



PROJET TROPICALIA – UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

La plus grande serre tropicale à énergie positive dans les Hauts-de-France

Novembre – Décembre 2021



Strictement confidentiel

Le projet Tropicalia est financé par une offre au public de titres qui ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de l'AMF.
Le document d'informations synthétiques de l'opération est disponible sur le site internet investir.tropicalia.org.

Le constat : Une richesse insoupçonnée
de la faune et de la flore tropicales

LA NAISSANCE DE L'IDÉE

Le Dr. Vétérinaire Cédric Guérin
imagine un concept pour partager
sa passion de la faune et la flore
tropicale dans un projet dédié
au plus grand nombre.
Cette vision se concrétise sous
forme d'une immense serre
tropicale sous un seul dôme.

LA MISSION :

Transmettre un message pédagogique
pour sensibiliser au respect de la nature
dans un espace tropical unique. Jouer un
rôle significatif dans la préservation des espaces
naturels et de la biodiversité et mettre en avant les
bonnes pratiques au niveau local, régional, national
et international.



Le constat : Une richesse insoupçonnée
de la faune et de la flore tropicales

Apprendre par l'émerveillement

LA VISION :

Un monde où le progrès technologique et l'évolution de la société contribuent ensemble au rétablissement de l'équilibre entre le développement et la durabilité des écosystèmes.

LA RAISON D'ÊTRE :

Émerveiller le visiteur et le connecter autrement à la nature au travers d'une expérience immersive unique en créant une dynamique de responsabilisation. La compréhension de la fragilité des écosystèmes participera à la prise de conscience d'un changement des habitudes et des croyances au niveau social, environnemental et économique.



Sensibiliser les visiteurs au respect de la nature par l'émerveillement

Tropicalia en quelques mots :

Un Parc de loisirs constitué d'un biodôme, abritant une faune et une flore tropicales.

La plus grande serre tropicale au monde construite sous un seul dôme, sur 2 hectares de superficie et 35 mètres de hauteur.

Créée pour accueillir un monde végétal et animal en parfait équilibre : Des papillons, des oiseaux nectarivores et frugivores, des poissons et des reptiles.

Une immense collection botanique : Des plantes à fleurs, des orchidées, une forêt d'arbres tropicaux.

L'objectif est de sensibiliser au respect de la nature en créant une véritable expérience immersive.



Les étapes clés pour faire d'un rêve une réalité



La première serre géante au monde à énergie positive

UN PROCEDE DE CHAUFFAGE TRES INNOVANT

L'architecture de la serre a été conçue pour faire partie intégrante du système de recyclage de la chaleur. Ce système associé aux énergies renouvelables permettra d'atteindre l'autonomie énergétique (solaire et géothermie). Tropicalia exploitera de façon inédite le recyclage de l'énergie thermique produit par l'effet de serre. Capable de stocker la chaleur et de la restituer la nuit ou pendant les périodes les plus froides, la chaleur excédentaire pourra être directement utilisée, stockée ou encore redistribuée aux voisins de Tropicalia dans le cadre d'un réseau de chaleur privé.

La serre sera en mesure d'exporter 2000 MW/h/an de chaleur excédentaire sous forme d'eau chaude pendant la période estivale. Cette exportation d'eau chaude représente les besoins sanitaires d'un hôpital de capacité moyenne pendant environ 4 mois par an.

UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL TRES FAIBLE

Tropicalia sera dotée d'un équipement visant à réduire au minimum son empreinte carbone et notamment en privilégiant les mobilités douces.

L'intégralité des eaux de pluie sera récupérée et stockée pour les besoins des plantes et des bassins.





Proposer une expérience unique aux visiteurs

Quelques éléments du parc

- Une montagne de **25 m** de hauteur avec un point de vue panoramique, abritant un amphithéâtre de **400** places.
- Un village, de nombreux bassins peuplés d'animaux amazoniens, une mangrove et des cascades.
- Plus de **3h** de visite le long d'**1,4 Km** de cheminement.
- Des milliers de papillons et oiseaux en liberté.
- Une température idéale de **26 à 28°C** toute l'année.



Des services complémentaires et connexes



Boutique



Restaurant



Bar tropical



Auditorium



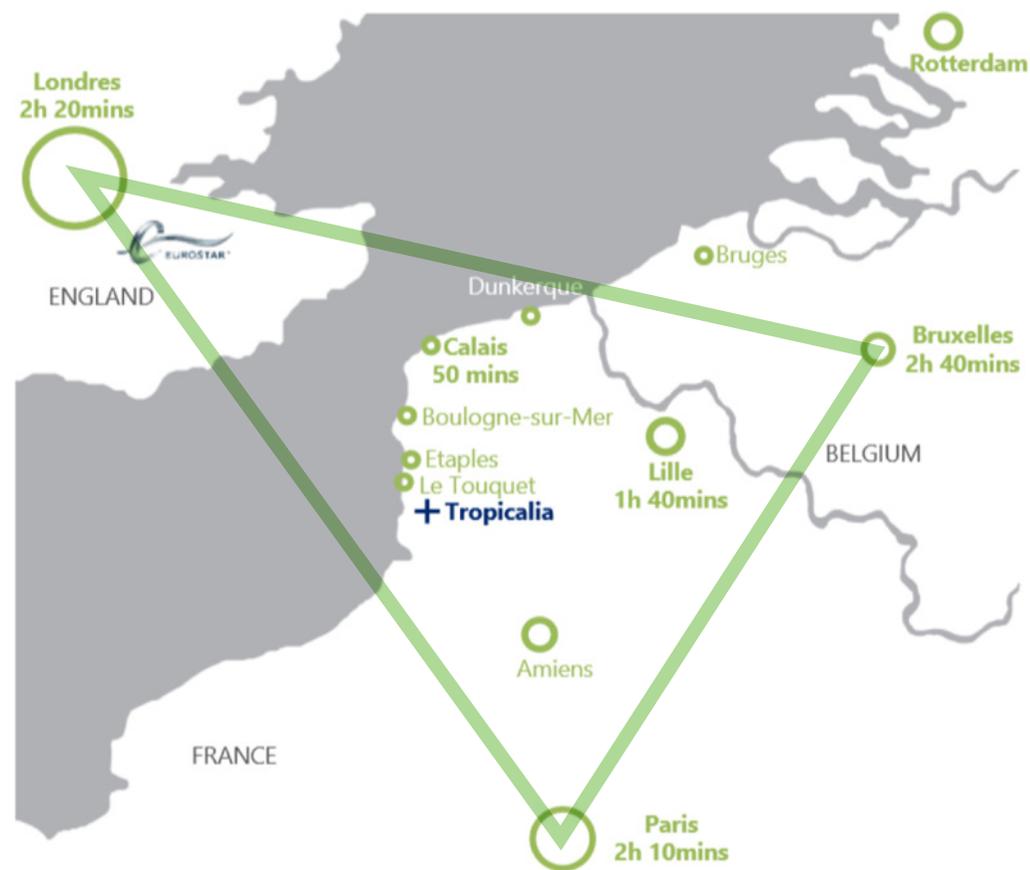
Salles de conférence



Centre de Recherche

Le projet en quelques données clés

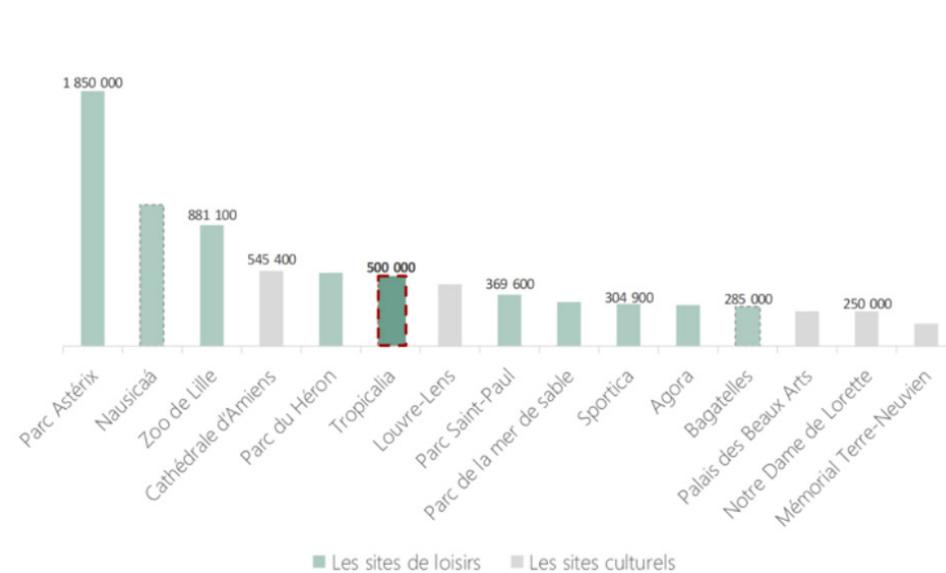
- € +80 M€ d'investissement
- 20 000 m² de surface de la serre
- 500 000+ visiteurs prévus par an en hypothèse basse
- EBITDA > 8 M€ / TRI > 14%
- Des projets équivalents dans le monde à plus d'un million de visiteurs par an
- 3 capitales à moins de 3 heures





Tropicalia s'inscrit dans un marché en croissance

Nombre de visiteurs dans les parcs de loisirs comparables de la Région:



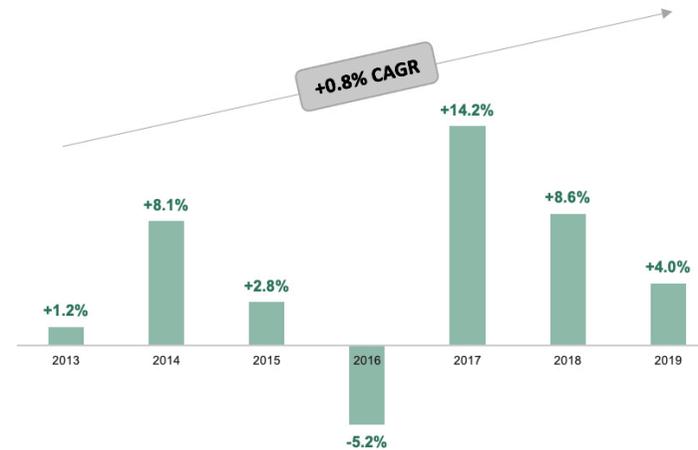
> Forte saisonnalité, l'été comptant pour 38% du trafic annuel

> 500.000 visiteurs par an en hypothèse basse*

> Fort potentiel de croissance en termes de trafic

* Etudes réalisées par RBMG (2014, 2018) et Brand Advocate (2019) (Hypothèse basse 470 000 clients / Hypothèses hautes 749 000 clients)

Dépenses des ménages pour les parcs de loisirs



> Un secteur en croissance en France

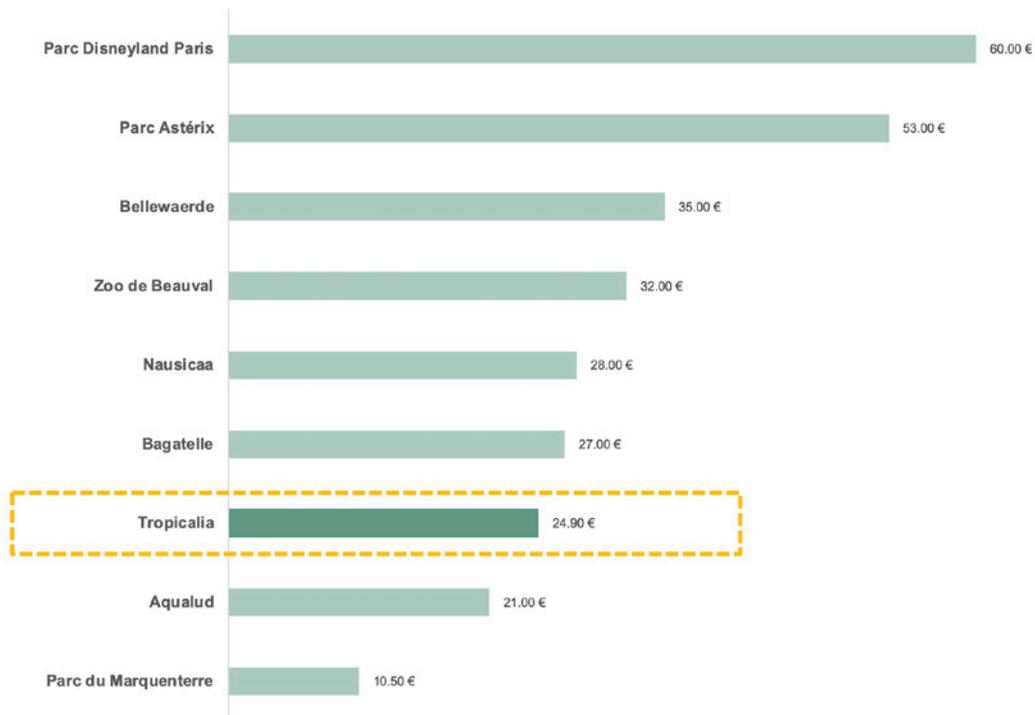
> Un point d'équilibre financier à 420.000 visiteurs

> Un budget marketing calibré pour 700.000 visiteurs

Source : Etude annuelle XERFI « Parcs de Loisirs, tendances et conjoncture » - Février 2021

Et dans un positionnement idéal au sein du paysage concurrentiel

Tarif moyen des parcs d'attraction (prix adulte) :



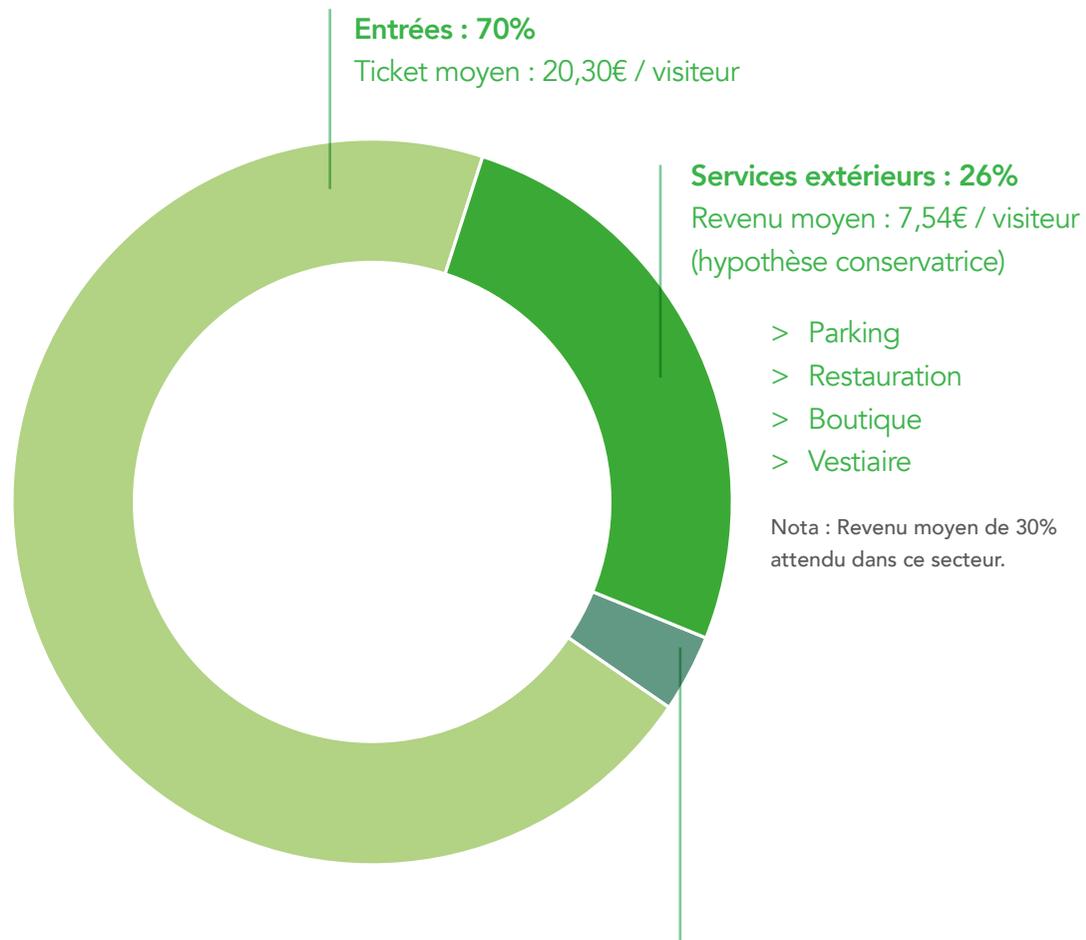
Positionnement stratégique de Tropicalia

- Parc de très haute qualité d'expérience immersive pour les visiteurs
- Forte demande touristique pour ce type d'activité
- Ouverture du parc toute l'année





Un modèle économique vertueux



*Ratio théorique calculé pour
500,000 visiteurs/an.

Un projet très plébiscité par le public

Je trouve que le projet est super. J'habite très loin des Hauts-de-France mais je serais capable d'y aller juste pour visiter Tropicalia.

Je trouve ce projet assez futuriste; si en plus de la création des emplois, Tropicalia permet la sauvegarde des espèces en voie de disparition cela rendra ce projet encore plus intéressant.

Une idée originale, dépaysante, partir à la découverte d'espèces botaniques et papillons d'un autre horizon sans quitter la France. Pour les amateurs de paix, de tranquillité, le lieu est une destination de qualité et peu coûteuse.



Selon une étude réalisée par Easy Panel en mai 2021 sur 1004 personnes représentatives de la population Française :

78,7%

des personnes interrogées valident le concept et sont prêtes à venir visiter Tropicalia.

91,6%

des personnes interrogées dans les Hauts-de-France valident le concept et sont prêtes à venir visiter Tropicalia.

95%

des personnes interrogées déclarent être intéressées par l'aspect recyclage d'énergie et énergies renouvelables de Tropicalia.

Et soutenu par de nombreux partenaires





Une équipe visionnaire et bâtie pour un projet d'envergure



Dr. Cédric Guérin **Président et visionnaire**

- > Vétérinaire de formation
- > Praticien en médecine canine / féline / Nacs jusqu'en 2016 à Boulogne-sur-Mer



Nicolas Fourcroy **Responsable juridique**

- > Associé au développement de Tropicalia
- > Juriste spécialisé en droit des procédures européennes
- > 10+ ans d'expérience dans l'accompagnement de grands projets d'infrastructures



Patrick Le Bouill **Responsable commercial**

- > Présidence Musée Grévin à l'international
- > Compagnie des Alpes
- > Directeur commercial et d'exploitation du Parc Astérix pendant 16 ans (1988 - 2004)
- > Direction Walibi / Bellemeurde / Planète sauvage / Aquarium de St Malo / France miniature 2004-2018



Philippe Charrier **Directeur technique**

- > Coordinateur de chantier et directeur d'entreprise depuis plus de 20 ans (Cliniques et Hôpitaux)
- > Construction chez Eurotunnel: Mission de coordination générale des travaux en 2008 (31 M€)

“ C’est bien l’émerveillement qui est au cœur du projet, la volonté d’une équipe de passionnés de contribuer à apporter des solutions durables dans notre société dès maintenant : Protection des espèces, protection des habitats tropicaux et des Hauts-de-France. ”

“ C’est bien plus qu’une infrastructure touristique, pensée pour accueillir des activités liées à l’éducation et à la recherche, transmettre la compréhension d’un milieu unique, de la richesse de sa biodiversité et d’un patrimoine naturel commun. ”

“ Avec un prix d’entrée en dessous des grands leaders du marché d’environ 30 à 40 %, Tropicalia de par sa qualité va s’inscrire dans une logique pérenne et c’est une chance pour la région Hauts-de-France. ”

“ Je suis très confiant sur le déroulement de ce chantier. Nous travaillons avec des entreprises de renommée internationale qui maîtrisent parfaitement les technicités liées à ce projet. ”

Accompagné par des partenaires solides



Le groupe Eiffage sera mandataire de l'opération de chantier impliquant ses branches Eiffage Construction et Eiffage Energies Systèmes. Ce leader français incontesté opère ses activités dans plus de 50 pays, et est expérimenté des grands projets d'infrastructure. De plus, les montants d'investissement sont sécurisés via un prix maximum garanti.



Landscape est une agence innovante experte dans la conception d'aménagements paysager. BLC est un bureau d'études spécialisé dans la conception d'exhibits animaliers, d'aquarium et de bassins. L'association de ces 2 acteurs de renommée assure une qualité d'exception à l'univers immersif qui se prépare pour nos visiteurs.



Partenaire technologique stratégique de Tropicalia, possédant les brevets des équipements d'échangeurs thermiques nouvelle génération. Ils sont utilisés par Tropicalia dans un système de récupération de chaleur efficace et innovant.



Sodexo opérera les prestations de services de restauration sur Tropicalia. Ce géant de l'industrie française opère ses activités multiservices dans le monde entier, et a démontré son expertise dans l'exploitation d'ouvrages d'envergure comme le siège du **Ministère de la Défense** à Paris Balard, ou encore la salle de spectacle **La Seine Musicale**, sur l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt.

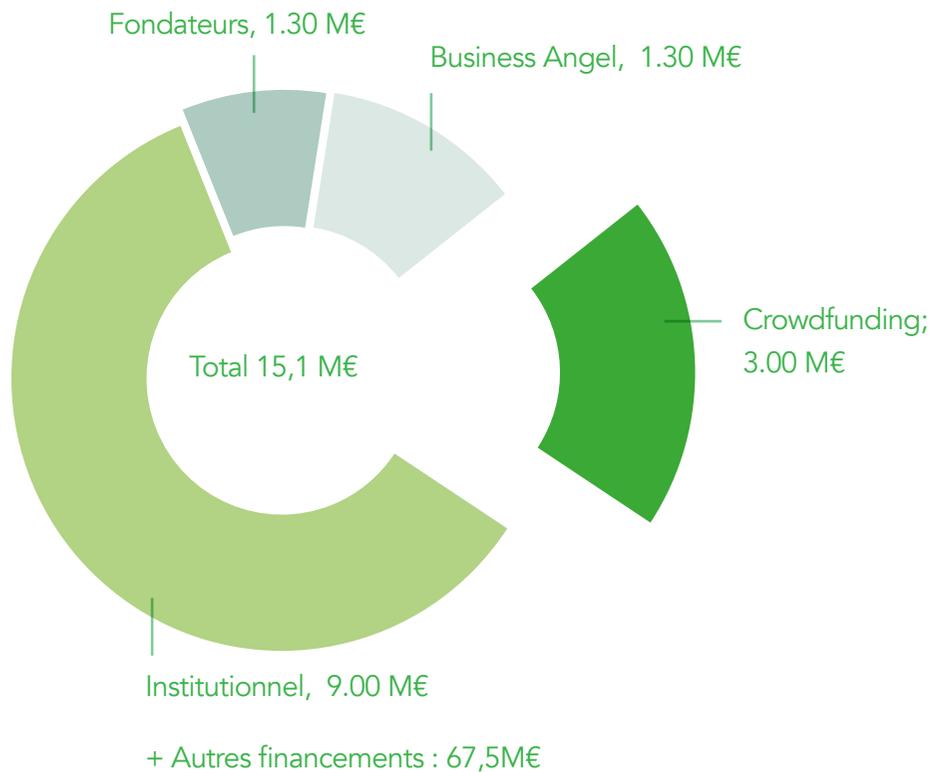


Coldefy (architecte) et Projex (bureau d'ingénierie infrastructure et technologie) ont associé leur savoir-faire pour concevoir une solution innovante, performante et durable, d'une infrastructure de serre d'un nouveau genre, parfaitement intégrée au paysage d'implantation.



Arteum exploitera la boutique thématique de Tropicalia. Cette entreprise est spécialisée dans la distribution et l'édition de produits culturels et touristiques, dans les boutiques de lieux à fort trafic comme La Tour Eiffel, La Cité des Sciences et de l'Industrie ou encore les Catacombes de Paris.

Décomposition finale prévue des apports d'actionnaires :

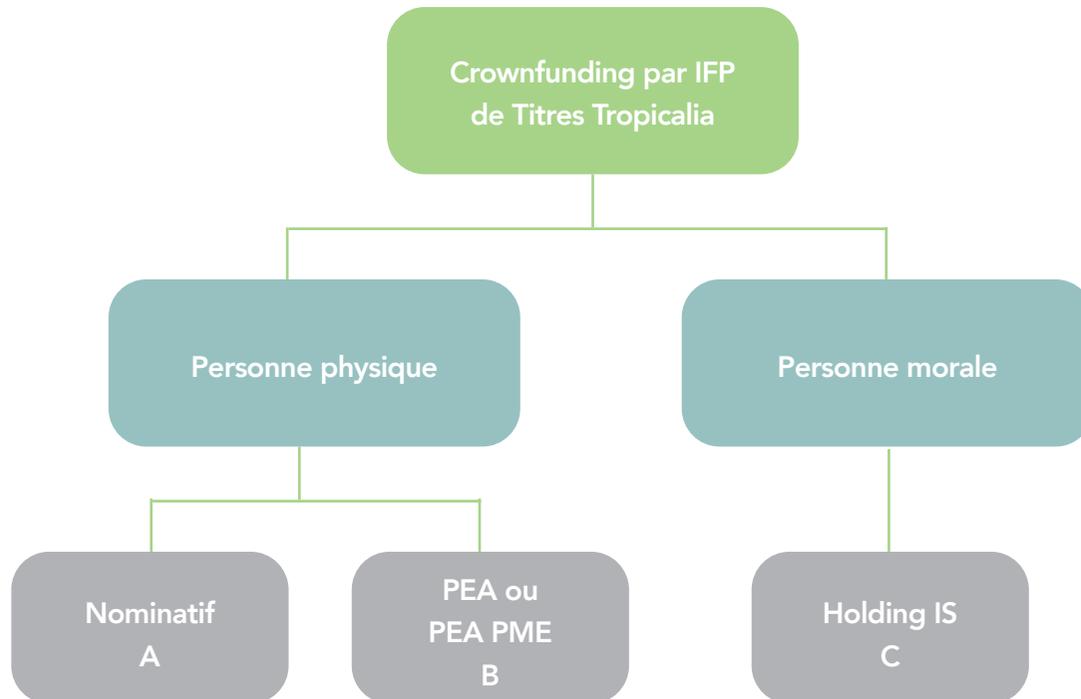


Une sortie avantageuse pour les investisseurs

- > Clause de rendez-vous à 3 ans à partir de l'ouverture du parc Tropicalia afin d'organiser la sortie des investisseurs.
- > Liquidité préférentielle garantissant un TRI investisseur annuel de 10% minimum depuis le moment de l'investissement.

Le financement du projet a démarré en 2018 grâce aux fondateurs qui ont saisi très tôt cette belle opportunité de participer à un projet d'envergure. Trois ans plus tard, des Business Angels regroupant des chefs d'entreprises du territoire ont rejoint l'aventure. Aujourd'hui, le capital de Tropicalia est détenu par une vingtaine d'entrepreneurs de la région des Hauts-de-France. La rentabilité annoncée de 10% par an, la déduction fiscale à hauteur de 25% et la plus-value des actions en cas de revente à court terme ne sont pas les seules raisons de cette participation ; Nos actionnaires sont avant tout des personnes engagées qui connaissent parfaitement les enjeux du territoire, son potentiel et ses perspectives.

Quels sont les avantages fiscaux d'un investissement dans Tropicalia ?



Plusieurs façons d'acquérir des titres de la société par la plateforme de financement participatif...

A les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25%. (art 199 ter CGI)

B les investisseurs bénéficient d'une exonération sur les dividendes et les plus values. (BOI-RPPM-RCM-40-50 et BOI-RPPM-RCM-40-55).

C Les investisseurs bénéficient du système du régime des participations, soit un abattement sur les plus-values et les dividendes. (BOI-IS-BASE-20-20-10-10 et art 216 CGI)





PROJET TROPICALIA – UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

La plus grande serre tropicale à énergie positive dans les Hauts-de-France

Juin – Juillet 2021



Strictement confidentiel

ANNEXES



Utilisation des fonds

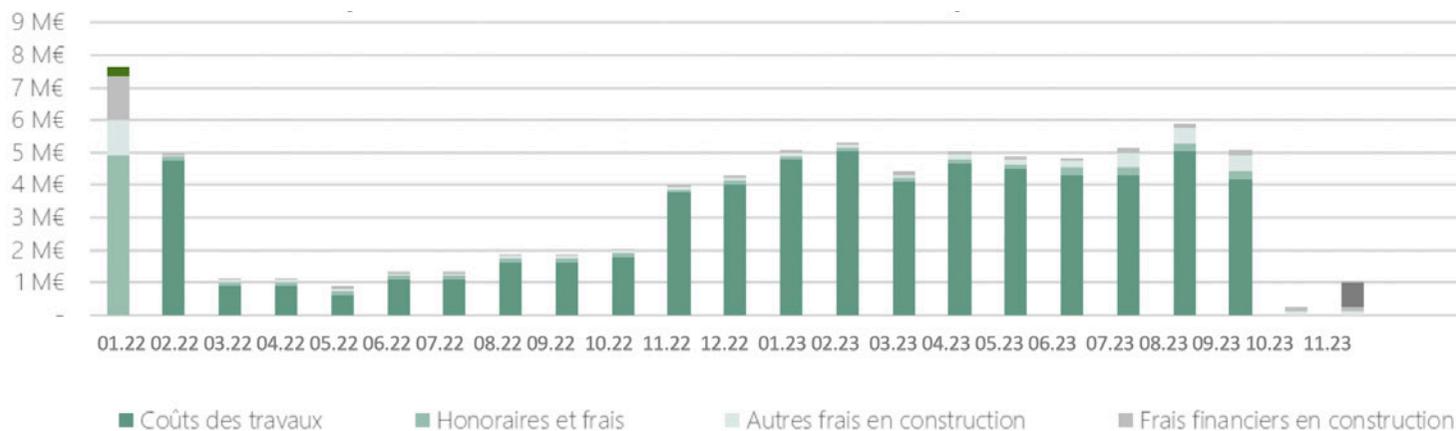
Tableau emplois ressources :

Emplois - Consolidé	kEUR	%	Ressources - Consolidé	kEUR	%
Coûts des travaux	63 092	76%	Crédit-relais subventions	10 000	12%
Honoraires et frais	7 733	9%	Avances remboursables	1 500	2%
Frais d'offres	1 009	1%	Capital Actionnaires	6 822	8%
Frais d'exploitation pré-construction	3 141	4%	Prêt Actionnaires	6 901	8%
Frais financiers en construction	3 770	5%	Investisseur dans les filiales	680	1%
Comptes de réserve à préfinancer	772	1%	Dette senior	53 892	65%
Frais engagés avant le 30/09/2021	3 116	4%	Avances remboursables versées av	900	1%
			Capitaux Propres	1 939	2%
Total	82 634	100%	Total	82 634	100%

Détail des coûts de construction – K€ :

Macro-lot - 1 - VRD Espaces Verts	2.400
Macro-lot - 2 - Gros - Œuvre	17.520
Macro-lot - 3 - Charpente	5.000
Macro-lot - 4 - ETFE	8.400
Macro-lot - 5 - Second Œuvre	4.500
Macro-lot - 6 - Ascenseurs	180
Macro-lot - 7 - Electricité CFO - CFA	3.000
Macro-lot - 8 - CVC Plomberie	7.600
Travaux intérieurs serre et aménagement et bassins	13.600
Fonctionnement	892
Total	63.092 100%

Répartition des besoins de financement durant la période de construction



Comptes de résultat prévisionnels

Plan d'affaire consolidé en K€

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10
Revenus de Billetterie	3 646	11 214	10 059	10 260	10 531	10 888	11 106	11 399	11 786	12 022
Revenus de Services Annexes	570	1 581	1 430	1 434	1 460	1 491	1 506	1 532	1 566	1 581
Chiffre d'Affaires consolidé	4 216	12 796	11 489	11 695	11 991	12 379	12 612	12 931	13 352	13 603
Charges externes	(1 251)	(2 867)	(2 930)	(3 143)	(3 227)	(3 347)	(3 436)	(3 533)	(3 629)	(3 726)
Charges de personnel	(1 098)	(2 218)	(2 262)	(2 308)	(2 354)	(2 401)	(2 449)	(2 498)	(2 548)	(2 599)
Impôts opérationnels	(70)	(215)	(187)	(184)	(187)	(190)	(192)	(195)	(200)	(202)
Charge d'exploitation	(2 419)	(5 300)	(5 379)	(5 635)	(5 768)	(5 938)	(6 077)	(6 226)	(6 376)	(6 526)
Impact des investissements complémentaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	1 797	7 496	6 110	6 060	6 222	6 441	6 535	6 705	6 976	7 076
%marge	43 %	59 %	53 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Amortissements	(2 197)	(4 394)	(4 394)	(4 394)	(4 394)	(4 294)	(4 195)	(4 195)	(4 195)	(4 195)
EBIT	(400)	3 102	1 716	1 666	1 829	2 146	2 340	2 510	2 781	2 881
%marge	(9)%	24 %	15 %	14 %	15 %	17 %	19 %	19 %	21 %	21 %

	N11	N12	N13	N14	N15	N16	N17	N18	N19	N20
Revenus de Billetterie	12 339	12 757	13 013	13 356	13 809	14 085	14 457	14 947	15 246	15 649
Revenus de Services Annexes	1 610	1 646	1 663	1 692	1 732	1 750	1 782	1 823	1 843	1 877
Chiffre d'Affaires consolidé	13 949	14 403	14 676	15 049	15 541	15 835	16 240	16 770	17 090	17 526
Charges externes	(3 828)	(3 924)	(4 022)	(4 125)	(4 230)	(4 337)	(4 448)	(4 563)	(4 679)	(4 801)
Charges de personnel	(2 651)	(2 704)	(2 758)	(2 813)	(2 869)	(2 927)	(2 985)	(3 045)	(3 106)	(3 168)
Impôts opérationnels	(205)	(210)	(212)	(216)	(222)	(224)	(228)	(234)	(237)	(241)
Charge d'exploitation	(6 683)	(6 838)	(6 992)	(7 154)	(7 321)	(7 487)	(7 661)	(7 842)	(8 022)	(8 210)
Impact des investissements complémentaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	7 265	7 565	7 684	7 895	8 220	8 348	8 578	8 928	9 068	9 316
%marge	52 %	53 %	52 %	52 %	53 %	53 %	53 %	53 %	53 %	53 %
Amortissements	(4 195)	(4 195)	(4 195)	(4 195)	(4 195)	(4 059)	(3 924)	(3 924)	(3 924)	(3 924)
EBIT	3 070	3 370	3 489	3 700	4 025	4 289	4 654	5 005	5 144	5 392
%marge	22 %	23 %	24 %	25 %	26 %	27 %	29 %	30 %	30 %	31 %

Revenus de services annexes présentés nets des charges des sous-traitants

Flux de trésorerie prévisionnels

Flux de trésorerie disponible

