

**SUPPLÉMENT A LA NOTE D'INFORMATION DU 1^{er} NOVEMBRE 2025 RELATIVE À L'OFFRE D'INVESTISSEMENT
ALTERNATIF EN BIEN MEUBLE ET
EXPLOITATION AGRICOLE (PAULOWNIA) OFFERTE PAR LA SOCIÉTÉ ADAE SA**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR LA SA ADAE

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

30 décembre 2025

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

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

LE PRÉSENT SUPPLÉMENT À LA NOTE D'INFORMATION NE CONCERNE QUE L'OFFRE AU PUBLIC EN BELGIQUE.

I. CONTEXTE

Le présent document est un supplément au sens de l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (dite « **Loi prospectus** »). Il porte dès lors exclusivement sur les faits nouveaux significatifs, erreurs ou inexactitudes substantielles contenues dans la note d'information publiée le 1^{er} novembre 2025 (ci-après la « **Note d'information** ») et qui sont de nature à influencer l'évaluation des instruments de placement émis par l'émetteur.

Les modifications ci-dessous sont apportées en vue de satisfaire aux exigences d'une information exacte, loyale, claire et non trompeuse, telles que définies à l'article 12, § 1er de la Loi prospectus.

Une version consolidée de la Note d'information, incluant les modifications apportées par le présent supplément, est reproduite en annexe 1.

Enfin, conformément à l'article 17 de la Loi prospectus, les investisseurs peuvent obtenir, sans frais, une copie de la Note d'information ou du supplément sur support papier ou sur un autre support durable, sur simple demande adressée à l'émetteur par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@treesition.com.

II. DROIT DE REVOCATION

La publication de ce supplément fait naître un droit de révocation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement sous l'empire de la Note d'information ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié (article 15, alinéa 3, de la Loi prospectus).

Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 02 Janvier 2026 minuit.

L'investisseur souhaitant révoquer son acceptation doit leur faire par email à l'adresse suivante : contact@treesition.com.

L'investisseur exerçant son droit de révocation se verra rembourser les sommes déjà investies et ne sera plus tenu à d'éventuelles souscriptions futures.

III. ELEMENTS DE STRUCTURE (DANS L'ENSEMBLE DE LA NOTE D'INFORMATION)

- Dans l'ensemble de la Note d'information, le terme « acquéreur » doit être remplacé par « investisseur », et les termes « Treesition » ou « ADAE » doivent être remplacés par « l'émetteur ».
- Les termes « planifié » et « variable » sont respectivement remplacé par « plafonné » et « non plafonné ».

IV. FAITS NOUVEAUX SIGNIFICATIFS, ERREURS OU INEXACTITUDES SUBSTANTIELLES CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION

Il a été constaté que la présentation de certains facteurs de risque figurant dans la Note d'information ne permettait pas d'en appréhender de manière suffisamment claire, précise et concrète la nature et la portée, ce qui est susceptible d'affecter l'appréciation du risque par les investisseurs.

En particulier, certaines informations pouvaient être perçues comme reposant sur une base suffisamment fiable ou établie, alors même qu'elles reposent sur des hypothèses et modélisations hautement incertaines et aléatoires, ou étaient présentées de manière incomplète ou imprécise, notamment en ce qui concerne :

- la présentation de certains facteurs de risque ;
- la modélisation de la valorisation du bois de Paulownia ;
- la présentation des rendements potentiels ;
- la qualification juridique des droits des acquéreurs ; et
- les modalités d'abonnement, de révocation, de résiliation et de cession.

1. Présentation de la modélisation de la valorisation des arbres et des rendements potentiels

1.1. La modélisation de la valorisation des arbres et des rendements potentiels constitue un outil d'illustration économique destiné à permettre aux investisseurs de comprendre les mécanismes généraux de création de valeur envisagés dans le cadre de l'offre. Toutefois, compte tenu du caractère émergent de la filière Paulownia en Europe, de l'absence d'historique de prix fiable, ainsi que des incertitudes relatives aux volumes de production, aux coûts de transformation et aux conditions de marché futures, cette modélisation présente un caractère hautement incertain et aléatoire, insuffisamment mis en évidence dans la Note d'information.

1.2. Les investisseurs pourraient interpréter ces projections comme des prévisions fiables ou comme des promesses de rendement, ce qui est susceptible d'altérer leur appréciation correcte des risques liés à l'investissement.

1.3. La Note d'information est complétée en de multiples endroits afin de préciser explicitement que les rendements présentés sont purement indicatifs, reposent sur des hypothèses hautement incertaines et aléatoires, ne constituent en aucun cas une prévision ou une garantie de rendement ou de remboursement du capital, et doivent être appréciés en stricte mise en balance avec l'ensemble des facteurs de risque identifiés.

Notamment :

- Au point I.2 'Risques de variabilité de croissance et de mortalité'
- Au point I.2 'Risques liés à une filière émergente'
- Au point I.8 'Valorisation des arbres en fin de cycle de croissance'

2. Risque de défaillance

2.1. La Note d'information ne décrivait pas de manière suffisamment détaillée la transformation du droit de

propriété sur l'arbre en droit de créance sur une partie du produit de la vente à compter de la vente du bois, ni le caractère non privilégié et non garanti de cette créance.

2.2. Cette insuffisance d'information est susceptible d'empêcher les investisseurs de comprendre correctement leur position juridique en cas d'insolvabilité, ou plus généralement de défaillance de l'émetteur.

2.3. La Note d'information est complétée afin de préciser la mutation du droit de propriété en droit de créance à compter de la vente du bois, et d'indiquer explicitement que cette créance est non privilégiée et non garantie. Il est également précisé que l'émetteur pourrait ne plus être à même d'effectuer les prestations de services auxquelles il est tenu (cf. voir les modifications introduites sous le point I.1 'Risque de défaillance de l'émetteur', sous le point I.8 'Description de l'offre - Caractérisation juridique' et sous le point I.10. 'Caractéristiques des instruments de placement offerts').

3. Extinction de droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur sur le foncier

3.1. La Note d'information ne décrivait pas de manière suffisamment détaillée la nature des droits de l'émetteur sur les terrains sur lesquels les Paulownia sont plantés ni de manière suffisamment explicite le risque lié à l'extinction du droit de propriété des parcelles détenues par l'émetteur, ni ses conséquences potentielles sur le maintien des arbres et sur l'investissement des investisseurs. Il en allait de même en cas d'extinction, de non-renouvellement ou de révocation du droit de superficie.

3.2. Cette omission est susceptible d'affecter la compréhension, par les investisseurs, des risques juridiques et économiques liés à la détention des arbres, et de conduire à une sous-évaluation du risque de perte partielle ou totale du capital investi.

3.3. La Note d'information est complétée afin de clarifier la nature des droits détenus par l'émetteur sur les terrains sur lesquels les Paulownia sont plantés (pleine propriété ou droit de superficie selon les parcelles) et par l'ajout d'un facteur de risque spécifique décrivant ce scénario et ses conséquences potentielles (cf. le nouveau point ajouté sous I.1 'Extinction de droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur sur le foncier' et les modifications introduites sous le point I.8 'Description de l'offre - Caractérisation juridique').

4. Risque lié aux décisions stratégiques et opérationnelles de l'émetteur

4.1. La Note d'information ne décrivait pas de manière suffisamment explicite le fait que la valorisation des arbres à l'échéance dépend de la capacité de l'émetteur à prendre des décisions stratégiques et opérationnelles appropriées en matière de gestion, de coupe et de commercialisation du bois.

4.2. Cette insuffisance d'information est susceptible de conduire les investisseurs à sous-estimer l'impact négatif qu'une décision inadéquate pourrait avoir sur la valorisation du bois et sur le rendement économique des plantations.

4.3. La Note d'information est complétée par une présentation spécifique de ce risque (cf. les modifications introduites sous le point I.2 'Risque opérationnel').

5. Nouvelles conditions générales

5.1. A compter de la publication du présent supplément, l'émetteur a prévu de nouvelles conditions générales sur son site, de sorte que les droits et obligations de l'émetteur et de l'investisseur sont modifiés.

5.2. Les investisseurs ne disposent pas d'une information complète sur les modalités contractuelles applicables aux offres.

5.3. La Note d'information consolidée à l'annexe 1 tient compte en de multiples endroits des nouvelles conditions générales (qui s'appliquent exclusivement aux nouvelles souscriptions à compter de leur publication) et notamment :

- quant à la durée de l'investissement ;
- quant à l'absence de marché secondaire organisé par l'émetteur ;
- quant à la couverture d'assurance et l'utilisation des indemnités ;
- quant à la possibilité pour un investisseur de céder son arbre avant l'échéance de coupe (sans intervention de l'émetteur, sauf à faciliter la communication et à prendre acte des cessions intervenues).

6. Niveau des capitaux propres et de l'endettement

6.1. La situation financière présentée ne mentionnait pas explicitement le niveau d'endettement de l'émetteur.

6.2. Les investisseurs ne disposaient pas d'une information complète sur la situation financière et les risques associés.

6.3. La Note d'information est complétée par l'ajout d'une information explicite relative à l'endettement au point I.6 'Informations financières concernant l'émetteur').

7. Identité de l'offreur

7.1. La description du marché ne précisait pas clairement l'absence d'offreurs actifs en Belgique.

7.2. Cette imprécision est susceptible de créer une confusion quant à la portée géographique de l'offre et à la position de l'émetteur sur le marché.

7.3. La Note d'information est complétée afin de préciser que SHANSA SA est actif uniquement sur le marché suisse (voyez la modification introduite au point I.6 'Identité de l'offreur').

8. Présentation des rendements potentiels et distinction entre capital et plus-value

8.1. Les montants présentés comme « revenus bruts maximum » ne distinguaient pas clairement le remboursement du capital investi de la plus-value éventuelle, et contenait une erreur sur la durée à prendre en compte pour calculer le TRI de l'investissement.

8.2. Cette présentation est susceptible de conduire les investisseurs à surestimer le rendement réel de l'investissement.

8.3. La Note d'information est complétée afin d'introduire une distinction explicite entre remboursement du capital et plus-value éventuelle, de rappeler le caractère incertain et aléatoire de la modélisation et corriger la durée maximum de l'investissement.

Voyez notamment les modifications introduites aux points I.8 'Formule « Equitree », 'Formule « Treenergy »' et 'Formule « Libertree »'.

9. Abonnement et droit de révocation

9.1. La durée maximale de l'abonnement n'était pas conforme aux dispositions de la Loi Prospectus et les conditions d'exercice du droit de révocation n'étaient pas précisées.

9.2. Les investisseurs ne bénéficiaient pas d'une offre conforme à la législation applicable et pouvaient ne pas comprendre la durée effective de leur engagement ni les modalités de révocation applicables.

9.3. La Note d'information est complétée afin de préciser la durée de l'abonnement et les droits de révocation en cas de publication d'un supplément.

Voyez les modifications introduites au point I.8. 'Abonnement' et 'Droit de révocation'.

10. Modalité de remboursement

10.1. Les modalités de remboursement n'étaient pas décrites de manière suffisamment complète et explicite.

10.2. Cette insuffisance d'information est susceptible de créer une mauvaise compréhension du mécanisme et du calendrier de remboursement.

10.3. La Note d'information est complétée afin de clarifier le mécanisme de paiement, les délais applicables et la procédure de dépôt des sommes non réclamées sur un compte à affectation spéciale (voir les modifications introduites au point I.8 'Distribution des revenus aux Investisseurs' et 'Caractéristiques des instruments de placement offerts').

11. Rendement des formules

11.1. Le rendement éventuel des formules était présenté sans mention suffisamment explicite de son caractère incertain et non garanti.

11.2. Cette présentation est susceptible de conduire à une perception erronée d'un rendement garanti.

11.3. La Note d'information est complétée en plusieurs endroits afin de préciser que tout chiffre repose sur des hypothèses aléatoires, que le rendement n'est pas garanti et que le capital investi n'est en aucun cas garanti (voyez notamment les modifications introduites au point I.8. 'Valorisation des arbres en fin de cycle de croissance').

12. Raison de l'offre

12.1. La projection des ventes reprise à la section « Raison de l'offre – détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser » ne mentionnait pas explicitement que la modélisation de référence repose sur des hypothèses hautement incertaines et aléatoires.

12.2. Cette présentation est susceptible de conduire les investisseurs à interpréter cette projection comme reposant sur des hypothèses suffisamment robustes ou réalistes.

12.3. La Note d'information est complétée afin de préciser que cette projection est purement indicative, repose sur des hypothèses hautement incertaines et doit être lue en stricte mise en balance avec l'ensemble des facteurs de risque (voyez les modifications introduites au point I.9 'Raison de l'offre - Description de l'utilisation projetée des montants recueillis').

13. Information complémentaire

13.1. L'agrément de la filiale française SAS ADAE France auprès de l'AMF (l'autorité française de contrôle des marchés) n'était pas mentionné.

13.2. L'information fournie sur la conformité réglementaire des entités du groupe était dès lors incomplète.

13.3. La Note d'information est complétée par l'ajout de la mention de l'agrément AMF de la filiale et de son identification complète (voyez la modification introduite au point I.12 'Informations complémentaires').

Annexe 1 – Version consolidée de la note d'information publiée le 1^{er} novembre 2025 et modifiée par le supplément publié le 30 décembre 2025

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF EN BIEN MEUBLE ET EXPLOITATION AGRICOLE (PAULOWNIA) OFFERTE PAR LA SOCIÉTÉ ADAE SA (ci-après l'émetteur)

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR L'ÉMETTEUR

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

30 décembre 2025

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

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

LA PRÉSENTE NOTE D'INFORMATION NE CONCERNE QUE L'OFFRE AU PUBLIC EN BELGIQUE.

I. PRINCIPAUX RISQUES PROPRES A L'EMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS SPECIFIQUES A L'OFFRE CONCERNÉE

I.1. RISQUES PROPRES A L'INSTRUMENT DE PLACEMENT OFFERT

L'offre de l'émetteur est un placement à moyen terme, avec une échéance de coupe de maximum 10 ans après la plantation d'un arbre sur une parcelle donnée (l'échéance d'investissement pour une des formules est de 5 ans au plus). En raison de la durée de l'investissement, plusieurs risques peuvent se présenter :

RISQUE DE DÉFAILLANCE DE L'EMETTEUR

L'investisseur devient propriétaire des arbres acquis, dont la gestion est assurée par l'émetteur (et ses filiales et sous-traitants le cas échéant). À compter de la coupe des arbres de la parcelle concernée, le droit de propriété de l'investisseur sur l'arbre change de nature et devient un droit de créance à l'égard de l'émetteur. Ce droit de créance donne à l'investisseur le droit de réclamer le versement, par l'émetteur, de la quote-part du produit de la vente mutualisée des arbres de la parcelle concernée qui lui revient, conformément aux conditions de la formule choisie.

Il existe un risque de défaillance de l'émetteur durant la période d'investissement, qui implique un risque de perte partielle ou totale du capital investi. Ainsi :

- L'émetteur pourrait ne plus être capable de préster les services de plantation, gestion, coupe et commercialisation du bois ; et
- L'émetteur pourrait ne pas pouvoir disposer librement des fonds dont elle dispose (ou ne pas disposer de suffisamment de fonds) pour faire face au paiement de la créance détenue par l'investisseur.

Dans ces circonstances, l'investisseur pourrait voir les arbres perdre de la valeur à défaut d'entretien, ou encore voir leur créance perdre de la valeur. En toutes hypothèses, l'investisseur pourrait se trouver en difficulté pour revendre ou valoriser ses arbres sans le support de l'émetteur.

En cas de défaillance de l'émetteur, l'investisseur devra faire valoir ses droits à l'encontre de l'émetteur ou de tiers, éventuellement dans le contexte d'une procédure (faillite, réorganisation, etc). Les prestations dues par l'émetteur (notamment l'exploitation de la parcelle et l'entretien des arbres) pourraient ne pas être assurées et le paiement effectif de la créance ne peut être garanti, notamment si d'autres créanciers bénéficient de garanties, sûretés ou privilégiés leur conférant le droit d'être désintéressés en priorité.

EXTINCTION DE DROIT DE PROPRIÉTÉ OU DU DROIT DE SUPERFICIE DE L'EMETTEUR SUR LE FONCIER

L'émetteur est titulaire, selon les cas, d'un droit de propriété ou d'un droit de superficie sur les parcelles où sont plantés les arbres.

NOTE D'INFORMATION

En cas d'extinction du droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur pour quelque motif que ce soit, la propriété de l'investisseur sur l'arbre devra être revendiquée par ce dernier, ce qui présente un aléa et des coûts complémentaires. Par ailleurs il n'est pas certain que les arbres puissent alors être déplacés à des coûts raisonnables. Ce scénario peut entraîner une perte partielle ou totale du capital investi.

L'existence d'un droit de superficie confère à l'investisseur le maintien de la propriété des arbres, indépendamment du transfert de propriété du terrain à un tiers acquéreur. Le risque ne se matérialise qu'en cas d'extinction, de non-renouvellement ou de révocation du droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur.

RISQUE LIE AU(X) MARCHE(S) SOUS-JACENT(S) ET A LA CHUTE DU COURS DU BOIS

L'un des objectifs du placement proposé par l'émetteur est la réalisation d'une plus-value lors de la coupe des arbres à échéance déterminée sur une parcelle donnée. Toutefois, le prix de revente du bois est soumis aux fluctuations des marchés, et donc exposé au risque d'une chute du cours du bois (voire la possibilité que le cours du bois soit égal à 0) ou que l'essence acquise initialement ne réponde pas à la demande future.

RISQUE D'INFLATION

La valeur de la monnaie peut fluctuer dans le temps, ce qui peut impliquer que le taux de rentabilité soit inférieur à celui de l'inflation.

RISQUE DE CHANGE

L'émetteur offre la possibilité d'acquérir les arbres en Euro (€) ou Franc suisse (CHF). Le taux de change interbancaire (€/CHF) en date de l'émission de la facture est celui appliqué à l'investisseur. Ce taux sera apposé sur la facture. Au terme de la période d'investissement, la rétribution des investisseurs ayant acquis des arbres en CHF sera effectuée au taux de change interbancaire (€/CHF) appliqué à la date de l'émission du paiement. Ce taux sera apposé sur le document attestant des gains versés.

Puisque le bois est valorisé essentiellement en Euro sur le marché, le risque de change sera en faveur de l'investisseur si l'Euro se dévalorise par rapport au Franc suisse ; et en faveur de l'émetteur si l'Euro se valorise par rapport au Franc suisse.

RISQUE D'ABSENCE DE LIQUIDITE

L'émetteur n'a pas vocation à assurer la liquidité du patrimoine de l'investisseur avant la survenance de l'échéance de coupe prévue et n'organise pas de marché secondaire relatif aux arbres (bien qu'elle reconnaîsse les cessions qui peuvent intervenir).

RISQUE ADMINISTRATIF

À ce jour, le Paulownia ne fait pas partie de la liste des essences éligibles aux aides de l'État pour le reboisement des forêts. Il n'existe pas de ligne conductrice spécifique, ce qui force les autorités locales à analyser les demandes de plantation au cas par cas.

Bien que l'émetteur s'assure de la faisabilité de chaque plantation, ce dernier est toujours exposé à un refus de la part des administrations concernées. Auquel cas, il ne saurait mettre en œuvre son itinéraire de plantation. Les arbres mis en vente ont déjà bénéficié d'une autorisation de plantation au préalable. Le risque administratif a lieu uniquement sur les projets futurs de l'émetteur, ce qui peut ralentir son développement.

RISQUE REPUTATIONNEL

L'irruption, dans le paysage agricole et forestier relativement stable et conservateur, d'une nouvelle espèce et d'une nouvelle sylviculture, peut susciter les interrogations et les critiques plus ou moins constructives ou bienveillantes de la part des acteurs de la filière, des administrations et des ONG.

La lutte contre les plantations de Paulownia (espèce exotique hyper productive) peut constituer un cheval de bataille médiatique très intéressant pour certaines ONG environnementales extrémistes et freiner le développement de la filière. Cela peut aussi constituer une forme de pression sur les administrations et les communes qui n'ont pas encore établi leur position et leur doctrine vis-à-vis du Paulownia et des éventuelles autorisations qu'elles ont à délivrer.

Le Paulownia, s'il est planté en forte densité localement, peut également constituer un impact paysager et visuel et un risque de non-acceptation sociale par les populations riveraines.

Les zones d'implantation correspondent à des régions habituées à la culture d'arbre pour la production de bois. Une étude paysagère est mise en place pour évaluer l'intégration esthétique de la plantation dans le paysage avant toute plantation.

I.2. RISQUES PROPRES A LA NATURE DE L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR

L'émetteur propose un investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole à partir de plantations d'arbres de Paulownia sur des parcelles agricoles.

NOTE D'INFORMATION

RISQUE OPERATIONNEL

Le modèle productif du Paulownia se base sur un itinéraire technique de sylviculture intensive, avec une succession rigoureuse d'interventions à mener dans des délais courts pour garantir volume et qualité. Le modèle est donc exposé aux erreurs opérationnelles telles que des lacunes de processus, de système ou des imprécisions humaines pouvant impacter la plantation. Pour atténuer ce risque, plusieurs actions sont mises en place :

- Des procédures claires sont établies afin de minimiser les lacunes dans les processus ;
- L'automatisation est privilégiée lorsque c'est réalisable (irrigation, fertilisation), minimisant le risque d'erreurs humaines ;
- Un système de surveillance et de contrôle est mis en œuvre lors de chaque intervention, permettant ainsi d'identifier rapidement les erreurs et de mettre en place des actions correctives et préventives. En enregistrant et en analysant ces erreurs, les pratiques opérationnelles sont continuellement optimisées.

La valorisation des arbres à l'échéance dépend également de la capacité de l'émetteur à prendre les meilleures décisions pour optimiser la valeur du bois. Une mauvaise décision stratégique ou opérationnelle pourrait réduire significativement le rendement économique des plantations. Pour limiter ce risque, l'émetteur s'appuie sur :

- L'expertise technique et économique pour définir les choix de coupe et de vente les plus pertinents ;
- Des outils d'analyse et de suivi permettant de modéliser différents scénarios de valorisation ;
- Une revue régulière des décisions et de leurs impacts afin d'ajuster la stratégie en continu.

RISQUES D'ALEAS CLIMATIQUES ET NATURELS

Les plantations d'arbres sont sujettes à un certain nombre d'aléas climatiques et naturels (tempêtes, incendies, gel, sécheresses, maladies, etc.) de nature à ralentir la croissance, détériorer ou anéantir les arbres.

L'émetteur a souscrit une assurance auprès des établissements spécialisés SRFB, AMIFOR, XLB Assurances et Generali Assurance, couvrant les risques liés aux incendies, tempêtes, catastrophes naturelles, ainsi que les épisodes de neige, givre, gel et grêle. Certains risques comme les dommages résultant de maladies ou d'attaques parasitaires (insectes, champignons, etc.) sont exclus de la couverture d'assurance et ne donnent donc lieu à aucune indemnisation.

Les modalités des assurances sont décrites dans la section I.8 - Assurances. En cas de survenance d'un sinistre couvert par les polices d'assurance souscrites par l'émetteur, le montant de l'indemnité versée par les assurances sera affecté à la réfection de la parcelle.

Dans le cas exceptionnel où les dégâts engendrés mettraient en péril la survie de la plantation malgré la couverture d'assurance (tel que raisonnablement déterminé par l'émetteur), une coupe exceptionnelle – partielle ou totale – des arbres de la parcelle pourrait être effectuée. La couverture d'assurance, ainsi que les revenus provenant de la vente du bois de la parcelle, seraient alors reversées aux Investisseurs des arbres de la parcelle conformément aux modalités de leur investissement initial.

- Tempêtes

En raison de son rapport hauteur/diamètre et de ses larges feuilles, le Paulownia est sensible aux tempêtes et rafales, qui peuvent provoquer des déchirures au niveau des feuilles ou encore la chute des arbres.

- Incendies

Le risque d'incendie pour le Paulownia est faible. En effet, les peuplements de Paulownia sont caractérisés par une faible quantité de matières végétales au sol et peu de matières sèches, ce qui limite le risque d'incendie.

- Gel

Le Paulownia est sensible aux gelées tardives de printemps et aux épisodes de gel précoces en automne, qui peuvent ralentir la croissance et endommager la structure cellulaire des feuilles à l'apparition des pousses.

- Sécheresse

Pour une croissance optimale, le Paulownia nécessite une pluviométrie comprise entre 700 et 800 mm, répartie équitablement tout au long de sa période végétative. En deçà, il risque de voir sa croissance ralentie. Ce besoin élevé peut être critique dans certaines régions, surtout avec l'augmentation des événements de sécheresse liés au changement climatique

- Maladies et dégâts causés par la faune

Le risque de maladies et de dégâts causés par la faune est généralement faible. En effet, le Paulownia étant une essence d'arbre exotique peu cultivée en Europe, ses ennemis naturels sont limités. Il est néanmoins sensible à quelques maladies des racines et des feuilles, ainsi qu'à l'attaque de certains insectes et mammifères.

RISQUES DE VARIABILITE DE CROISSANCE ET DE MORTALITE

Malgré les précautions décrites précédemment, et en dehors des événements extrêmes couverts par les assurances, les risques opérationnels et les risques d'aléas climatiques et naturels peuvent entraîner un ralentissement de la croissance, une détérioration ou, dans le cas le plus extrême, la mort de l'arbre.

L'arbre de Paulownia étant sensible à son environnement proche (caractéristiques du sol, topographie, exposition), il est également possible d'observer une croissance hétérogène sur une même parcelle. Cette hétérogénéité est principalement visible durant les premières années de croissance et a tendance à s'atténuer avec le temps. Les performances de croissance peuvent varier selon les caractéristiques locales (sol, exposition, topographie). Des ralentissements de croissance ou la mortalité de certains arbres peuvent survenir, y compris hors événements extrêmes. Ces variations peuvent réduire les volumes exploitables et, par conséquent, affecter la rentabilité, dès lors que celle-ci dépend du volume récolté multiplié par le prix.

NOTE D'INFORMATION

RISQUE LIE A UNE FILIERE EMERGENTE

La production intensive de Paulownia étant une filière émergente en Europe, la base de données agronomiques n'est pas suffisamment étendue à ce jour pour pouvoir prédire avec précision les écarts de production entre le modèle théorique et les conditions réelles d'une plantation.

L'accès aux usines de transformation est également limité par la faible production européenne de bois de Paulownia. Ces usines fonctionnant avec des lignes de production normalisée, elles peuvent difficilement passer de la transformation d'une essence à une autre. Il faut donc pouvoir disposer de volumes conséquents et assurés pour envisager la construction d'une ligne.

Il n'existe actuellement pas assez de valeurs de référence pour établir avec certitude l'historique du prix de revente du bois de Paulownia et les tendances du marché.

Pour estimer la tendance du prix de revente du bois transformé de Paulownia, un modèle basé sur des essences d'arbre classique faisant partie d'un marché réglementé a été mis en place. Parmi les essences couramment utilisées dans l'industrie, le chêne, le hêtre et le peuplier ont été choisis, car les usages du bois transformé et le schéma de culture intensive sont similaires à ceux du Paulownia. La modélisation est consultable <https://treession.com/transformation-et-valorisation-du-bois-de-paulownia-par-treession/>.

Cette modélisation comporte un haut degré d'incertitude et ne peut fournir qu'une estimation approximative. En raison de la jeunesse de la filière et du manque de données historiques spécifiques au Paulownia, les résultats sont sujets à variation et ne garantissent pas la valeur réelle du bois à l'avenir.

A partir des indices marchés de ces essences, un indicateur du prix de revente du bois transformé de Paulownia a été établi. En calculant la valeur moyenne de cet indicateur sur les cinq dernières années, une estimation du prix de revente du bois transformé de Paulownia peut être établi à 917 €/m³. De plus, les données de marché utilisées par l'émetteur reposent sur une base d'observation consolidée et diversifiée : Bois avivé : 539 références recensées en Europe (France, Espagne, Belgique, Allemagne, Italie) avec un prix moyen de 2 620 €/m³ en octobre 2025. Bois sur pied : prix moyen observé de 250 €/m³, principalement sur le marché d'Europe de l'Ouest. Bois énergie (pellets) : valeur moyenne stable autour de 116 €/m³ sur l'année 2025. En pondérant ces trois filières de valorisation (bois énergie, bois non transformé et bois avivé), le prix moyen global du Paulownia est estimé à 793 €/m³, ce qui correspond à l'indicateur de valorisation interne développé par l'émetteur. Les tests statistiques (Shapiro-Wilk et Kolmogorov-Smirnov) appliqués à l'échantillon de 539 observations démontrent une distribution non aléatoire, asymétrique et leptokurtique, traduisant une stabilité structurelle et une résilience du marché.

Malgré les qualités irréfutables du bois du Paulownia, les actions envisagées par l'émetteur pour préparer le marché de la distribution pourraient ne pas être suffisantes pour assurer une valorisation du bois à sa juste valeur.

Il existe une incertitude sur le comportement des acheteurs de bois dans un contexte de faible concurrence, mais également de faible offre en Europe. Les acheteurs pourraient se tourner vers le marché chinois qui présente des volumes plus conséquents.

RISQUE LIE AU POTENTIEL CARACTERE ENVAHISSANT DES ARBRES

Au travers du Règlement (UE) n° 1143/2014, l'Union européenne interdit l'importation d'espèces exotiques envahissantes et impose des mesures de gestion spécifiques dont la mise en œuvre tombe sous la responsabilité des États membres :

- En Belgique, chaque région possède sa propre liste d'espèces exotiques envahissantes en complément de l'UE ;
- En France, la gestion des espèces exotiques envahissantes est partagée entre plusieurs ministères et est donc décidée à l'échelle nationale. La loi n° 2016-1087 a introduit l'élaboration d'une liste nationale d'espèces préoccupantes ainsi que deux niveaux de régulation, avec des mesures de surveillance et de gestion.

Aucune espèce du genre Paulownia n'est actuellement recensée comme espèce préoccupante dans les listes européennes, nationales ou régionales citées ci-dessus. Les études sur le potentiel envahissant de l'espèce *Paulownia Tomentosa*, réalisées au sein de plusieurs conservatoires botaniques ou universités des deux pays précités, parviennent à la même conclusion.

I.3. RISQUES PROPRES AUX INVESTISSEURS

Les risques décrits aux sections I.1 et I.2 peuvent impacter le rendement de l'investissement et/ou la solvabilité et la liquidité de l'émetteur, et donc exposer les Investisseurs à :

- Un risque de perte partielle ou totale de capital ;
- Un risque de défaut ou de différé de paiement.

Enfin, l'Investisseur doit prendre en compte la fiscalité qui pourrait être appliquée à l'éventuelle plus-value réalisée sur l'instrument de placement. En conséquence, l'émetteur recommande aux Investisseurs de se rapprocher d'un conseiller fiscal.

INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

I.4. IDENTITE DE L'EMETTEUR

1°	Dénomination	ADAE
	Forme juridique	Société Anonyme de droit belge
	Numéro d'entreprise	BCE – 0779871486 TVA – BE 0779871486
	Siège	Rue de la Station 18, 6470 Sautin, Belgique
	Capital	Le capital social s'élève à 571.850 € , réparti en 5 levées de fonds : 10 janvier 2022 : 111.560 € ; 4 novembre 2022 : 57.500 € ; 8 juin 2023 : 300.010 € ; 28 décembre 2023 : 2.700 € ; 27 décembre 2024 : 100.080 €
	Activité	Agroforesterie et sylviculture
	Site Internet	www.treesition.com
2°	Description des activités de l'émetteur	L'émetteur est spécialisé dans l'activité d'agroforesterie et sylviculture. L'essence de bois utilisé dans le cadre de ses activités est le Paulownia.
3°	Actionnariat	L'émetteur est composé de 5 actionnaires, dont 3 détiennent chacun plus de 5 % des parts de la société : <ul style="list-style-type: none"> • Daniel DOS SANTOS : 68,53 % • Nadir Investissement 2 : 15,00 % Nadir Investissement 2 est une société enregistrée en France avec le numéro 981705676. C'est un véhicule d'investissement détenu par Monsieur Jean Pierre Nadir Benabadji. <ul style="list-style-type: none"> • Roundtable ADAE : 15,57 % Roundtable ADAE est une société enregistrée au Luxembourg avec le numéro B280491. Elle regroupe l'ensemble des actionnaires non fondateurs.
4°	Opérations conclues par l'émetteur	Il existe une convention entre la société ADAE France et l'émetteur. La société ADAE France détenue à 100 % par l'émetteur. Les frais avancés par la société ADAE France pour le compte de l'émetteur sont couverts par la convention entre les deux sociétés. L'équilibre des comptes se fait en fin d'année calendaire. En 2023, un accord de relution entre l'actionnaire Daniel DOS SANTOS et les actionnaires visés à la section 3° a eu lieu. Une convention de compte courant a été signée le 20 juillet 2022 entre Daniel DOS SANTOS et l'émetteur (représentée par l'Administrateur Délégué de l'époque, Michaël FRANCOTTE). Cette convention stipulait que Daniel DOS SANTOS réalise une avance en compte courant de 47.000 € à l'émetteur pour financer l'achat d'une parcelle à Clairac, à hauteur de 10 % d'intérêt. Conformément à la convention entre les parties, cette avance a été remboursée par l'émetteur avec 10 % d'intérêt le 7 juillet 2023.
5°	Organe légal d'administration	L'émetteur est géré par un conseil d'administration composée de 5 administrateurs : <ul style="list-style-type: none"> • M. Daniel DOS SANTOS (administrateur délégué) • M. Thibault DUTRONC (administrateur) • Mme. Nissrine BENAOUAG (administratrice) • M. Alexandre PEDRO (administrateur) • M. Jean Pierre Nadir Benabadji (administrateur)
6°	Rémunération	Aucune rémunération des personnes visées au 5° n'a été versée, provisionnée ou constatée pour l'exercice comptable 2022, 2023 ou 2024. À ce jour, aucune rémunération n'est planifiée. Le cas échéant, un supplément à la présente Note d'information sera publié avec les modalités qui en découleront.
7°	Condamnation	Les administrateurs ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Conflits d'intérêts	La société DDS Alliance, enregistrée au Registre du commerce en Suisse CH-550.1.174.344-9 et détenue à 100 % par Daniel DOS SANTOS propose un support de conseil ponctuel à l'émetteur au travers une convention réglementée entre les deux structures. La convention a été signée par Daniel DOS SANTOS (DDS Alliance) et Thibault DUTRONC (administrateur ADAE SA). La société DDS Alliance a fourni un service de conseil à l'émetteur pour un montant en 2022 de 0 €, en 2023 de 11.201 € et en 2024 : 22.402 €.

9° Identité du commissaire aux comptes	<p>Une société anonyme devra, au vu des textes en vigueur au moment de la rédaction de la présente Note d'information, désigner un commissaire aux comptes lorsqu'elle dépasse au moins deux des trois critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de travailleurs occupés (en équivalents temps plein) en moyenne annuelle : 50 • Recettes annuelles autres qu'exceptionnelles (hors TVA) : 9.000.000 € • Total du bilan : 4.500.000 € <p>En date d'émission de la présente Note d'information, aucun des trois des critères susmentionnés n'ayant été atteint, aucun commissaire aux comptes n'a été désigné pour l'émetteur. Il en découle que les comptes annuels relatifs à l'exercice 2022, l'exercice 2023 et l'exercice 2024 (voir Annexe VI.2) n'ont pas été audités par un commissaire aux comptes et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</p>
--	--

I.5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'EMETTEUR

1° Comptes annuels	<p>Fondée le 29 décembre 2021, l'émetteur dispose de comptes annuels pour l'exercice 2022, l'exercice 2023 et l'exercice 2024 publiés : https://consult.cbs0.nbb.be/consult-enterprise</p> <p>Les comptes annuels n'ont pas été audités et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante, ainsi qu'une déclaration relative au fonds de roulement.</p>
2° Déclaration sur le fonds de roulement	<p>L'émetteur atteste que, de son point de vue et en date d'émission de la présente Note d'information, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les 12 prochains mois.</p>
3° Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	<p>ADAE SA déclare qu'au 01/11/2025, ses capitaux propres s'élevaient à 520.000 €.</p> <p>L'endettement total de l'émetteur au 30/12/2025 s'élève à 62.000 €. Cet endettement n'est ni cautionné, ni garanti.</p>
4° Changement significatif de la situation financière ou commerciale	<p>En date du 8 août 2023, une levée de fonds d'un montant de 300.010 € a été réalisée, sur base de l'émission de 15.790 actions. En date d'émission de la présente Note d'information, le montant de 300.010 € a été libéré. Cette levée de fonds a été réalisée afin de contribuer au développement de l'émetteur, notamment par la mise en place d'un nouveau site Internet et d'outils commerciaux, ainsi que de répondre à ses obligations financières à court terme avec le remboursement de créance lié à l'acquisition du terrain de Clairac.</p> <p>En date du 27 décembre 2024, une levée de fonds d'un montant de 100.080 € a été réalisée, sur base de l'émission de 17.682 actions. En date d'émission du présent supplément à la note d'information, le montant de 100.080 € a été libéré. Cette levée de fonds a été réalisée afin de contribuer au développement de l'émetteur, notamment par la mise en place d'un nouveau site Internet et d'outils commerciaux.</p>

I.6. IDENTITE DE L'OFFREUR

1°	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Dénomination sociale</td><td>SHANSA</td></tr> <tr> <td>Forme juridique</td><td>Société Anonyme</td></tr> <tr> <td>Numéro d'entreprise</td><td>CH-217.0.130.267-8 (registre du commerce suisse)</td></tr> <tr> <td>Siège social</td><td>Rue Eugène-de-Coulon 1, 2022 Bevaix, Suisse</td></tr> <tr> <td>Site Internet</td><td>www.shansa.ch</td></tr> </table>	Dénomination sociale	SHANSA	Forme juridique	Société Anonyme	Numéro d'entreprise	CH-217.0.130.267-8 (registre du commerce suisse)	Siège social	Rue Eugène-de-Coulon 1, 2022 Bevaix, Suisse	Site Internet	www.shansa.ch
Dénomination sociale	SHANSA										
Forme juridique	Société Anonyme										
Numéro d'entreprise	CH-217.0.130.267-8 (registre du commerce suisse)										
Siège social	Rue Eugène-de-Coulon 1, 2022 Bevaix, Suisse										
Site Internet	www.shansa.ch										
2°	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Description de la relation entre l'offreur et l'émetteur</td><td>La société SHANSA est mandatée par l'émetteur pour la mise en relation de clients intéressés par les instruments de placement faisant l'objet de la présente Note d'information.</td></tr> </table>	Description de la relation entre l'offreur et l'émetteur	La société SHANSA est mandatée par l'émetteur pour la mise en relation de clients intéressés par les instruments de placement faisant l'objet de la présente Note d'information.								
Description de la relation entre l'offreur et l'émetteur	La société SHANSA est mandatée par l'émetteur pour la mise en relation de clients intéressés par les instruments de placement faisant l'objet de la présente Note d'information.										

SHANSA SA est actif uniquement sur le marché suisse.

En dehors de SHANSA, l'émetteur n'a pas recours à de distributeur ; elle assume la distribution de ses offres par le biais de ses associés et employés, mais aussi de manière passive au travers des réseaux sociaux et de son site Internet.

I.7. INDEXATION SUR ACTIF SOUS-JACENT

Les instruments de placement offerts par l'émetteur ne sont pas indexés sur un actif sous-jacent.

INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

I.8. DESCRIPTION DE L'OFFRE

CARACTERISATION JURIDIQUE

L'émetteur propose un investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole à partir de plantations d'arbres de Paulownia sur des parcelles agricoles. L'émetteur est soit propriétaire des parcelles sur lesquelles sont plantés les arbres, soit titulaire d'un droit de superficie sur ces parcelles. En acceptant les conditions générales, l'investisseur conclut avec l'émetteur un contrat par lequel il devient propriétaire des arbres acquis. L'émetteur préste des services de plantation, gestion, coupe et commercialisation du bois au profit de l'investisseur.

Au sens de la jurisprudence, les arbres qui n'ont pas vocation à rester ancrés sur le long terme au sein du sol sont considérés comme des biens meubles par anticipation. Les arbres vendus par l'émetteur sont donc considérés comme des biens meubles par anticipation, puisqu'ils sont amenés à être abattus pour être ensuite revendus.

De tels biens meubles peuvent bien entendu faire l'objet de droit réel, et plus précisément d'un droit de propriété au sens de la législation. En conséquence, les investisseurs sont détenteurs d'un droit réel sur les arbres acquis.

A noter que les investisseurs n'ont pas de droit sur le terrain sur lequel sont plantés les arbres.

À compter de la coupe des arbres de la parcelle concernée, le droit de propriété de l'investisseur sur l'arbre change de nature et devient un droit de créance à l'égard de l'émetteur. Ce droit de créance donne à l'investisseur le droit de réclamer le versement, par l'émetteur, de la quote-part du produit de la vente mutualisée des arbres de la parcelle concernée qui lui revient, conformément aux conditions de la formule choisie.

STIPULATIONS CONTRACTUELLES

Les engagements contractuels que souscrivent les investisseurs et l'émetteur au travers des Conditions Générales de Vente constituent un ensemble contractuel aux termes duquel :

- L'émetteur s'engage à préster un ensemble de service relatifs aux arbres (exploitation, entretien, coupe et commercialisation) ;
- L'émetteur ne pourra revendre le bois issu du ou des arbres de l'investisseur qu'avec le paiement comptant du prix, lequel sera versé entre les mains de l'émetteur, dès la revente ;
- D'un point de vue éthique, l'émetteur prévoit expressément, pour sauvegarder les intérêts des investisseurs, qu'elle ne peut pas vendre le bois à couper à une société dans laquelle elle serait directement ou indirectement liée sur le plan capitalistique ;
- L'Investisseur est informé de la situation exacte de la ou des parcelles contenant le(s) plant(s) acquis ;
 - Ainsi, l'Investisseur sait exactement où est situé le bien meuble par anticipation dont il est propriétaire et garantit ses droits dans l'hypothèse où il souhaiterait agir directement sur son bien ;
 - L'investisseur reçoit un droit sur une quote-part de la vente du bois des arbres arrivés à maturité lors de l'échéance de coupe de la parcelle – la proportion de cette quote-part différant selon la formule d'acquisition choisie ;

ENGAGEMENT DE L'EMETTEUR

L'émetteur s'engage à tout mettre en œuvre pour permettre aux arbres de pousser dans les meilleures conditions, à travers une gestion et un entretien méticuleux.

Des procédures claires sont établies afin de minimiser les lacunes dans les processus. L'automatisation est privilégiée lorsque c'est réalisable (irrigation, fertilisation), minimisant le risque d'erreurs humaines.

Un système de surveillance et de contrôle est mis en œuvre lors de chaque intervention, permettant ainsi d'identifier rapidement les erreurs et de mettre en place des actions correctives et préventives. En enregistrant et en analysant ces erreurs, les pratiques opérationnelles sont continuellement optimisées.

L'émetteur prend à sa charge l'ensemble des frais liés à la prospection, la plantation et la maintenance des arbres, et ce, jusqu'à l'échéance de coupe. En outre, l'émetteur se réserve la possibilité de faire appel à des sous-traitants.

Dans le cas éventuel où l'ensemble des arbres mis en vente ne seraient pas acquis par les investisseurs, l'émetteur financera la plantation des arbres non acquis sur fonds propres (dans les limites de ses capacités financières) et/ou grâce à des sources de financement additionnelles (voir section Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré).

L'émetteur s'engage à valoriser le bois de l'arbre au meilleur prix, et à payer les frais liés à cette valorisation.

Les coûts opérationnels liés à la récolte, au transport et à la transformation de l'arbre sont entièrement à charge de l'émetteur et ne se répercutent pas sur la quote-part des investisseurs.

NOTE D'INFORMATION

DUREE DE L'INVESTISSEMENT

La durée de l'investissement des instruments de placement de l'émetteur est basée sur le cycle de croissance des Paulownias. L'échéance de coupe des Paulownias sous la formule « EquiTTree » ou sous la formule « LiberTree » est fixée à maximum 10 ans à compter de l'année de plantation des arbres, et ce, jusqu'à résolution complète de l'année de coupe. Cette même échéance est fixée à maximum 5 ans pour les Paulownias sous la formule « Treenergy ».

La durée de l'investissement est donc indépendante de la date d'acquisition de l'arbre par un investisseur. À ce titre, en date d'acquisition, l'investisseur peut se voir attribuer un arbre futur, qui n'est pas encore planté ou acquis par l'émetteur.

L'émetteur s'engage à procéder à la plantation dudit arbre avant le 31 décembre de l'année suivante, et à transmettre à l'Investisseur les informations concernant l'arbre acquis et la parcelle sur laquelle il aura été planté. À défaut, l'émetteur s'engage à rembourser la somme versée par l'investisseur.

ACQUISITION DES ARBRES

L'émetteur propose, par le biais de son site Internet, trois formules d'acquisition des arbres de Paulownias :

- La formule « EquiTTree », correspondant à un investissement plafonné ;
- La formule « Treenergy », correspondant à un investissement plafonné ;
- La formule « LiberTree », correspondant à un investissement non plafonné ;
- dont le rendement est établi à l'échéance de coupe de l'arbre.

L'Investisseur peut acquérir ces formules de manière ponctuelle ou au travers d'un abonnement. Il peut également acquérir une formule ponctuelle pour le tiers de son choix.

Les conditions et modalités liées aux abonnements sont décrites dans la section Abonnement ci-dessous.

FORMULE « EQUITREE »

La formule « EquiTTree » correspond à un investissement plafonné. Le rendement de l'investissement repose sur le nombre d'arbres arrivés à maturité, indépendamment du volume de bois produit et du prix de vente du bois d'une parcelle.

Par « maturité » est entendue une possibilité de valorisation économique du bois du tronc à l'échéance de coupe, indépendamment du volume de bois produit et du prix de vente du bois.

Le prix d'acquisition d'un arbre est de 50 € TVAC. Le remboursement du capital investi n'est jamais garanti. Le revenu éventuel des arbres est mutualisé au niveau de la parcelle, uniquement pour les arbres partageant la même date d'échéance.

Seuls 95 % des arbres plantés sur la parcelle sont mis en vente, le reste constitue une réserve de sécurité.

Le revenu brut éventuel est calculé sur la base du nombre d'arbres arrivés à maturité sur la parcelle. À titre indicatif, il peut atteindre jusqu'à 65 €, montant qui englobe à la fois le capital investi et le rendement potentiel et ne doit pas être interprété comme une garantie de gain. Le revenu ou la plus-value éventuelle est déterminé sur l'ensemble du cycle de 10 ans au plus.

$$\frac{\text{Nombre d'arbres arrivés à maturité sur la parcelle}}{95\% * \text{nombre d'arbres plantés sur la parcelle}} \times 65 \text{ €}$$

Ce ratio est plafonné à 1.

Le revenu (incluant remboursement du capital et plus-value brute) de l'investisseur par arbre est comprise entre 0 € et 65 €, soit une moins-value maximale de 50 € à une plus-value brute maximale de 15 € avant impôts.

FORMULE « TREENERGY »

La formule « Treenergy » correspond à un investissement plafonné. Le rendement de l'investissement repose sur le nombre d'arbres arrivés à maturité, indépendamment du volume de bois produit et du prix de vente du bois d'une parcelle.

Par « maturité » est entendue une possibilité de valorisation économique du bois du tronc à l'échéance de coupe, indépendamment du volume de bois produit et du prix de vente du bois.

Le prix d'acquisition d'un arbre est de 90 € TVAC. Le remboursement du capital investi n'est jamais garanti. Le revenu éventuel des arbres est mutualisé au niveau de la parcelle, uniquement pour les arbres partageant la même date d'échéance. Seuls 95 % des arbres plantés sur la parcelle sont mis en vente, le reste constitue une réserve de sécurité. Le revenu brut éventuel est calculé sur la base du nombre d'arbres arrivés à maturité sur la parcelle. À titre indicatif, il peut atteindre jusqu'à 110 €, montant qui inclut à la fois le capital investi et le rendement potentiel et ne doit pas être interprété comme une garantie de gain. Le revenu ou la plus-value éventuelle est déterminé sur l'ensemble du cycle de 5 ans au plus.

NOTE D'INFORMATION

Nombre d'arbres arrivés à maturité sur la parcelle $\times 110 \text{ €}$
 95% * nombre d'arbres plantés sur la Parcelle

Ce ratio est plafonné à 1

Le revenu (incluant remboursement du capital et plus-value brute) de l'investisseur par arbre est comprise entre 0 € et 110 €, soit une moins-value maximale de 90 € à une plus-value brute maximale de 20 € avant impôts.

FORMULE « LIBERTREE »

La formule « LiberTree » correspond à un investissement non plafonné dont le rendement est établi à l'échéance de coupe de l'arbre. Le rendement de l'investissement repose sur le volume de bois produit et le prix de vente du bois d'une parcelle.

Le prix d'acquisition d'un arbre est de 130 € TVAC. Le remboursement du capital investi n'est jamais garanti. Le revenu brut potentiel correspond à 40 % du prix de revente mutualisé du bois de l'arbre, pouvant varier de 0 € (-100 % par rapport à l'investissement) à plusieurs centaines d'euros bruts (sans limites hautes) par arbre sur le cycle de croissance (10 ans maximum), selon la valorisation des arbres en fin de cycle de croissance.

La modélisation présentée ci-dessus (dans le point 'risques liés à une filière émergente') est le résultat d'estimations et d'analyses réalisées par l'émetteur dans l'hypothèse où les arbres se développent en l'absence d'impacts majeurs liés aux [risques](#). En cas de faillite de l'émetteur, il existe un risque de perte partielle ou totale du capital. Cette modélisation est hautement incertaine et aléatoire, et les projections ne constituent en aucun cas une indication fiable du rendement futur.

Pour compenser le risque individuel de l'Investisseur face aux aléas de croissance, les revenus sont mutualisés au niveau de la plantation avant d'être distribués. De plus, seuls 95 % des arbres plantés sur la parcelle sont mis en vente, le reste constitue une réserve de sécurité. Le prix de revente mutualisé d'un arbre est calculé en fonction des revenus totaux de la vente du bois des arbres de la parcelle (partageant la même date d'échéance), répartis sur le nombre d'arbres mis en vente, et le revenu brut avant impôts correspond à 40 % de ce prix de revente mutualisé.

Ainsi les revenus bruts avant impôts (incluant remboursement du capital et plus-value brute) par arbre sont calculés de la manière suivante :

$40 \% \times \text{Prix de la coupe par Parcelle}$
 $/ 95 \% * \text{nombre d'arbres plantés sur la Parcelle}$

ABONNEMENT

L'abonnement de l'investisseur prend effet à compter de la date de souscription et pour une durée qui correspond à la durée de validité de la note d'information applicable au moment de la souscription (12 mois au plus).

Au plus tard dans le mois du terme de cette durée, si l'émetteur a publié une nouvelle note d'information au titre des articles 11 et suivants de la Loi prospectus, l'émetteur notifiera cette note d'information aux investisseurs ayant souscrit un abonnement, en leur permettant de reconfirmer explicitement leur engagement sur la base de la nouvelle note d'information publiée par l'émetteur.

A défaut d'acceptation, leur abonnement prendra automatiquement fin. En cas d'acceptation l'abonnement ainsi reconduit le sera pour la durée de la nouvelle note d'information (12 mois au plus).

Trois formules d'abonnement sont proposées aux investisseurs :

- EquiTTree : 48,75 €/mois
- Treenergy : 87,75 €/mois
- LiberTree : 126,75 €/mois
- LiberTree & EquiTTree : 172 €/mois

DROIT DE REVOCATION

Conformément à l'article 15 de la Loi prospectus :

- L'investisseur dispose d'un droit de révocation en cas de publication d'un supplément à la note d'information si le fait générateur de l'obligation de publier le supplément est antérieur à la livraison des instruments de placement (c'est-à-dire la livraison du certificat de propriété relatif à leur investissement).
- L'investisseur peut annuler son abonnement dans un délai de deux (2) jours ouvrables à compter de la publication du supplément.
- En cas d'exercice de ce droit, l'investisseur sera remboursé de l'intégralité des sommes versées, sans pénalité, dans un délai maximum de quatorze (14) jours calendaires à compter de la réception de la demande de révocation.

A défaut d'utiliser le droit de révocation, la durée de l'abonnement sera conforme à la durée reprise ci avant.

NOTE D'INFORMATION

CESSION ANTICIPEE D'ARBRES PAR L'INVESTISSEUR

Tout investisseur est libre de céder, y compris à titre onéreux, son arbre à un tiers de son choix aux conditions et selon les modalités suivantes :

- La cession n'est possible qu'à partir de l'année +1 de la souscription et jusqu'à un an avant l'échéance.
- Le titre de propriété de l'arbre est acquis au cessionnaire, qui bénéficie de l'intégralité des droits et obligations de l'investisseur initial à compter de la cession du titre de propriété, moyennant le respect des conditions et modalités suivantes :
 - o Notification conjointe de la cession par l'investisseur initial et le cessionnaire ;
 - o Création d'un compte investisseur par le cessionnaire sur le site de l'émetteur ;
 - o Adhésion du cessionnaire aux conditions générales de l'émetteur.
- L'émetteur enregistre le changement de propriétaire de l'arbre et continuer à le gérer et l'entretenir au bénéfice du nouvel investisseur.
- L'émetteur peut librement se porter contrepartie à l'acquisition des arbres qu'un investisseur souhaite céder (mais ne supporte aucune obligation à cet effet).
- L'émetteur peut faciliter la cession, à sa seule discrétion, en effectuant les démarches suivantes, le cas échéant :
 - o Communication d'une opportunité de cession à la communauté de Treession ;
 - o Communication ciblée de cette opportunité de cession auprès des investisseurs inscrits sur le site, ou via sa base d'abonnés ou partenaires ;
 - o Facilitation administrative du transfert de propriété une fois un accord trouvé entre cédant et le cessionnaire (mise à jour du registre, transfert du certificat) et de la création de l'espace membre et l'acceptation des conditions générales par le cessionnaire.

L'émetteur ne perçoit aucune rémunération pour les services qu'elle preste dans ce contexte. Elle ne participe pas non plus à la fixation du prix et des éventuelles autres conditions régissant la cession, ni à la réalisation de la cession (en particulier le paiement du prix).

VALORISATION DES ARBRES EN FIN DE CYCLE DE CROISSANCE

La valeur des arbres évolue suivant de nombreux facteurs : la quantité de bois produit, la qualité du bois, la technique de valorisation du bois ou encore les prix de revente du bois sur le marché. En se basant sur ces facteurs-clés, l'émetteur a développé une modélisation de la valorisation de l'arbre dans le temps (<https://treession.com/transformation-et-valorisation-du-bois-de-paulownia-par-treession/>)

Cette modélisation est hautement incertaine et aléatoire, en raison notamment des risques décrits dans la note. Les projections fournies doivent donc être considérées uniquement à titre indicatif.

DISTRIBUTION DES REVENUS AUX INVESTISSEURS

À compter de la coupe des arbres, le droit de propriété de l'investisseur sur l'arbre se transforme en droit de créance à l'égard de l'émetteur. Ce droit de créance donne à l'investisseur la possibilité de réclamer la quote-part du produit de la vente mutualisée des arbres de la parcelle concernée, selon la formule à laquelle il a souscrit.

Afin de défendre au mieux les intérêts des Investisseurs, l'émetteur s'engage à réaliser un appel d'offres auprès de minimum trois scieries locales et sélectionner la plus avantageuse.

Les coûts opérationnels liés à la valorisation du bois sont entièrement à charge de l'émetteur et ne se répercutent pas sur la quote-part des investisseurs.

L'émetteur s'engage à contacter l'investisseur pour lui reverser le revenu qui lui revient, et ce, dans les 30 jours calendaires qui suivent la vente de la totalité du bois des arbres de la parcelle concernée. Au défaut de réponse de l'investisseur dans les 10 jours calendaires, l'émetteur s'engage à contacter le tiers de confiance (dont l'identification est obligatoire dans l'espace membre de l'investisseur) dans les 10 jours calendaires qui suivent. L'émetteur s'engage à payer la rémunération aux investisseurs au plus tard dans les 10 jours calendaires qui suivent la date à laquelle l'investisseur (ou son tiers de confiance, le cas échéant) a confirmé les coordonnées bancaires applicables.

À défaut de confirmation des coordonnées bancaires par l'investisseur ou par le tiers de confiance (dans un délai de 30 jour calendaire qui suivent la date de la communication par l'émetteur), l'émetteur déposera les sommes sur un compte à affectation spéciale ouvert auprès d'un établissement de crédit agréé pour exercer ses activités, où l'investisseur pourra les réclamer selon les modalités et jusqu'au terme des délais prévus par la loi.

DISPONIBILITE DE L'OFFRE

Le stock d'arbres disponibles s'élève à 21 284 arbres, dont 19 133 ont déjà été plantés en date d'émission de la présente Note d'information.

Pays	Parcelles		Arbres déjà plantés ¹	Arbres à planter ¹	Total	Terrain détenu par
France	Clairac	A	4 663	-	4663	ADAE SA
		B	411	-	411	
	Razimet	A	1216	-	1216	Propriétaire foncier
	Puylaroque	A	5287	-	5287	
	Saint Perdoux	A	2385	-	2385	
	Clermont-Soubiran	A	-	800	800	
Belgique	Sautin	A	172	-	172	Propriétaire foncier
		B	108	-	108	
Espagne	Sepulcro-Hilario	A	1 849	151	2000	Propriétaire foncier
		B	3042	1 200	4242	
Total			19 133	2 151	21 284	-

D'un point de vue opérationnel et pour une identification unique des arbres, les parcelles sont divisées en sous-parcelles (A, B) et en secteurs (S1, S2). Sur le site web de l'émetteur, les investisseurs peuvent choisir la sous-parcelle qui les intéresse.

Les hybrides de Paulownias sont sélectionnés pour leur rapidité de croissance, leur caractère stérile et leur adaptabilité à différents climats. Deux hybrides en provenance du producteur *WeGrow GmbH* (Kehn 20, 47918 Tönisvorst, Allemagne – Numéro de registre HRB 15848) sont utilisés :

- *Paulownia Phoenix One®* – Numéro de protection des variétés de l'OCVV : EU 39980
- *Paulownia NordMax21®* – Numéro de protection des variétés de l'OCVV : EU 47334

ASSURANCES

L'émetteur a souscrit une assurance auprès des établissements spécialisés SRFB, AMIFOR, XLB Assurances et Generali Assurance, couvrant les risques liés aux incendies, tempêtes, catastrophes naturelles, ainsi que les épisodes de neige, givre, gel et grêle. Certains risques comme les dommages résultant de maladies ou d'attaques parasitaires (insectes, champignons, etc.) sont exclus de la couverture d'assurance et ne donnent donc lieu à aucune indemnisation.

En cas de survenance d'un sinistre couvert par les polices d'assurance souscrites par l'émetteur, le montant de l'indemnité versée par les assurances sera affecté à la réfection de la parcelle.

• SRFB

- Montants couverts :

Couverture de la "RC Forêt"	Montant maximum de couverture par sinistre (€)
Dommages corporels, matériels et immatériels confondus. Les plafonds sont les suivants :	2.500.000 €
• Dommages immatériels purs.	750.000 €
• Dommages matériels et immatériels causés par l'incendie, le feu, l'explosion, la fumée et l'eau.	2.500.000 €
• Dommages matériels et immatériels consécutifs causés par les atteintes à l'environnement et les troubles de voisinage.	750.000 €
Protection juridique	25.000 €
Insolvabilité des tiers	6.200 €

- Franchise : la franchise par sinistre est fixée à 15 % du montant du dommage avec un minimum de 750 € et un maximum de 2.500 €. Il n'y a pas de franchise pour les dommages corporels.

• AMIFOR

- Montants couverts : les montants maximum couverts ne sont pas spécifiés mais évalués par l'expert de façon indépendante. Si le sinistre est inférieur à 360 € (franchise), l'assurance n'entre pas en matière.
Franchise : 360 € par sinistre indexée suivant l'indice ABEX de mars 2018.

- **XLB Assurances**

- Montants couverts :

Descriptif des peuplements	Paulownia de 2022			
Surface	8 hectare(s)	0 hectare(s)	0 hectare(s)	0 hectare(s)
Garanties maximum par hectare en INCENDIE				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0
Garanties maximum par hectare en TEMPÈTE				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0
Garanties maximum par hectare au titre de GRÈLE, GIVRE, GEL, POIDS DE LA NEIGE				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0

• Franchise : 305 € par évènement

- **Generali Assurance**

- Montants couverts :

GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
Responsabilité Civile avant Livraison		
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus	10 000 000 EUR par sinistre	Néant pour les corporels
Dont :		
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes	Néant
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	400 000 EUR par sinistre	1 500 EUR par sinistre
• Dommages causés aux biens confiés et/ou prêtés (dommages matériels et immatériels consécutifs)	400 000 EUR par sinistre	1 500 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	400 000 EUR par sinistre	1 500 EUR par sinistre
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle		
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	3 000 000 EUR par année d'assurance	1 000 EUR par sinistre sauf dommages corporels
Dont :		
• Pour l'ensemble des dommages immatériels non consécutifs y compris frais de dépose-repose et de retrait engagés par des tiers	400 000 EUR par année d'assurance	2 000 EUR par sinistre
• Frais de dépose et repose engagés par l'Assuré	400 000 EUR par année d'assurance	2 000 EUR par sinistre
• Frais de retrait engagés par l'Assuré y compris dépenses de restauration de l'image de marque	400 000 EUR par année d'assurance	2 000 EUR par sinistre
• Dommages causés par des produits exportés par l'Assuré aux USA ou au Canada (dommages corporels ,matériels et immatériels consécutifs)	Exclu	Sans objet
Frais de prévention		
Frais de prévention	400 000 EUR par année d'assurance	3 000 EUR par sinistre
GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
Risques environnementaux		
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus	1 000 000 EUR par année d'assurance	1 500 EUR par sinistre
Dont :		
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	400 000 EUR par année d'assurance	1 500 EUR par sinistre
Dont :		
Frais de prévention	400 000 EUR par année d'assurance	1 500 EUR par sinistre
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	400 000 EUR par année d'assurance	1 500 EUR par sinistre
Dont :		
Frais de prévention	400 000 EUR par année d'assurance	1 500 EUR par sinistre
GARANTIE JURIDIQUE		
Défense Pénale et Recours		SOUSCRIT

*Franchise : jusqu'à 1.500€ suivant les garanties couvertes par sinistres.

CAS DE FORCE MAJEURE

Dans le cas exceptionnel où les dégâts engendrés mettraient en péril la survie de la plantation malgré la couverture d'assurance (tel que raisonnablement déterminé par l'émetteur), une coupe exceptionnelle – partielle ou totale – des arbres de la parcelle pourrait être effectuée. La couverture d'assurance, ainsi que les revenus provenant de la vente du bois de la parcelle, seraient alors reversées aux seuls investisseurs des arbres de la parcelle conformément aux modalités de leur investissement initial.

SYNTHESE

1°	Montant maximal de l'offre	2 690 376 € (TVAC)
2°	Montant minimal de l'offre	L'offre ne fait l'objet d'aucune limite minimale.
	Montant minimal de souscription par investisseur	<ul style="list-style-type: none"> • 50 € TVAC pour la formule « EquiTTree » • 90 € TVAC pour la formule « Treenergy » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »
	Montant maximal de souscription par investisseur	2 690 376 € (TVAC)
3°	Prix total des instruments de placements offerts	L'offre proposée étant tout taxe comprise et sans frais supplémentaires à charge de l'investisseur, le prix total des instruments offerts est de : <ul style="list-style-type: none"> • 50 € TVAC pour la formule « SereniTree » • 90 TVAC pour la formule « Treenergy » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »
4°	Calendrier de l'offre	La période de souscription commence à la date d'émission de la présente Note d'information et court jusqu'au 31 octobre 2026 inclus, ou peut être clôturée de manière anticipée lorsque le stock disponible d'arbres a été vendu.
5°	Frais à charge de l'investisseur	Les arbres sont vendus toutes taxes comprises. Aucun frais supplémentaire à charge de l'investisseur, autre que la TVA déjà appliquée à l'achat, ne sont dus.

I.9. RAISON DE L'OFFRE

DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJETEE DES MONTANTS RECUELLIS

Si l'investisseur ne supporte directement aucun autre frais en dehors du prix d'acquisition de l'arbre, le tableau de ventilation des frais ci-dessous présente, dans un objectif de transparence, la ventilation et la nature des principaux coûts opérationnels pris en charge par l'émetteur sur la base d'un arbre vendu 130 euros TVAC dans le cadre de la formule « LiberTree ».

A cet effet, les hypothèses business sont posées de la façon suivante :

- Surface de culture de 40 hectares
- Partenariat avec un agriculteur pour la gestion de la parcelle
- Densité de plantation de 400 arbres / hectare
- Précipitations mensuelles moyennes du mois le plus sec : 30-50mm
- Terrain avec électricité
- Cabane pour le stockage du matériel disponible
- Terrain clôturé et protégé du gibier
- Terrain certifié agriculture biologique
- Ventes de l'arbre à l'investisseur au travers d'un CIF
- Durée de cycle de 10 ans
- Valorisation du bois en pondérant les 3 scénarios (défavorable, médian et favorable)

Ventilation des frais	Revenus ADAE France (€/arbre)	Dépenses ADAE France (€/arbre)
Valorisation « LiberTree »	130	13
1 <i>Acquisition de l'arbre par l'investisseur</i>	130	-
2 <i>Distribution relative à la vente de l'arbre par un CIF</i>	-	13
Gestion opérationnelle agricole	0	39,769
3 <i>Étude de faisabilité</i>	-	0,214
4 <i>Commande des arbres</i>	-	5,700
5 <i>Accès à l'eau</i>	-	0,006

6	<i>Système d'irrigation</i>	-	9,615
7	<i>Préparation physique du sol</i>	-	0,168
8	<i>Sous-solage</i>	-	0,168
9	<i>Plantation des arbres</i>	-	1,830
10	<i>Protection des arbres</i>	-	2,031
11	<i>Matériel de paillage</i>	-	2,031
12	<i>Infrastructure</i>	-	0,313
13	<i>Digital farming</i>	-	0,083
14	<i>Traitements "Santé végétale"</i>	-	2,055
15	<i>Produits</i>	-	2,055
16	<i>Consommation en eau et en électricité</i>	-	1,643
17	<i>Frais divers (dont assurance)</i>	-	0,866
18	<i>Déplacements de l'équipe opérationnelle</i>	-	0,626
19	<i>Contingence (frais imprévus)</i>	-	10,365
Transformation et vente du bois		828	541,856
20	<i>Vente du bois basé sur la pondération des scénarios défavorable, medium, favorable</i>	828	-
21	<i>Récolte et transformation du bois pour une valorisation en avivé</i>	-	133,056
22	<i>Distribution des gains à l'Agriculteur/Propriétaire foncier</i>	-	82,800
23	<i>Distribution des gains aux Investisseurs</i>	-	326,000
Totaux		958	594,625

La ligne "Contingence" figurant en ligne 19 du tableau ci-dessus correspond à une marge de sécurité financière intégrée par l'émetteur dans sa modélisation économique. Elle vise à anticiper d'éventuels aléas opérationnels, techniques ou environnementaux susceptibles d'entraîner des surcoûts imprévus au cours du cycle de vie du projet (culture des arbres et transformation du bois).

A titre d'exemples, cette provision peut couvrir :

- des conditions climatiques exceptionnelles (sécheresse, gel, tempête) ;
- des interventions non prévues (remplacement d'arbres, traitements phytosanitaires supplémentaires, travaux mécaniques ponctuels) ;
- une hausse imprévisible du coût de certains intrants ou prestations ;
- des ajustements logistiques ou administratifs (transport, stockage, conformité).

Cette contingence représente 10 % des coûts opérationnels totaux (culture des arbres et transformation du bois) et n'est en aucun cas facturée à l'investisseur, les frais restant intégralement à la charge de l'émetteur.

Une fois

le bois récolté, un nouveau Paulownia repousse depuis la souche. Puisque le système racinaire est déjà en place (le dessous), un nouveau cycle de 10 ans présente des coûts opérationnels réduits car le travail de sol et d'irrigation ne sont plus nécessaire, l'émetteur devient propriétaire du nouvel arbre et ce dernier est remis à la vente pour de nouveaux investisseur.

DETALS DU FINANCEMENT DU PROJET QUE L'OFFRE VISE A REALISER

Les montants recueillis au travers de la présente offre visent prioritairement à financer la mise en place et la maintenance, durant le premier cycle de croissance, des 21 284 arbres de Paulownias des parcelles de Clairac, Clermont-Soubiran, Sautin, Razimet, Puylaroque, Saint Perdoux et Sepulcro-Hilario.

Selon la projection des ventes (sur la base d'une modélisation hautement aléatoire, comme indiqué ci-avant) réalisées en date d'émission de la présente Note d'information, ces revenus s'élèveraient à :

$$(17\,284 \times 114 \text{ €}) + (2^* \times 4000 \times 90 \text{ €}) = 2\,690\,376 \text{ € TVAC}$$

* Prise en compte des 2 cycles de 5 ans du « Treenergy »

Les coûts opérationnels sont, quant à eux, estimés à 1.703.122 € TVAC. Les montants recueillis au travers de la présente offre devraient donc être suffisants pour assurer la mise en place et la maintenance des plantations visées durant le premier cycle de croissance.

Les coûts opérationnels liés à la récolte, au transport et à la transformation de l'arbre sont entièrement à charge de l'émetteur et ne se répercutent pas sur la quote-part des Investisseurs.

À noter que, durant ce cycle de croissance de maximum 10 ans, d'autres sources de financement pourraient être introduites (voir section suivante). Dans le cas éventuel où l'ensemble des arbres mis en vente ne seraient pas acquis par les Investisseurs, l'émetteur financera la plantation des arbres non acquis sur fonds propres (dans les limites de ses capacités financières) et/ou grâce à ces sources de financement additionnelles, le cas échéant.

Le plan financier de l'émetteur a été révisé en date du 25 février 2025 et édité en collaboration avec STOREN Innovation (2,9 rue des Colonnes, 75002 Paris, France), sur base des éléments établis dans le Business Plan rédigé par les fondateurs de la société.

AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT POUR LA REALISATION DU PROJET CONSIDERE

Plusieurs partenariats de sponsoring et politique RSE sont en cours. Les sociétés s'engagent à sponsoriser des arbres de l'émetteur (jusqu'à 10 €/plant et dans la limite du stock disponible) en fonction des objectifs internes de leur société.

L'entrée sur le Marché Volontaire du Carbone constituera une source de financement additionnelle pour assurer le fonctionnement de l'émetteur. La modélisation de l'absorption du CO₂ suivant le mode de culture de l'émetteur est en cours. L'obtention de la certification (Crédit Carbone) est planifiée pour 2024.

Des demandes de subsides seront également réalisées pour aider l'émetteur à financer les plantations visées par la présente Note d'information. En novembre 2026, une demande sera soumise à FranceAgriMer dans le cadre du programme d'aide aux investissements en exploitations pour la protection contre les aléas climatiques. Des subsides européens sont également à l'étude.

Enfin, un financement par levée de fond, capital-risque et obligations est envisagé en 2026.

INFORMATION CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

I.10. CARACTERISTIQUES DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

1°	Nature, statuts et catégorie	<p>L'offre de l'émetteur est considérée comme un investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole au sens de l'article 3 §1er, 4° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.</p> <p>Les arbres vendus par l'émetteur sont considérés comme des biens meubles par anticipation, puisqu'ils sont amenés à être abattus pour être ensuite revendus. De tels biens meubles peuvent bien entendu faire l'objet de droit réel, et plus précisément d'un droit de propriété au sens de la législation.</p> <p>En conséquence, l'offre de l'émetteur est bien considérée comme un instrument de placement (voir chapitre 2.2.3.2 de la communication FSMA_2014_13).</p> <p>Par la vente planifiée des produits via le site Internet de l'émetteur et par la nature des produits proposés, l'offre est considérée comme une offre publique hors marché réglementé.</p> <p>Sur le plan légal, l'investisseur et l'émetteur sont liés par les Conditions Générales, dans la forme que ces dernières auront au moment de l'acquisition.</p> <p>Tous les utilisateurs du site Internet y ont accès. Les investisseurs doivent, quant à eux, parcourir les Conditions Générales mises à leur disposition durant le processus d'achat et attester les avoir lues et acceptées avant de procéder au paiement.</p>
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	<p>Devise : Euro (€) ou Franc suisse (CHF), à la demande de l'investisseur</p> <p>Dénomination : Investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole (Paulownia)</p> <p>Valeur nominale : 50 € ou 90 € ou 130 € TVAC selon la formule choisie</p>
3°	Valeur de souscription des instruments de placement	Valeur nominale : 50 € ou 90 € ou 130 € TVAC par arbre selon la formule choisie (une fois si achat unique et plusieurs fois si abonnement)
4°	Date d'échéance et modalités de remboursement	<p>Date d'échéance : l'échéance des instruments de placement de l'émetteur est basée sur le cycle de croissance des Paulownias. L'échéance de coupe des Paulownias est fixée à maximum 10 ans à compter de l'année de plantation des arbres.</p> <p>Exemple : si la plantation a lieu le 15 avril 2023, la coupe de l'arbre aura lieu au plus tard le 31 décembre 2033.</p> <p>Cette même échéance est fixée à maximum 5 ans pour les Paulownias sous la formule « Treenergy ».</p> <p>Remboursement : À l'échéance de la période d'investissement, les revenus issus de la vente du bois servent au paiement de la quote-part due aux investisseurs par l'émetteur.</p> <p>L'émetteur s'engage à contacter l'investisseur pour lui reverser le revenu qui lui revient, et ce, dans les 30 jours calendaires qui suivent la vente de la totalité du bois des arbres de la parcelle concernée. Au défaut de réponse de l'investisseur dans les 10 jours calendaires, l'émetteur s'engage à contacter le tiers de confiance (dont l'identification est obligatoire dans l'espace membre de l'investisseur) dans les</p>

		10 jours calendaires qui suivent. L'émetteur s'engage à payer la rémunération aux investisseurs au plus tard dans les 10 jours calendaires qui suivent la date à laquelle l'investisseur (ou son tiers de confiance, le cas échéant) a confirmé les coordonnées bancaires applicables. À défaut de confirmation des coordonnées bancaires par l'investisseur ou par le tiers de confiance (dans un délai de 30 jours calendaires qui suivent la date de la communication par l'émetteur), l'émetteur déposera les sommes sur un compte à affectation spéciale ouvert auprès d'un établissement de crédit agréé pour exercer ses activités, où l'investisseur pourra les réclamer selon les modalités et jusqu'au terme des délais prévus par la loi.
5°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Les instruments de placement proposés par l'émetteur ne font l'objet d'aucun privilège, sureté ou garantie.
6°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Les Investisseurs ont la possibilité de transférer leur(s) arbre(s) à tout tiers. Il n'y a donc aucune restriction sur la libre négociabilité des arbres acquis. Tout transfert de propriété d'un arbre devra être notifié à l'émetteur.
7°	Politique de dividende	L'émetteur n'a pas adopté de politique de distribution de dividende spécifique. Comme c'est le cas de beaucoup de jeunes sociétés, l'émetteur n'a pas l'intention de distribuer de dividendes les premières années, visant plutôt à faire croître ses activités.

TOUTE AUTRE INFORMATION IMPORTANTE ADRESSEE A UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

I.11. PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR CONCERNE

La présente Note d'information ne concerne que l'offre au public en Belgique.

L'offre de l'émetteur s'adresse plus particulièrement aux clients :

- Sensibles au développement durable et à l'écologie ;
- Susceptibles d'immobiliser leur épargne à moyen terme ;
- Qui n'auront pas besoin de leur épargne à court ou moyen terme ;
- Capables de subir une perte intégrale du capital initialement investi ;
- Qui ont une aversion au risque faible et qui allouent une proportion limitée et raisonnable de leur épargne globale à l'offre de l'émetteur.

L'émetteur recommande aux investisseurs de consulter un conseiller financier indépendant pour déterminer si l'offre convient à leurs besoins et à leur horizon d'investissement, ainsi que de diversifier leurs investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques des investissements proposés par l'émetteur.

I.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La SAS ADAE France, ayant son siège situé à Agreen Lab'O Village by CA, 3 Rue Charles Sadron CS 40134, 45077 Orléans CEDEX 2 (France), enregistrée sous le numéro de Siren 911738771 (R.C.S. Orléans), filiale de l'émetteur a été enregistrée par l'Autorité des marchés financiers (France) le 8 décembre 2025, sous le numéro d'enregistrement D-25-02.

L'investisseur peut consulter, sur le site Internet, l'ensemble des informations disponibles sur l'offre proposée par l'émetteur, ainsi que la présente Note d'information, les mentions légales du site Internet, la politique de confidentialité et les Conditions Générales de Vente.

Il est possible de contacter directement l'émetteur par courriel (contact@treesition.com) afin d'obtenir tout complément d'information.

Les données du présent document sont conformes à la réalité, et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.