Treesition

SUPPLÉMENT À LA NOTE D'INFORMATION DU 02/11/2022 RELATIVE À L'OFFRE D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF EN BELGIQUE, EN BIEN MEUBLE ET EXPLOITATION AGRICOLE (PAULOWNIA) OFFERTE PAR ADAE SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ADAE SA

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

14 MARS 2023

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Introduction

Le présent document a été établi par ADAE SA.

Le présent document est un Supplément de la Note d'information du 02/11/2022 à l'offre d'investissement alternatif en Belgique, en bien meuble et exploitation agricole (Paulownia) offert par ADAE SA (la « Note d'information ») et doit être lu conjointement avec la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Le présent document vise à mettre à jour les Parties I, II, III et IV de la Note d'Information, et l'ajout des Annexes 1 et 2.

En date du 28/02/2023, et depuis la publication de la Note d'information du 02/11/2022, le montant levé via l'offre s'élève à 22.604 € (TVAc), selon la répartition mensuelle ci-dessous :

Parcelle	2022		2023	
	Novembre	Décembre	Janvier	Février
Clairac	50 €	210 €	2.618 €	198 €
Salamanque	0	1.140 €	18.278 €	110 €

Le produit « SecuriTree » est renommé en « SereniTree ». Ce changement de dénomination n'a aucun impact sur les droits des Acquéreurs ayant acquis ce produit en amont du Supplément ci-présent et ne change en rien la nature et les modalités qui en découlent pour les anciens et futurs Acquéreurs.
Ce changement de dénomination est applicable pour l'ensemble de la Note d'information publiée en date du 02/11/2022.

Partie I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

5. Risque d'incendie, météorologique ou tout autre aléa naturel & droit de créance

Ajout : en date de l'émission du Supplément ci-présent : aucune assurance couvrant les risques liés aux incendies, tempêtes, catastrophes naturelles, neige, givre, gel et grêle n'a été souscrite pour les parcelles de Clairac et Salamanque. Le cas échéant, un Supplément à la Note d'information sera publié pour en décrire les modalités.

Suppression : clause qui permet à ADAE SA de ne plus remplir ses obligations de gestion d'une Parcelle en cas de perte des plants pour des raisons extérieures à la Société.

- Ajout des risques suivants :

8. Risque au caractère envahissant du Paulownia

Les espèces sauvages de paulownia (tomentosa, fortunae, elongata) sont des plantes à caractères envahissantes qui peuvent se propager rapidement si elles ne sont pas correctement contrôlées. Elles peuvent également produire une grande quantité de graines qui sont facilement transportées par le vent, ce qui peut conduire à une propagation rapide.

Les entités réglementaires gouvernementales et intergouvernementales sont responsables du contrôle et de la dissémination des espèces végétales qui peuvent s'installer de manière indésirable dans d'autres habitats, y provoquant un déséquilibre.

Actuellement, ces institutions de surveillance et de contrôle sont attentives, dans le monde entier, aux espèces végétales afin de délimiter les risques qui peuvent survenir.
Ainsi, il est possible de consulter publiquement si une espèce est entrée dans la liste d'observation ou si elle a été confirmée comme indésirable.

Les espèces entrent initialement dans une liste d'observation et sont étudiées par un comité intergouvernemental qui, par le biais d'observations et de tests dans différentes conditions environnementales sur une période prudente, définit le statut qui sera donné à ladite espèce.

La classification finale de l'espèce est corrélée à l'environnement et aux conditions d'étude, afin de maintenir et de conserver la biodiversité en même temps.
Actuellement, dans nos 3 pays d'activités (Belgique [Wallonie], France et Espagne), le Paulownia n'est pas interdit de plantation.

Chez Treesition, nous utilisons des hybrides de Paulownia.

En biologie végétale, un hybride correspond à une plante fille qui résulte du croisement par reproduction sexuée de deux parents de variétés, espèces ou genres différents. S'il y a un

croisement entre deux espèces différentes — généralement des espèces étroitement liées — on parle alors d'hybrides interspécifiques. Ces hybrides ne sont souvent que partiellement fertiles ou complètement infertiles.

Les hybrides produits par notre fournisseur *WeGrow* ont été sélectionnés grâce à des croisements entre des espèces différentes de Paulownia, ce qui réduit, voire supprime, leur fertilité.

Ces hybrides sélectionnés sont ensuite répliqués par micro-bouturage en conditions stériles au laboratoire. Cette technique permet d'obtenir des plants sains, indemnes de bactérie ou champignon.

Les plantes reproduites par bouturage engendrent des individus génétiquement identiques à la plante mère. La plante mère étant un hybride interspécifique, tous les plants issus de cette manipulation sont peu fertiles ou complètement stériles.

Il a été démontré sur le terrain par notre fournisseur que les variétés utilisées ne produisent que peu ou pas de fleurs après plusieurs années de production. *WeGrow* a notamment obtenu un certificat délivré par l'Université de Bonn en Allemagne prouvant que des plantations de la variété « *Phoenix One* » n'ont pas produit de fleurs et de graines pendant 10 ans de production.

Les plantes étant partiellement ou complètement stériles, cela réduit leur caractère invasif à un risque quasiment nul.

Il sera possible de produire plusieurs cycles à partir d'un arbre grâce à la technique de recépage qui consiste à couper un arbre près du sol pour permettre sa repousse. Ainsi, nous n'avons pas besoin de graines et de reproduction sexuée pour obtenir plusieurs cycles de croissance à partir du même arbre.

En Espagne, le Paulownia est considéré comme une espèce endémique, il n'y a donc pas de mesure particulière à prendre pour leur plantation.

En Belgique et en France, étant donné que nous plantons sur des terres agricoles, nous réalisons au préalable une demande d'autorisation de plantation de nos Paulownias hybrides auprès du SPW et de la DREAL, respectivement. Les autorités compétentes analysent chaque parcelle au cas par cas et délivrent l'autorisation ou le permis de plantation correspondant.

Enfin, dans le cas de nos terrains qui seront cultivés en agroforesterie, la surface cultivée sera couverte par les arbres de Paulownia et une ou des cultures agricoles. Le caractère agricole de ces parcelles permet de maîtriser la végétation présente grâce à des cultures, des couverts agricoles et/ou des désherbages mécaniques réguliers. Ces techniques agricoles limitent l'installation de toutes espèces opportunistes sur nos parcelles et les parcelles avoisinantes.

9. Risque de change

Dans le Supplément ci-présent, ADAE SA laisse la possibilité aux acquéreurs d'acquérir l'offre en devise Franc Suisse (CHF).

Le taux de change appliqué est déterminé sur base du taux de marché de change €/CHF + 0,02 (afin de couvrir les frais de change) au moment de l'émission de la facture (avant l'acquisition du ou des Produits) et sera maintenu jusqu'à la rétribution des Acquéreurs, au terme de la période d'investissement.

Puisque le bois est valorisé essentiellement en Euro (€) sur le marché, le risque de change sera :

- En faveur de l'Acquéreur si l'Euro (€) se dévalorise par rapport au Franc Suisse (CHF).
- En faveur de la Société si l'Euro (€) se valorise par rapport au Franc Suisse (CHF).

10. Risque de crédit

Durant les 5 ans maximum entre la 1ère coupe (= Éclaircie, entre la 6ème et 8ème année) et la coupe finale (entre la 8ème et 10ème année) d'une Parcelle donnée (voir ajout au paragraphe III.B.3 du Supplément ci-présent), les Acquéreurs sont exposés au risque de crédit de la Société ADAE SA.
Le risque de crédit est le risque qu'une entité (ADAE SA dans le cas présent) ne paie pas tout ou une partie de son crédit aux échéances prévues par le contrat signé entre lui et les Acquéreurs.

11. Risque sur la croissance des arbres

Investir dans les arbres implique un risque de non-croissance ou de croissance non optimal des arbres, à la suite d'accidents climatiques (exemple : inondation, tempête…), à des évènements externes (exemple : maladie, parasite, incendie…) ou à des conditions climatiques inadaptées (sécheresse, températures extrêmes…), ayant pour conséquence un impact sur la viabilité et/ou la production de bois, et donc sur le rendement de l'investissement.
En fonction de l'option choisie (« SereniTree » ou « LiberTree »), l'impact sera différent, en fonction de la nature du risque :

- Dans le cas de l'option « SereniTree », le rendement de l'investissement sera impacté par le nombre d'arbres arrivant à maturité (= possibilité de valorisation économique du bois du tronc, à l'Echéance de coupe), indépendamment du volume de bois produit et du prix de vente du bois d'une Parcelle.

- Dans le cas de l'option « LiberTree », le rendement de l'investissement sera impacté par le volume de bois produit et le prix de vente du bois d'une Parcelle.

Partie II. Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. L'identité de l'émetteur

1° Données concernant l'émetteur

Modification : À la suite de l'Assemblée Générale du 13/03/2023 de la Société ADAE SA :

- M. Daniel Dos Santos a été élu en tant qu'Administrateur Délégué, en lieu et place de M. Michaël Francotte.
- M. Thibault Dutronc intègre le Conseil d'Administration.
- Aucun autre changement n'est à signaler dans le cadre de la composition du Conseil d'Administration.

3° Actionnariat

Modification : cinq actionnaires détiennent chacun plus de 5 % des parts de la Société ADAE SA :

- Daniel Dos Santos : 41,87 % ;
- Michaël Francotte : 14,56 % ;
- Souad Benaouag : 9,32 % ;
- Alexandre Pedro : 6,21 % ;
- Cyril Colletaz : 6,21 %.

6° Rémunération

Ajout : à la date d'émission du Supplément ci-présent, aucune rémunération aux administrateurs ou à l'Administrateur Délégué à la gestion n'est planifiée pour l'exercice comptable 2023. Le cas échéant, un supplément de la Note d'Information sera publié avec les modalités qui en découleront.

8° Conflits d'intérêts

Modification : l'opération d'une avance en compte courant par Daniel Dos Santos (Administrateur, CEO et premier actionnaire de la Société), d'un montant de 47.000 €, et à rembourser par la Société ADAE SA le 07/07/2023 avec un intérêt de 10 % (pour un montant total de 51.700 €), dans le cadre du financement de l'achat de la Parcelle de Clairac, est à considérer comme entraînant un conflit d'intérêts visé sous la partie II, A, 4° et 8° de l'annexe à l'A.R. du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou l'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses.

Cette opération d'avance en compte courant, ainsi que les modalités qui en découlent ont été validées par le Conseil d'Administration le 28/06/2022, à l'unanimité complète des 4 Administrateurs le composant.

L'intérêt de 10 %, à verser en date du remboursement du 07/07/2023, a été fixé et accepté par le Conseil d'Administration sur base du risque de non-remboursement partiel ou total encouru par l'Émetteur, Daniel Dos Santos, au moment de l'opération :

- l'absence d'un historique comptable et financier supérieur à 7 mois d'existence ;

- l'absence de toute vente des Produits décrits dans la Note d'information du 02/11/2022.

De par le descriptif ci-dessus, nous estimons que cette opération ne peut être requalifiée en dividende, au vu des risques encourus par l'Émetteur pour cette avance.

9° Identité du commissaire

Ajout : les comptes d'ADAE ne seront pas audités par un commissaire et ne feront pas l'objet d'une vérification externe indépendante.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° Comptes annuels

Modification : la date de publication envisagée des premiers comptes annuels de la Société ADAE SA s'effectuera le 31/08/2023, au plus tard.

3° Déclaration sur ses capitaux propres et l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date de l'établissement du document

Ajout : l'offre décrite dans la Note d'information a pour but, également, de financer le remboursement du montant de 51.700 € pour le 07/07/2023, en faveur Daniel Dos Santos, Administrateur de la Société ADAE SA, qui est une avance par compte courant à la Société ADAE SA, dans le cadre du financement de l'achat de la Parcelle de Clairac.

4° Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Ajout : la levée de fond réalisée en date du 25/10/2022, à hauteur de 57.500 €, a été réalisée en accord avec le plan financier établi en date du 09/12/2021, afin de permettre aux apporteurs de fonds, Daniel Dos Santos et Nissrine Benaouag, de collecter les fonds nécessaires pour leur apport financier.

Partie III. Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre : INVESTISSEMENT ALTERNATIF EN BIEN MEUBLE ET EXPLOITATION AGRICOLE (PAULOWNIA)

1° Le montant maximal pour lequel l'offre est effectuée

Modification : le montant maximal, pour l'offre effectuée, passe de 864.930 € à 759.000 € (TVAc). Cette modification fait suite à la suppression de 963 plants sur le plan de plantation de la Parcelle de Clairac (le nombre de plants disponibles à l'offre pour cette Parcelle passe de 5.963 à 5.000) par ADAE SA, propriétaire et gestionnaire de la Parcelle.
Cette modification fait suite à l'ajout de chemins de service au plan initial (permettant d'optimiser les passages et la gestion de la Parcelle) et la prise en considération de certains facteurs environnementaux (pente du terrain et boisement annexe). Le but de cette adaptation étant d'optimiser le rendement de croissance des arbres.

2° Les conditions de l'offre

Ajout : il est possible, pour tout Acquéreur, de souscrire à un abonnement pour l'acquisition des produits décrits dans la Note d'information. L'Acquéreur est libre d'arrêter à n'importe quel moment son abonnement, par un simple courriel adressé à ADAE SA. La résiliation de l'abonnement sera effective au plus tard trois jours ouvrés après la date de réception du courriel. L'acquéreur reste propriétaire du (des) Paulownia(s) préalablement acquis.

Ajout : ADAE SA souhaite attirer l'attention de l'Acquéreur sur le fait que ce dernier peut, suivant les disponibilités des Paulownias, se voir attribuer un plant futur, qui n'est pas encore planté ou pas encore acquis par la Société. En contrepartie, la société s'engage à procéder à la plantation du plant acheté par l'Acquéreur avant le 31 décembre de l'année suivante. À noter que même dans cette hypothèse, l'Acquéreur saura après plantation sur quelle Parcelle, son plant se trouvera une fois planté.
À titre d'exemple, si l'Acquéreur achète un Paulownia non planté en juin de l'année 2023, la société se devra de procéder à la plantation de cedit plant avant le 31 décembre de l'année 2024.
À défaut, la société ADAE s'engage à rembourser la somme versée par l'Acquéreur à la première demande par lettre recommandée effectuée au siège social de la société.

Ajout : les plants de Paulownia qui seront plantés sur les Parcelles décrites dans l'offre de la Note d'information (Clairac et Salamanque) seront des « *Phoenix One* » (Numéro de protection des variétés de l'OCVV : EU 39 980), qui sont des hybrides interspécifiques croisés à partir du *Paulownia Elongata* et du *Paulownia Fortunei*, en provenance du producteur « *WeGrow GmbH* » (Kehn 20, 47918 Tönisvorst, Allemagne — Numéro de registre : HRB 15848). Le choix de cet hybride est motivé par l'adaptabilité de celui-ci aux climats des Parcelles décrites dans l'offre de la Note d'information.

Ajout : les plus-values éventuelles se mesurent par rapport à la mise initiale de l'investissement (« SereniTree » = 50 € et « LiberTree » = 110 €) :

- Un versement d'un montant maximal de 65 € pour le produit « SereniTree » représente une plus-value brute avant impôts de 15 €.

- Un versement d'un montant « X € », correspondant à 40 % du prix de vente du bois (mutualisé pour une Parcelle donnée), pour le produit « LiberTree » représente une plus-value brute avant impôts de « X € » - 110 € (sous condition que la valeur « X € » soit supérieure à la mise initiale de 110 €. Dans le cas contraire, cela représentera une moins-value pour l'Acquéreur).

À cela, s'ajoute également l'impact potentiel, sur la plus-value/moins-value éventuelle, du taux de change en cas d'achat en devise CHF (voir « Partie I. 9 Risque de change » dans le Supplément ci-présent).

Ajout : dans l'exemple 1 du présent chapitre de la Note d'information, il est indiqué que 800 Acquéreurs ont acquis un plant sur la parcelle A, sur les 1.000 plants disponibles.
Dans le cas éventuel où l'ensemble des plants ne seraient pas acquis par les Acquéreurs, ADAE SA financera la plantation des arbres non acquis sur fond propre, dans les limites de ses capacités financières.

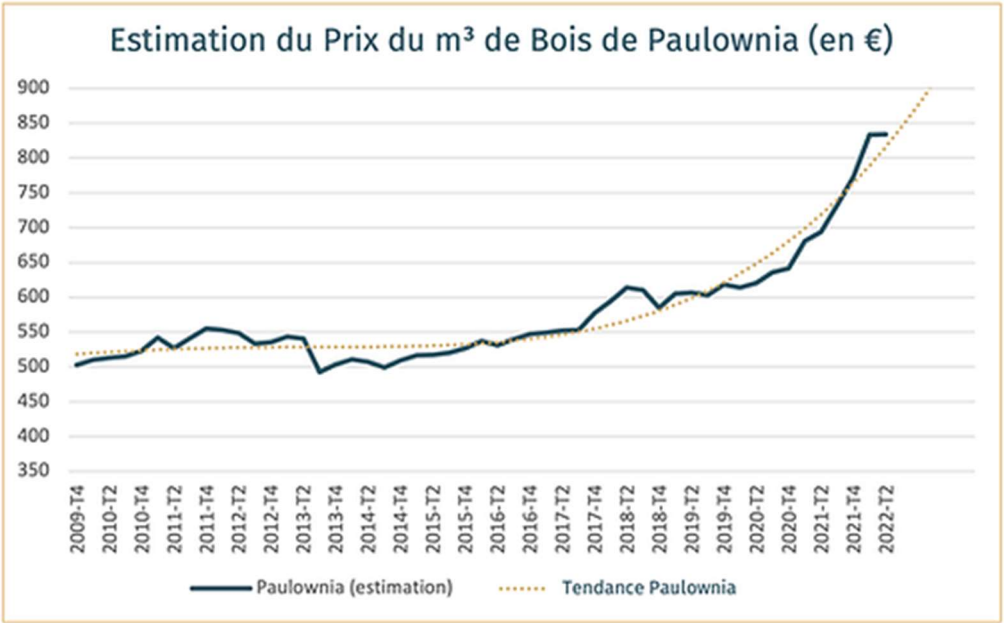
Ajout : le marché du bois de Paulownia est un marché émergent en Europe, c'est pourquoi il n'existe actuellement pas de valeur de référence quant à son prix de revente.

L'évaluation du prix du bois de paulownia peut s'appuyer sur le prix du chêne, de l'épicéa, du bois de construction et du bois énergie, en prenant en compte les caractéristiques de qualité du bois, de la demande sur le marché et du contexte économique pour obtenir une idée approximative de la valeur relative du bois de Paulownia.

Nous avons ainsi créé un indicateur s'appuyant sur des valeurs monitorées du marché (https://fr.investing.com/commodities/lumber et http://www.ceebois.fr/) qui représentent chacun un pan de l'utilisation du bois de nos arbres. Le bois de Chêne représente le côté ameublement du Paulownia, le bois de l'Épicéa met en avant la valorisation du bois de Paulownia de moindre qualité, le bois d'énergie valorise les « déchets » du Paulownia et le Bois de construction montre l'utilisation du bois de moindre qualité visuel du Paulownia.

De la sorte, nous avons estimé une « tendance » du prix du bois de Paulownia sur les années passées et sur évolution future.

Nous avons synthétisé les prix moyens calculés dans le graphique ci-dessous :



La valeur moyenne de cet indicateur en fin 2022 nous indique une valorisation potentielle du Paulownia à 834 €/m³.
Cet indicateur repose sur les estimations et l'interprétation de l'analyse réalisée par Treesition et n'écarte pas le risque que le prix du bois de Paulownia puisse évoluer différemment des prix du bois traditionnel.

Afin d'estimer au mieux les gains potentiels des Acquéreurs ayant choisi l'option « LiberTree », nous avons effectué une veille des prix pratiqués sur le marché du bois de Paulownia en 2023. Nous avons ainsi recensé les tarifs au mètre cube de 11 références auprès de 4 fournisseurs européens en bois de Paulownia (voir Annexe 1) sur base desquels nous avons estimé le prix moyen de revente du bois avivé (= bois transformé, avec des sections rectangulaires. Il est utilisé principalement en ébénisterie et en menuiserie) de Paulownia : 2.622 €/m³.

Suivant le schéma d'exploitation de nos Paulownias, nous avons décrit les 2 cas de figure de valorisation du bois, dans le tableau présent en Annexe 2.
Nous effectuons une première coupe (= Éclaircie) qui peut intervenir entre la 6ème année et la 8ème année après plantation, sur un maximum de 50 % des arbres de la Parcelle.

Cette Éclaircie favorise la croissance et le rendement des arbres restants, et permet également le maintien de l'écosystème en place. Les arbres issus de cette première récolte sont valorisés par un principe de déroulage de la bille (= partie du tronc entre les racines et le début du houbier).

Ensuite intervient la récolte (coupe) finale de la Parcelle sur les arbres restants, entre la 8ème et la 10ème année, qui sont valorisés en bois avivé.

Les revenus provenant de ces deux cas de figure sont mutualisés pour une même Parcelle et rétribués aux Acquéreurs, à la fin de la période d'investissement.

L'hybride utilisé pour l'offre ci-présente est le *Phoenix One* et présente une production moyenne de bois de 0,75 m³/arbre après 7 ans de croissance (sur base des données fournies par notre distributeur *ArbrePaulownia*).
Sur base de ces données, les volumes de bois annoncés dans l'Annexe 2 sont réalistes, indépendamment de la nature des Parcelles décrites dans l'offre de la Note d'information.
En effet, les Parcelles de Clairac et Salamanque présentent les requis minimums d'ensoleillement (> 2.000 h/an), de température (2 à 28 °C et 9 à 31 °C), de composition du sol (limono-argileux et limono-sableux, profond dans les cas) à la croissance de ces hybrides.
Dans les 2 cas, un système d'irrigation sera mis en place afin de compenser les périodes de précipitations insuffisantes.

Sur base des éléments décrits ci-dessus et du contenu de l'Annexe 2, qui traduisent les revenus potentiels estimés dans le cas le plus favorable pour l'option « LiberTree », c'est-à-dire :

- ensemble des arbres d'une Parcelle ayant produit le volume de bois moyen attendu.
- ensemble des arbres non impacté par l'ensemble des risques mentionnés au Chapitre I de la Note d'information et de son Supplément ci-présent ;

nous estimons que le prix de vente de bois moyen de 350 €/arbre, mentionné dans l'exemple 3 du présent chapitre de la Note d'information, est réaliste et atteignable, sous condition d'une bonne gestion des Parcelles par la Société ADAE SA, et supérieur au point de rentabilité de 275 €/arbre (pour rappel, 40 % du prix de vente de bois/arbre sera versé aux Acquéreurs : 275 € x 40 % = 110 € et 350 € x 40 % = 140 €).

3° Prix total des instruments de placements offerts

Ajout : il est possible d'obtenir les offres « SereniTree » et « LiberTree » en Franc Suisse (CHF), par demande via courriel à contact@treesition.com.
Pour ce faire, l'acquéreur devra accepter au préalable les CGV par signature électronique d'un document dédié. Il recevra ensuite la facture, avec le taux de change appliqué, avant validation de l'acquisition, qui se réalisera par paiement de la facture.
Le taux de change entre l'Euro (€) et le franc suisse (CHF), fixé à l'acquisition (sur base du taux de marché de change €/CHF + 0,02 [afin de couvrir les frais de change], sera maintenu jusqu'à la rétribution des Acquéreurs, au terme de la période d'investissement.

4° Calendrier de l'offre

Modification : la période de souscription à l'offre commence de la date de publication de la Note d'information (02/11/2022) au 01/11/2023 inclus.

B. Raison de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Ajout : à la date d'émission du Supplément ci-présent, ADAE SA n'est pas couvert contre une variation du prix d'achat du plant ou de toute autre allocation de fond lié à la gestion et à la maintenance des Parcelles concernées par l'offre de la Note d'information.

Ajout : au niveau de la répartition des fonds alloués, 32,5 € HTVA/Produit sont priorisés sur la gestion et la maintenance des Parcelles.

Le reste des fonds est alloué au fonctionnement de la Société, et varie donc selon le type de Produit vendu (8,82 € en cas de vente d'un « SereniTree » et 58,42 € HTVA en cas de vente d'un « LiberTree »).
En amont de la création de la Société, une analyse sur la projection des ventes entre les produits « SereniTree » et « LiberTree » a été réalisée. Cette analyse a conclu en une projection de la répartition des ventes de 45 % de « SereniTree » et de 55 % de « LiberTree ». Le résultat de cette projection permettrait ainsi d'allouer une moyenne de 36,1 € HTVA/Produit au fonctionnement de la Société.
En date du 28/02/2023, la répartition de vente est de 14 % de « SereniTree » et de 86 % de « LiberTree », permettant ainsi d'allouer une moyenne de 51,5 € HTVA/Produit au fonctionnement de la Société (sans prise en compte des éventuelles réductions ponctuelles accordées — voir ci-dessous).

Ajout : dans le cadre d'opérations ponctuelles et ciblées, la Société peut être amenée à proposer des réductions sur l'achat des Produits décrits dans l'offre de la Note d'information.
Cette réduction accordée sera répercutée uniquement sur les fonds alloués aux frais de fonctionnement de la Société, et en aucun cas sur les fonds alloués à la gestion et la maintenance des Parcelles concernées.
Cette réduction aura parallèlement un impact favorable et proportionnel, au bénéfice de l'Acquéreur, sur le rendement de l'offre proposée.

2° Détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser

Ajout : le plan financier, mentionné dans ce même chapitre dans la Note d'information, a été établi en date du 09/12/2021 et édité par la Fiduciaire FISCALEO AMARRIS Mons, sur base des éléments établis dans le Business Plan rédigé par les fondateurs de la Société ADAE SA.

Ajout : dans le cas de l'offre « SereniTree », la somme de 65 € à rétribuer aux Acquéreurs (dans le cas où le nombre d'arbres arrivé à maturité est supérieur au nombre d'Acquéreur sur une même Parcelle) a été déterminée afin de sécuriser le versement, au profit du bénéficiaire, par la Société ADAE SA.
En effet, les prix de vente du Bois de Paulownia, que cela soit sous forme avivée, de bois d'énergie, ou de bille sur pied, permettent d'établir une projection de prix de vente du bois raisonnable et d'être confiant sur la capacité de la Société ADAE SA à couvrir les besoins de ce versement.
Pour exemple d'un cas concret, dans la forme la moins valorisable du bois de Paulownia (bille sur pied), la société française *ArbrePaulownia* (www.arbrepaulownia.fr), qui est un distributeur de notre fournisseur de plant *WeGrow*, propose un rachat du bois à hauteur de 140 €/m³ (sur base de données communiquées en 2021).
Sachant que l'hybride utilisé pour l'offre ci-présente est le *Phoenix One*, que celui-ci présente une production moyenne de bois de 0,75 m³/arbre après 7 ans de croissance (sur base des données fournies par notre distributeur *ArbrePaulownia)* et que Treesition réalise des cultures de Paulownia jusqu'à 10 ans après plantation, le risque de défaut de versement de la somme prévue par la Société ADAE SA, à la vente du bois, est limité.

Ajout : pour des raisons conjointes d'optimisation du rendement de la croissance des arbres (par diminution de la compétition intra-Parcelle) et de la préservation de l'écosystème en place, la Société ADAE SA réalisera une 1ère coupe entre la 6ème et la 8ème année (= Éclaircie, sur 50 % maximum des arbres) sur une Parcelle donnée. La partie des fonds recueillis dans

le cadre de la vente du bois provenant de cette première coupe, destinée à la rétribution des Acquéreurs, sera versée sur un compte bancaire spécifique en attendant le versement le cas échéant, à la fin de la période d'investissement.

Ajout : les montants globaux à affecter pour les Parcelles, sur une période de 10 ans de culture, sont respectivement estimés à 217.128 € (non compris l'achat de la Parcelle) pour la Parcelle de Clairac, et à 115.471 € pour la Parcelle de Salamanque.

3° Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré

Ajout : à compter du mois de février 2023, Iron Bodyfit (IBF France) s'engage à financer 3 plants (à hauteur de 2,5 €/plant — jusqu'à limite du stock disponible) de Treesition pour chaque séance d'essai recommandée et réalisée au sein des studios de ses franchisés, sur le territoire français. Le Contrat est conclu pour une durée déterminée et expirera le 31 décembre 2024.
Les factures sont établies par la Société ADAE SA et adressées à la Société IBF France. Ces factures devront mentionner les caractéristiques des Produits et être accompagnées de toutes les pièces justificatives nécessaires à la vérification du bien-fondé de leur contenu. Pour le paiement de chacune des factures éditées, un délai de 10 jours calendaires, à compter de la réception de la facture, est mis en place.

Partie IV Information concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

2° Devise, dénomination, Valeur nominale	Ajout : FRANCS SUISSE (CHF), à la demande de l'Acquéreur (voir III.A.3 du supplément ci-présent).
3° Date d'échéance et modalités de remboursement	Ajout : dans le cas d'une proposition de rachat de l'arbre par l'Acquéreur envers la Société ADAE SA, et sous condition de l'acceptation de cette demande par la Société, la valeur de rachat de l'arbre se réalisera sur base du calcul suivant : « Prix d'achat x (le nombre d'années révolues après la plantation/10) »
4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité	Ajout : en cas de défaut de la Société ADAE SA, les Acquéreurs des Produits de l'offre décrite dans la Note d'information seront désignés en tant que créanciers non privilégiés (ou créanciers chirographaires). Cela induit que les Acquéreurs de l'offre ne seront remboursés, partiellement ou totalement, qu'après le remboursement aux créanciers privilégiés généraux et spéciaux, à la limite des actifs disponibles. Les Acquéreurs, en tant que créanciers non privilégiés, se trouvent à un rang supérieur aux actionnaires de la Société.

Annexe 1 : estimation du prix de vente moyen du bois avivé de Paulownia par Treesition

Bois avivé	Source	Origine	Fournisseur	Prix (€/m3)
Planche Brute 2500x600x8 mm	www.shaper.fr	France	Shaper	8.750
Panneau pour Alaia 2100x490x20 mm	www.atuacores.com	France	Atua Cores	7.284
Kit pour Alaia 2500x600x30 mm	www.ipaulownia.com	Espagne	iPaulownia	2.465
Planche de Paulownia 3000x120x40 mm		Espagne	iPaulownia	1.896
Planche de Paulownia 1000x50X25 mm		Espagne	iPaulownia	3.182
Planche de Paulownia 1000x150x35 mm		Espagne	iPaulownia	1.905
Planche de Paulownia 1500x100x5 mm		Espagne	iPaulownia	7.167
Planche de Qualité 1 2000x52x80 mm	www.kiritec.eu	Allemagne	KiriTec	950
Planche de Qualité 1+ 300x52x80 mm		Allemagne	KiriTec	1.050
Planche de Qualité 2 2000x52x80 mm		Allemagne	KiriTec	850
Planche de Qualité 3 3000x52x80 mm		Allemagne	KiriTec	650
Prix de vente moyen du bois avivé de Paulownia pour un distributeur, estimé par Treesition (€/m³)				3.286
Commission du distributeur				20 %*
Prix de vente moyen du bois avivé de Paulownia pour un producteur, estimé par Treesition (€/m³)				2.622

* Selon une étude menée par la Direction Générale des Entreprises (DGE) du ministère de l'Économie et des Finances en France en 2020, la marge bénéficiaire moyenne pour les distributeurs de bois en France était d'environ 20,2 % pour les produits de menuiserie, d'agencement et de construction.

Source : www.entreprises.gouv.fr

Treesition

Annexe 2 : estimation du prix de la valorisation du bois de Paulownia par Treesition

	Cas Déroulage		Cas Avivé	
	Valorisation de la bille [1]	Valorisation des déchets (% perte de la bille) et du houppier (1 m³)	Valorisation de la bille [1]	Valorisation des déchets (% perte de la bille) et du houppier (1 m³)
Durée du cycle	6 à 8 ans		8 à 10 ans	
Valorisation	Déroulage	Granulés en vrac bois énergie	Avivé	Granulés en vrac bois énergie
Volume par arbre	0,70 m³	1,11 m³ [2]	0,85 m³	1,38 m³ [2]
Pourcentage de perte lié à la transformation du bois	15 %	25 %	45 %	25 %
Prix de vente	500 €/m³ [3]	244 €/t [4]	2.622 €/m³ [5]	244 €/t [4]
Revenu après transformation du bois	298 €	61 €	1.226 €	76 €
Revenu par cas	359 €		1.302 €	
Revenu moyen par arbre en pondérant les 2 cas de figure	830 € [6]			
Montant versé à chaque Acquéreur « LiberTree »	830 € x 40 % = 332 € [6]			

1 La bille est la portion du tronc située entre le « pied » (départ des racines) et la « surbille » (début du houppier).

2 Le bois sec de Paulownia a une densité de 300 kg/m³.

3 Source : www.globalsources.com

4 Source : Centre d'Études de l'Économie du Bois (CEEB) — Mercuriales Trimestrielles 2012-2023 — www.ceebois.fr

5 Voir Annexe 1 du Supplément ci-présent.

6 Les valeurs reprises dans le tableau ci-dessus reposent sur les estimations et l'interprétation de l'analyse réalisée par Treesition et représentent le cas le plus favorable où l'ensemble des arbres d'une Parcelle ont produit le volume de bois moyen attendu et en l'absence d'impact par les risques décrits dans la Note d'information et son Supplément.

La conclusion de cette analyse n'écarte aucunement le risque d'une perte partielle ou totale du montant investi.