

## PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 02/11/2021



### TROPICALIA PARTICIPATIF

Société anonyme – Capital social : 37 000€

Centre d'Affaires du Touquet Paris Plage Aéroport International – Le Touquet-Paris-Plage (62520)

Immatriculée sous le numéro 904 597 077 au R.C.S. de Paris

*Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

### **I – Activité de l'émetteur et du projet**

Le projet Tropicalia est porté par la société Opale Tropical Concept, société par actions simplifiée au capital de 412 120 euros dont le siège social est situé au Centre d'Affaires du Touquet Paris Plage Aéroport International 62520 Le Touquet-Paris-Plage, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Boulogne-sur-Mer sous le numéro 818 403 180. L'émetteur a vocation exclusive à devenir actionnaire de la société Opale Tropical Concept consécutivement à la présente levée de fonds en vue de contribuer au financement du projet décrit ci-dessous. Cette structure permettra aux investisseurs participant à la présente opération d'exercer en commun, au sein d'une structure unique, les droits spécifiques qui leur seront conférés par le pacte auquel Tropicalia Participatif a vocation à devenir partie, dans les conditions prévues à la section IV.2 du présent DIS.

Le projet Tropicalia consiste à créer la première serre tropicale à énergie positive au monde.

Tropicalia est un parc de loisirs qui proposera une expérience immersive unique dans une ambiance tropicale. Le long d'un parcours pédestre de plus d'un kilomètre, les visiteurs évolueront dans un monde végétal et animal en parfait équilibre entourés de papillons, oiseaux, poissons et reptiles. La luminosité, la sonorité des lieux et le bruissement des plantes répartis dans l'enceinte de la serre contribueront à une immersion totale.

Ce vaste projet économique s'intégrera dans le territoire local environnant avec un impact écologiquement positif et accueillera deux restaurants, une boutique, un centre de recherche, un auditorium de 400 places ainsi que de deux salles de conférence pour accueillir des événements d'entreprises.

Fort de son positionnement au cœur de la zone touristique des Hauts-de-France, Tropicalia s'implantera sur une zone de chalandise estimée à 7 millions de personnes. Le projet peut compter sur un flux annuel de 45 millions de touristes traversant les Hauts-de-France et ainsi devenir une destination touristique pour des séjours de longue durée.

Le chiffre d'affaires de Tropicalia sera constitué d'une partie vente de tickets d'entrée ainsi que d'une partie de services annexes (boutique, restaurant, bar tropical, auditorium, salle de conférence, laboratoire).

La levée de fonds, d'un montant maximum de 2 500 000€, permettra de participer au plan de financement nécessaire à la réalisation du projet, notamment aux honoraires des bureaux d'études, des avocats et des conseil divers, tel qu'indiqué ci-contre :

Le montant de cette levée a été calibré afin de réserver plus tard, une part de capital suffisante pour intéresser des fonds institutionnels en closing final. Si la présente levée de fonds n'atteint pas le montant maximum, la différence sera proposée au marché institutionnel. Pour autant la phase d'étude peut poursuivre jusqu'au closing.

Emplois - Consolidé	kEUR	%
Coûts des travaux	63 092	76 %
Honoraires et frais	7 733	9 %
Frais d'offres	1 009	1 %
Frais d'exploitation pré-construction	3 141	4 %
Frais financiers en construction	3 770	5 %
Comptes de réserve à préfinancer	772	1 %
Frais engagés avant le 30/09/2021	3 116	4 %
<b>Total</b>	<b>82 634</b>	<b>100 %</b>

L'émetteur indique également qu'il n'a pas déjà réalisé d'autres levées de fonds. Cependant, la société Opale Tropical Concept, en charge de la réalisation du projet, a déjà réalisé plusieurs levées de fonds.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau synthétisant les levées de fonds](#) de la société Opale Tropical Concept.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- aux comptes existants de la société Opale Tropical Concept (l'émetteur n'ayant pas encore établi de comptes) pour :
  - o [l'année fiscale 2017](#) ;
  - o [l'année fiscale 2018](#) ;
  - o [l'année fiscale 2019](#) ;
  - o [l'année fiscale 2020](#) ;
- aux [rapports du commissaire aux comptes](#) réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours ;
- au [modèle financier pluriannuel du projet](#) (Compte de Résultats, Flux de Trésorerie et Bilan), fournissant des éléments prévisionnels sur l'activité et incluant le tableau d'échéancier de l'endettement sur cinq ans ;
- au [Pitch Deck « Présentation » de l'opération](#) fournissant des éléments prévisionnels sur l'activité ;
- à la section VI du présent document d'information synthétique où figure [l'organigramme du groupe](#) auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe ;
- aux [curriculum vitae](#) des représentants légaux de la société Opale Tropical Concept et de l'émetteur ;
- à [l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#) de la société Opale Tropical Concept et de l'émetteur (en page 18 du Pitch Deck).

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : [contact@tropicalia.org](mailto:contact@tropicalia.org)

## **II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet**

### **Risques opérationnels**

Le risque opérationnel correspond aux pertes potentielles résultant de lacunes ou de défauts attribuables aux ressources humaines et/ou matérielles ou de tout autre événement perturbant le déroulement normal des processus métier.

### **Risque trafic**

Le risque trafic correspond aux manques à gagner résultant d'une activité commerciale inférieure aux prévisions budgétaires estimées.

### **Risque politique**

La réalisation du projet est dépendante de facteurs extérieurs à l'entreprise, notamment des risques de nature socio-politique qui peuvent mettre en péril la poursuite du projet. Un mécanisme assurantiel sera mis en place pour écarter les risques de difficultés liées à un recours contre le permis de construire.

### **Risque de liquidité**

La mise en œuvre du projet Tropicalia pourrait prendre du retard et, en conséquence, les investisseurs pourraient tarder à bénéficier d'une solution de liquidité.

### **Risque lié à la situation financière de la société**

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, Opale Tropical Concept dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Durant les 6 mois ultérieurs, Opale Tropical Concept disposera d'une trésorerie suffisante pour maintenir son activité.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

### **III – Capital social**

- Le capital social de la société Tropicalia Participatif est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social Tropicalia Participatif de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société Tropicalia Participatif n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social. En revanche, la société Opale Tropical Concept a émis des valeurs mobilières donnant accès à son capital social et/ou a attribué des droits donnant accès à son capital social, représentant ensemble, à l'issue de la souscription de Tropicalia Participatif à son capital, une augmentation de capital social potentielle maximum de 12%.
- Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés. Il n'en existe pas non plus au sein de la société Opale Tropical Concept.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société Opale Tropical Concept](#)
- au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société Tropicalia Participatif](#).

Voici une description des principaux droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès au capital social d'Opale Tropical Concept :

- **BSPCE :**  
attribué aux fondateurs (60.000 titres), pour un prix d'exercice de 25€. Chaque titre permet d'obtenir une action ordinaire. Bénéficient aux fondateurs principaux du projet.
- **BSA investisseur fondateur :**  
4.000 titres permettant d'obtenir une action ordinaire pour un prix d'exercice 12,50€ par titre.
- **BSA partenaires :**  
9.000 titres permettant d'obtenir une action ordinaire pour un prix d'exercice 1,00€ par titre.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur et d'Opale Tropical Concept ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur ou d'Opale Tropical Concept :

- [Articles 7 à 14 des statuts de Tropicalia Participatif ;](#)
- [Articles 10 à 14 des statuts d'Opale Tropical Concept ;](#)
- [Pacte d'associés d'Opale Tropical Concept.](#)

### **IV – Titres offerts à la souscription**

#### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours de Société comme en cas de liquidation.

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Le droit de vote attaché aux titres de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'il représente et chaque titre de capital donne droit à une voix.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'assemblée générale.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- [Articles 7 à 14 des statuts de Tropicalia Participatif.](#)

À ce jour, les actionnaires fondateurs d'Opale Tropical Concept détiennent une action à un euro sur un capital de 37 000€ de Tropicalia Participatif et 77,6% des parts au capital d'Opale Tropical Concept. Dans le cas où le montant maximum de 2 500 000 € est atteint, leurs parts s'élèveront à 62,5% d'Opale Tropical Concept, mais ils ne détiendront toujours qu'une seule action à un euro sur un capital de 2 537 000€ dans Tropicalia Participatif.

#### **IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription**

Il n'existe aucune restriction à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription.

Cependant, Tropicalia Participatif a vocation à devenir actionnaire d'Opale Tropical Concept, ce qui nécessitera son adhésion à un pacte d'actionnaires (article 4.1 du pacte) lui donnant les droits et obligations suivants, étant précisé que toute cession ou nantissement des titres en violation du pacte est sanctionné par la nullité de l'opération concernée (article 4.4 du pacte) :

##### **Notification (article 4.2 du pacte) :**

Tout projet de cession de ses titres dans Opale Tropical Concept devra le cas échéant être notifié à l'ensemble des autres parties du pacte pour leur permettre d'exercer leurs droits et obligations relativement à cette cession.

##### **Droit de préemption (article 7 du pacte) :**

Pour le cas où Tropicalia Participatif envisagerait un transfert de tout ou partie de ses titres dans Opale Tropical Concept, les autres associés d'Opale Tropical Concept seront en mesure d'acquérir la totalité des titres ainsi offerts aux mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles du transfert projeté.

##### **Droit de sortie conjointe totale (article 8 du pacte) :**

Dans l'hypothèse où à l'issue de la période d'inaliénabilité de cinq ans stipulée au pacte, les fondateurs d'Opale Tropical Concept envisageraient un transfert de leurs titres au profit de tout Tiers et/ou de droits de vote de la société ayant pour effet un changement de contrôle de la société, Tropicalia Participatif bénéficiera du droit de transférer au(x) cessionnaire(s) la totalité des titres d'Opale Tropical Concept qu'elle détiendra à la date d'exercice du droit de sortie.

##### **Obligation de sortie conjointe totale (article 9) :**

Lorsque des associés d'Opale Tropical Concept, possédant individuellement ou collectivement, au moins 60 % du capital et des droits de vote, dont au moins 50% des actions détenues par les fondateurs, sont disposés à accepter une offre d'achat de toutes les actions qu'ils détiennent, et que cette offre est conditionnée à l'achat de l'intégralité des actions composant le capital social, tous les autres associés, en ce compris Tropicalia Participatif, auront l'obligation de céder la totalité de leurs titres d'Opale Tropical Concept au cessionnaire.

##### **Clause de rendez-vous :**

Les fondateurs et les investisseurs d'Opale Tropical Concept, dont Tropicalia Participatif, s'engagent à se réunir régulièrement à compter du troisième anniversaire de l'ouverture du Parc Tropicalia pour discuter, de bonne foi, des modalités de solution de liquidité pour les Investisseurs (rachat des participations des Investisseurs désireux par les autres associés, par la société ou par un tiers, cession de 100% des titres de la société à un tiers, etc.), assurant un TRI de 10% aux Investisseurs.

En particulier, les investisseurs non fondateurs, dont Tropicalia Participatif, bénéficieront d'une liquidité préférentielle en cas de liquidation ou de changement de contrôle d'Opale Tropical Concept leur permettant de recevoir l'ensemble de la contrepartie reçue pour les actions d'Opale Tropical Concept après paiement à l'ensemble des associés de la valeur nominale de leurs titres et de telle sorte qu'ils soient en mesure de réaliser un taux de rentabilité interne de 10%.

##### Exemples d'application des clauses de liquidité :

#### **1. Scénario où la valeur d'Opale Tropical Concept est divisée par quatre depuis la date d'investissement :**

Valorisation initiale post-money = 12,8M€

Quart de valorisation à 5 ans = 3,2M€

Montant investi par Tropicalia Participatif = 2,5M€

Montant investi par les anciens Investisseurs (hors Fondateurs) = 2,8 M€  
 Part de Tropicalia Participatif par rapport aux anciens investisseurs = 47%  
 Montant revenant à Tropicalia Participatif = 1,5M€  
 Montant revenant aux anciens investisseurs = 2,0M€  
 Montant revenant aux fondateurs = 0

## 2. Scénario où la valeur d'Opale Tropical Concept augmente de 50% depuis la date d'investissement :

Valorisation initiale post-money = 12,8M€  
 Valorisation +50% à 5 ans = 19,2M€  
 Montant investi par Tropicalia Participatif = 2,5M€  
 Montant investi par les anciens Investisseurs (hors Fondateurs) = 2,8 M€  
 Part de Tropicalia Participatif par rapport aux anciens investisseurs = 47%  
 Montant revenant à Tropicalia Participatif = 4,0M€  
 Montant revenant aux anciens investisseurs = 5,5M€  
 Montant revenant aux Fondateurs = 9,7M€

L'investisseur est invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- [Statuts d'Opale Tropical Concept](#)
- [Pacte d'associés d'Opale Tropical Concept](#)

### IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

#### L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi dans une société non cotée ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres d'une société non cotée n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- risque d'acquérir les titres d'une société non cotée à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante ».

### IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Répartition du capital et des droits de vote d'Opale Tropical Concept avant la réalisation de l'offre, et après la réalisation de l'offre (dans l'hypothèse où le montant plafond est atteint) :

 <b>TABLE DE CAPITALISATION</b> OPALE TROPICAL CONCEPT		AVANT		APRES	
		Nb Total Actions	%	Nb Total Actions	%
<b>Fondateur</b>	4 fondateurs	320 000	77,6473%	320 000	62,4854%
<b>BA #Tour.1</b>	3 investisseurs	20 120	4,8821%	20 120	3,9288%
<b>BA #Tour.2</b>	7 investisseurs	30 400	7,3765%	30 400	5,9361%
<b>BA #Tour.3</b>	6 investisseurs	21 600	5,2412%	21 600	4,2178%
<b>BA #Tour.4</b>	7 investisseurs	20 000	4,8530%	20 000	3,9053%
<b>BA #Tour.5</b>	SA Tropicalia Participatif			100 000	19,5267%
<b>TOTAL</b>		<b>412 120</b>	<b>100,000%</b>	<b>512 120</b>	<b>100,000%</b>

Répartition du capital et des droits de vote de Tropicalia Participatif avant la réalisation de l'offre, et après la réalisation de l'offre (dans l'hypothèse où le montant plafond est atteint) :

TROPICALIA TROPICALIA PARTICIPATIF	AVANT		APRES	
	Nb Total Actions	%	Nb Total Actions	%
<b>Premiers Actionnaires</b>	<b>37 000</b>	<b>100,000%</b>	<b>37 000</b>	<b>1,458%</b>
Cédric GUERIN	1	0,003%	1	0,000%
SAS PANDOREL	36 999	99,997%	36 999	1,458%
<b>Nouveaux Actionnaires "Participatifs"</b>			<b>2 500 000</b>	<b>98,542%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37 000</b>	<b>100,000%</b>	<b>2 537 000</b>	<b>100,000%</b>

### V – Relations avec le teneur de registre de la société

La société CALLIEU & QUENNESSON assure la tenue des registres de l'Emetteur sous sa responsabilité.

Les actions sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un compte-titres tenu par l'Emetteur.

Pour contacter l'entreprise en charge de la tenue du registre de l'Emetteur, et notamment pour obtenir copie des inscriptions à vos comptes individuels dans les livres de l'Emetteur matérialisant la propriété de votre investissement, vous êtes invités à contacter :

- **CALLIEU & QUENNESSON – 03 21 31 59 09 – [contact@callieu-avocats.fr](mailto:contact@callieu-avocats.fr)  
10 Place Jean Moulin – 62280 Saint-Martin-Boulogne**

### VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

La société Opale Tropical Concept a la charge de la réalisation du projet. Tropicalia Participatif a pour unique vocation de devenir actionnaire de la société Opale Tropical Concept et de servir de structure commune d'exercice de leurs droits par les investisseurs participant à la présente opération de financement.



Les actionnaires de la société Opale Tropical Concept, en ce compris Tropicalia Participatif, ont vocation à être unis par un pacte d'actionnaires auquel intervient la société Opale Tropical Concept et dont les dispositions principales sont résumées en section IV.2 du présent DIS.

## **VII – Modalités de souscription**

La société utilise les services du site internet « YouSign » qui permettent aux investisseurs de signer de manière électronique les bulletins de souscription. Les souscriptions sont révocables avant la clôture de l'offre.

### **Modalités de restitution du montant de la souscription en cas de sur-souscription ou de non-réalisation de l'offre :**

Afin d'éviter la sur-souscription, les souscriptions sont bloquées à l'atteinte du montant maximal de souscription sur la base de la finalisation de la procédure de *know your customer* (KYC) consécutive à la signature des bulletins de souscription selon la règle premier arrivé, premier servi.

L'investisseur dispose de 7 jours pour réaliser le versement des fonds. À l'issue de ces 7 jours, si le paiement n'a pas été effectué, les parts sont à nouveau disponibles à la souscription par un autre investisseur. Les déçus qui n'avaient pas pu participer à l'opération mais avaient manifesté leur intérêt sont alors prévenus de la possibilité de souscrire pour le montant restant disponible.

Le statut du paiement par carte bancaire est automatiquement mis à jour par communication entre le site web du projet Tropicalia ([www.tropicalia.org](http://www.tropicalia.org)) et Stripe via l'API Stripe qui remonte la donnée relative à la réception des fonds pour une souscription donnée. En cas de paiement par virement bancaire ou de paiement par chèque, le versement est constaté directement sur le compte d'augmentation de capital à réception du virement ou à l'encaissement du chèque, selon les cas.

Une souscription est considérée comme définitivement confirmée soit sur paiement par carte bancaire (CB) effectué avec succès, soit à réception des fonds par virement par la banque désignée comme dépositaire pour l'augmentation de capital pour ce mode de paiement. Les souscriptions sans paiement dans les 7 jours suivant la réservation sont en revanche annulées.

En cas d'échec de l'opération, les investisseurs reçoivent un email les informant du remboursement prochain de leur investissement et de la procédure à suivre :

- Si le versement avait été effectué par CB, le remboursement est réalisé directement sur la CB ayant réalisé l'opération.
- Si le versement avait été effectué par virement ou par chèque, l'investisseur fournit ses coordonnées bancaires (IBAN) par email à [contact@tropicalia.org](mailto:contact@tropicalia.org), le remboursement sera réalisé directement sur ce compte.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [Modèle de Bulletin de souscription :](#)
- [Ensemble de la documentation à remplir par l'investisseur.](#)

### **Calendrier indicatif de l'offre :**

- 02/11/2021 : Date d'ouverture de l'offre
- 31/12/2021 : Date de clôture de l'offre - *Cette date est donnée à titre indicative. Dès l'atteinte du montant minimum de collecte, l'Emetteur pourra décider de clôturer la campagne de manière anticipée. Le montant plafond pour cette campagne est de 2 500 000€.*
- 10/01/2022 : Date d'émission des titres offerts.
- 11/01/2022 : Date et modalités de communication des résultats de l'offre.
- La date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription est celle de la réalisation du paiement ou du virement en cas de paiement par carte bancaire ou par virement, et celle de l'encaissement du chèque en cas de paiement par chèque.