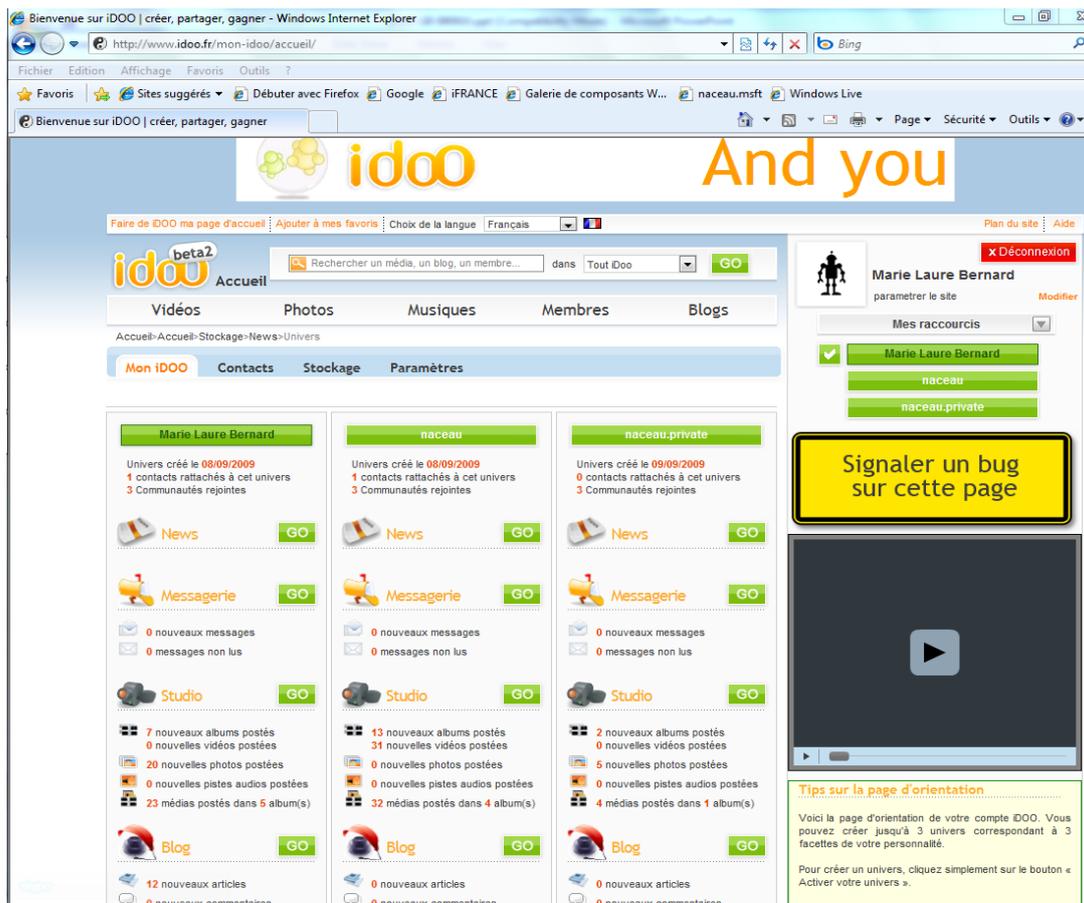
Comprenant l'intérêt stratégique du web 2.0, iEUROP a rapidement mis en oeuvre la gestion des communautés sur Internet. iEUROP a ainsi développé son savoir-faire en tant que véritable amplificateur d'audience et de gestion de trafic Internet

C'est le projet iDOO.com actuellement dans sa version Beta 2 disponible e test sur iDOO.fr.

4.2 Le projet iDOO.com

L'année 2006 a été l'année dite "Users Generated Content" : le contenu généré par les utilisateurs. C'est ce qu'on a appelé aussi le WEB 2.0. Le marché a ceci de nouveau que ce sont des informaticiens néophytes qui, grâce à des technologies comme le blog, ont pu contribuer et donc écrire des commentaires sur tout type de sujet. Puisqu'il n'était plus nécessaire de posséder les connaissances technologiques pour ces réalisations, il est devenu possible à tous de générer du contenu sur des pages web.

Une version alpha a ainsi été lancée en 2006 pour proposer, tester et affiner un certain nombre d'innovations technologiques qui permettent à ces mêmes contributeurs, de pouvoir le faire sur de nombreux nouveaux environnements.



Rapidement, les axes de recherches mis en œuvre sont orientés vers tout ce qui a attiré à la convivialité de la manipulation dans les environnements Internet, à leur robustesse de fonctionnement et leur capacité à monter en charge avec des millions d'utilisateurs... le tout avec un prix de revient très faible puisque les revenus proviennent majoritairement des environnements gratuits (2/3 sur la publicité et 1/3 sur les micro-services récurrents).

La mise au point de la nouvelle version opérationnelle de iDOO a nécessité 3 années d'études et de développement et représente 4,5 M€ d'investissement. Le projet a été largement soutenu par Oséo et a fait appel à de nombreux experts dans divers domaines technologiques (référencement, MySQL, Thésard sur Facebook, architecte produit, Expert search...).

Cette version a été lancée le 7 septembre 2009 en France sur iDOO.fr.

4.3 Positionnement et benchmarking

iDOO permet de condenser en un site les services proposés par des sites différents : la gestion de vidéos, de photos, de blogs, de sites ou de mails sont ainsi proposés en un seul lieu.

L'internaute n'a plus besoin de changer de sites pour diffuser ses différents types de fichiers.

D'autre part, iDOO permet à l'utilisateur d'évoluer dans 3 univers au gré de ses besoins : il peut par exemple définir un premier univers public accessible à tout le monde, un second privé accessible aux amis et enfin un univers secret accessible par permalien.

	Vidéo	Photo	Mail	Blog	Site	Wiki	Communautés	Multi-univers	Confidentialité	News	Marque Blanche
											
Microsoft				✓							
		✓					✓	(✓)	✓		
				✓			✓				
		✓									
	✓										✓
			✓	✓		✓	✓				✓
	✓	✓	✓	✓		✓					
	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓