

SUPPLÉMENT À LA NOTE D'INFORMATION 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 SOCIÉTÉ 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 (FSMA).

6 FÉVRIER 2024

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.

INTRODUCTION

Le présent document est un Supplément à la Note d'information du 01/11/2023 relative à l'offre d'investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole (Paulownia) offerte par la société ADAE SA. Ce Supplément doit être lu conjointement à la Note d'information.

CONTEXTE ET OBJET

Ce Supplément à la Note d'information met en évidence trois modifications significatives de l'offre d'investissement :

- Le prix d'acquisition de l'offre, sous la formule LiberTree, a évolué **de 110 € à 130 €**, pour permettre le financement d'une étude environnementale plus approfondie sur chaque terrain (notamment, étude des écosystèmes) et pour compenser l'inflation du coût des matériaux ;
- La disponibilité de l'offre a été élargie de 2 à 3 parcelles et le nombre d'arbres mis en vente est passé **de 5354 à 8354 arbres** pour la durée de la Note d'information.
- Suite à un accord entre les actionnaires, la composition de l'**actionnariat** a évolué de sorte que l'actionnaire Daniel Dos Santos détienne 80,63% de la société ADAE SA.

Ces modifications sont reflétées dans les Sections II.1, III.1, III.2, IV.1 et VI.1 (Annexes).

II. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

II.1. IDENTITÉ DE L'ÉMETTEUR

3°	Actionnariat	La société ADAE SA est composée de 4 actionnaires, dont 1 détient plus de 5 % des parts de la société : <ul style="list-style-type: none">• Daniel Dos Santos : 80,63 %
----	--------------	---

4°	Opérations conclues par l'émetteur	Un accord de relation entre l'actionnaire Daniel Dos Santos et les actionnaires visés à la section 3°.
-----------	------------------------------------	--

III. INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

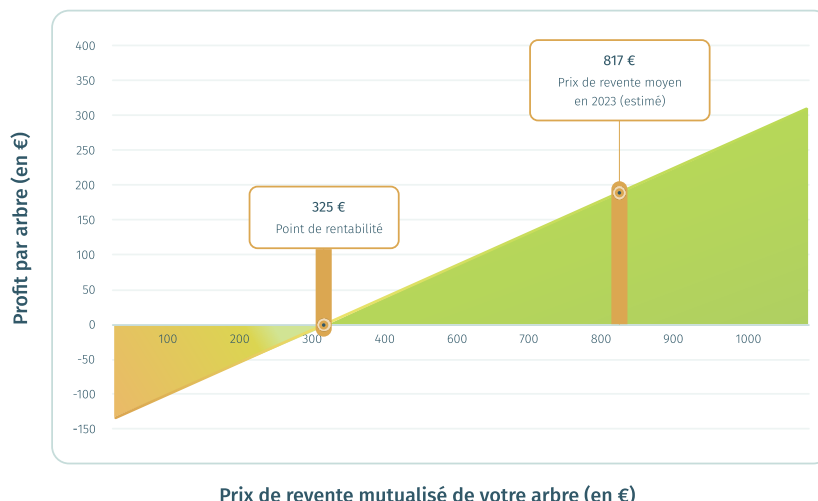
III.1. DESCRIPTION DE L'OFFRE

FORMULE « LIBERTREE »

Le prix d'acquisition de la formule « LiberTree » passe de 110 € TVAC à **130 € TVAC**. Le revenu brut potentiel reste inchangé.

Pour un prix de revente mutualisé de l'arbre compris entre 0 € et **325 € (inclus)**, la moins-value brute sera de **130 €** à 0 €. Pour un prix de revente mutualisé de l'arbre supérieur à **325 €**, l'Acquéreur bénéficiera d'une plus-value avant impôts.

Profit en fonction du prix de revente mutualisé de votre arbre à la coupe
(max. 10 ans)



DISPONIBILITÉ

Une troisième parcelle, située en Espagne, vient alimenter le stock d'arbres disponibles présenté dans la Note d'information :

Parcelles	Pays	Arbres déjà plantés ¹	Arbres à planter ¹	Total
Clairac	France	810	4264	5074
Sautin	Belgique	280	-	280
Sepulcro-Hilario	Espagne	-	3000	3000
Total		1090	7264	8354

Le stock d'arbres disponibles s'élève maintenant à **8354 arbres**, dont 1090 ont déjà été plantés en date d'émission du présent Supplément à la Note d'information.

¹ En date d'émission du présent Supplément à la Note d'information (6 février 2024).

En cas de modification du stock disponible, un nouveau supplément à la Note d'information sera publié.

SYNTHÈSE

Le prix des instruments de placement, le montant minimal de souscription et le montant maximal de l'offre sont actualisés selon le nouveau prix d'acquisition de la formule « LiberTree » :

1°	Montant maximal de l'offre	1.086.020 € (TVAC). Ce montant correspond au cas où l'ensemble du stock disponible serait vendu via la formule « LiberTree » (130 € TVAC/arbre).
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 « SereniTree » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »
	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000.000 €
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 » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »

III.2. RAISON DE L'OFFRE

DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJETÉE DES MONTANTS RECUEILLIS

Les ventes réalisées jusqu'à présent montrent une projection de répartition des ventes de 80 % de « LiberTree » et 20 % de « SereniTree », ce qui représente un revenu moyen de :

$$(80 \% \times 130 \text{ €}) + (20 \% \times 50 \text{ €}) = 114 \text{ € TVAC par arbre}$$

Les fonds seront alloués prioritairement aux coûts opérationnels de mise en place et d'entretien des plantations. Considérant une plantation de 10 ha avec une densité de 800 arbres/ha intégralement à charge de la société ADAE SA et un cycle de croissance de 10 ans, les fonds pour chaque arbre seront alloués approximativement selon la projection suivante :

- Prospection, analyse et préparation de la plantation : 20 € TVAC ;
- Achat du plant : 6 € TVAC ;
- Maintenance de la plantation sur le cycle de croissance : **60 € TVAC**.

La répartition de cette projection peut être amenée à évoluer selon les caractéristiques des parcelles et les priorités de la société ADAE SA. À la date d'émission du présent Supplément, la société ADAE SA n'est pas couverte contre une variation du prix d'achat du plant ou de toute autre allocation de fonds liée à la gestion et à la maintenance de la parcelle.

DÉTAILS DU FINANCEMENT DU PROJET QUE L'OFFRE VISE À RÉALISER

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 **8354 arbres** de Paulownias des parcelles de Clairac, Sautin et **Sepulcro-Hilario**.

Selon la projection des ventes réalisées en date d'émission de la présente Note d'information, ces revenus s'élèveraient à :

$$8354 \times 114 \text{ €} = 952.356 \text{ € TVAC}$$

Les coûts opérationnels sont, quant à eux, estimés à **924.780 €** 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 sur le premier cycle de croissance.

Le marché du bois de Paulownia étant un marché émergent en Europe, il n'existe actuellement pas de valeur de référence quant à son prix de revente. Deux approches de valorisation (décrites en Annexe VI.1) ont été utilisées et croisées par la société ADAE SA afin de garantir les estimations les plus fiables possibles.

Les projections établies, sous divers scénarios de croissance et d'évolution des marchés, permettent d'être confiant sur la capacité de la société ADAE SA à couvrir les besoins du versement de la quote-part aux Acquéreurs :

En l'absence d'impacts liés aux risques mentionnés à la section **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, chaque scénario permet de rémunérer 65 € aux Acquéreurs ayant choisi la formule SereniTree, soit un rendement annualisé de 3 %.

Pour les Acquéreurs ayant opté pour la formule LiberTree, le gain pondéré atteint une moyenne de **327-382 €**, soit un rendement annualisé de **10-11 %**.

IV. INFORMATION CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

IV.1. CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

2°	Devise, dénomination et valeur nominale	<p>Devise : Euro (€) ou Franc suisse (CHF), à la demande de l'Acquéreur</p> <p>Dénomination : Investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole (Paulownia)</p> <p>Valeur nominale : 50 € ou 130 € TVAC selon la formule choisie</p>
-----------	---	--

VI. ANNEXES

VI.1. VALORISATION DE L'ARBRE

Les deux méthodes de valorisation de l'arbre développées par la société ADAE SA ont été actualisées avec les valeurs de marché les plus récentes et sont présentées ci-dessous selon un nouveau fil conducteur.

VI.1.a. Le modèle de croissance

LA PRODUCTION DE BOIS

La croissance des Paulownias, et donc la quantité de bois produit, dépend des conditions d'ensoleillement, d'hydrométrie, de fertilité du sol, d'occurrence d'évènements climatiques extrêmes, de la bonne gestion opérationnelle, etc.

L'équipe d'agronomes de la société ADAE SA a collecté et traité les données issues de la littérature scientifique et de prises de mesure sur le Paulownia afin d'obtenir des prédictions de croissance du Paulownia selon trois scénarios :

- **Favorable** : les conditions de croissance sont optimales et l'arbre produit le volume maximal de bois ;
- **Médian** : les conditions de croissance sont bonnes, l'arbre produit les volumes de bois attendus ;
- **Défavorable** : les conditions de croissance sont bonnes², mais certains évènements survenus durant la croissance ralentissent le développement de l'arbre.

Il est considéré que le taux de mortalité des arbres atteint 5 % pour une parcelle afin de correspondre au standard de sylviculture.

LA TRANSFORMATION DU BOIS

Parmi les différentes méthodes de valorisation du bois, la transformation de la bille en bois avivé est privilégiée par la société ADAE SA. Comme ce procédé implique une perte en volume de 50 %, la moitié de la bille est comptabilisée en bois transformé.

L'autre moitié, à savoir les déchets issus du processus de transformation, est valorisée en bois énergie en même temps que le houpier. Durant ce processus, environ 5 % de la matière est perdue.

LA QUALITÉ DU BOIS

La qualité du bois est définie par la présence ou l'absence de nœuds et d'aspérités sur les faces principales des planches de bois avivé. Pour prendre en compte la qualité du bois, un facteur variant entre 0,75 et 1,25 est appliqué suivant les caractéristiques du bois transformé :

² L'étude de faisabilité réalisée par l'équipe d'agronomes en amont de la plantation permet de sélectionner exclusivement des terrains propices au développement des Paulownias.

Qualité 3-4



Présence de nœuds et d'aspérités sur les deux faces.

Qualité 1-2



Face avant lisse sans nœud ni aspérité. Face arrière avec des nœuds de 20 mm max.

Qualité 1+



Planche lisse sans nœud ni aspérité sur les deux faces.

En prenant en compte tous les facteurs du modèle de croissance, la valorisation est déclinée en trois scénarios :

Scénario		Défavorable	Médian	Favorable
Valorisation de la bille	Volume de la bille de bois	1,4 m ³	1,5 m ³	1,9 m ³
	Pourcentage de perte	50 %		
	Qualité du bois	Qualité 3-4	Qualité 1-2	Qualité 1+
	Facteur de qualité	0,75	1	1,25
Valorisation du houppier et des déchets	Volume du houppier	0,5 m ³	0,5 m ³	0,5 m ³
	Volume des déchets	0,7 m ³	0,7 m ³	0,9 m ³
	Pourcentage de perte	5 %		

VI.1.b. Le prix de vente du bois

Le marché du bois de Paulownia étant un marché émergent en Europe, il n'existe actuellement pas assez de valeurs de référence pour établir avec certitude l'historique de son prix de vente et les tendances du marché.

Afin de garantir aux Acquéreurs les estimations du prix de vente du bois de Paulownia les plus fiables possibles, la société ADAE SA a utilisé et recroisé deux approches :

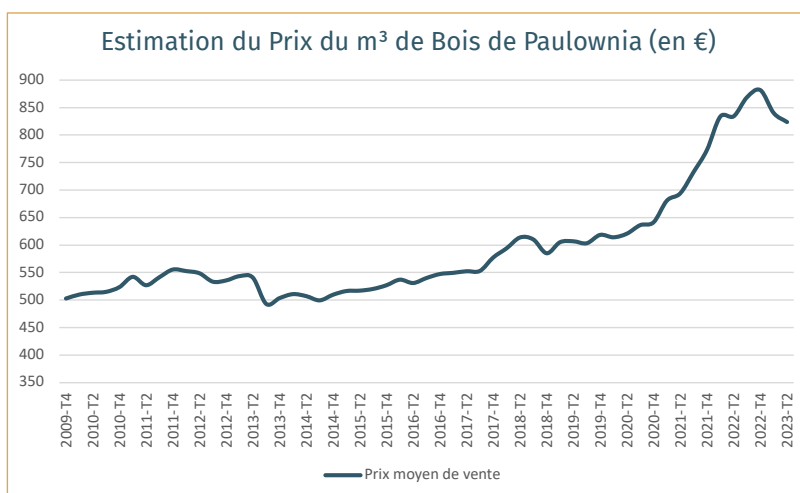
- Une estimation basée sur les indices marchés d'essences de bois couramment utilisées dans l'industrie, dont les caractéristiques sont comparables au Paulownia ;
- Une estimation basée sur des références marchés actuelles du bois de Paulownia.

L'ESTIMATION BASÉE SUR LES INDICES MARCHÉS D'ESSENCES DE BOIS COURAMMENT UTILISÉES DANS L'INDUSTRIE

Pour estimer la tendance du prix de vente du bois de Paulownia, la société ADAE SA s'est basée sur des essences d'arbres classiques qui font partie d'un marché réglementé par des

indices de référence. Parmi les essences couramment utilisées dans l'industrie, le chêne, le hêtre et le peuplier ont été sélectionnés car les usages du bois transformé et le schéma de culture intensive sont similaires à ceux du Paulownia.

A partir des indices marchés de ces essences³, un indicateur du prix de revente du bois transformé de Paulownia a ainsi été créé par la société ADAE SA, dont la tendance est représentée ci-dessous :



La valeur moyenne de cet indicateur **sur les cinq dernières années** permet une estimation du prix de revente du bois transformé de Paulownia à **844 €/m³**.

Cet indicateur repose sur les estimations et l'interprétation de l'analyse réalisée par la société ADAE SA et n'écarte pas le risque que le prix du bois de Paulownia puisse évoluer différemment des prix du bois traditionnel.

En appliquant la même méthode avec les indices marchés des granulés en vrac, la société ADAE SA a obtenu une estimation du prix du bois énergie de Paulownia à **107 €/m³**.

En ajoutant ces indicateurs marchés aux données du modèle de croissance, la proposition de valorisation devient :

Scénario		Défavorable	Médian	Favorable
Valorisation de la bille	Volume de la bille de bois	1,4 m³	1,5 m³	1,9 m³
	Pourcentage de perte	50 %		
	Qualité du bois	Qualité 3-4	Qualité 1-2	Qualité 1+
	Facteur de qualité	0,75	1	1,25
	Prix du bois transformé	844 €/m³		
Valorisation du houpplier et des déchets	Volume du houpplier	0,5 m³	0,5 m³	0,5 m³
	Volume des déchets	0,7 m³	0,75 m³	0,95 m³
	Pourcentage de perte	5 %		
	Prix du bois d'énergie	107 €/m³		
Valorisation de l'arbre	Par scénario	553 €	758 €	1141 €
	Pondérée	817 €		

³ Source : <http://www.ceebois.fr/>

L'estimation de la valeur de l'arbre varie entre 553 € à 1141 € selon le scénario. En pondérant les trois scénarios, une moyenne de **817 €** est obtenue.

En appliquant cette valorisation aux produits d'investissement de la société ADAE SA, voici ce à quoi les Acquéreurs peuvent attendre comme retour sur investissement :

SereniTree	Scénario	Défavorable	Médian	Favorable
	Prix d'acquisition	50 €		
	Gain	65 €	65 €	65 €
	TRAC ⁴	3 % par an	3 % par an	3 % par an
	Gain pondéré	65 €		
	TRAC pondéré	3 % par an		

LiberTree	Scénario	Défavorable	Médian	Favorable
	Prix d'acquisition	130 €		
	Gain	221 €	303 €	456 €
	TRAC ⁵	5 % par an	9 % par an	13 % par an
	Gain pondéré	327 €		
	TRAC pondéré	10 % par an		

En l'absence d'impacts liés aux risques, chaque scénario permet de rémunérer 65 € aux Acquéreurs ayant choisi la formule « SereniTree », soit un **TRAC de 3 %**.

Pour les Acquéreurs ayant opté pour la formule « LiberTree », le gain pondéré atteint 327 €, soit un **TRAC de 10 %**. Avec cette formule, ils s'exposent aux aléas de croissance qui peuvent faire fluctuer l'investissement sur une fourchette de 221 à 456 €. Dans tous les cas, le seuil de rentabilité est atteint.

⁴ Le Taux de Croissance Annuel Composé mesure le pourcentage annuel de croissance d'un indicateur.

L'ESTIMATION BASÉE SUR LES RÉFÉRENCES MARCHÉS ACTUELLES DU BOIS DE PAULOWNIA

La deuxième estimation du prix de revente du bois de Paulownia se base sur une veille des références actuelles du marché du bois de Paulownia effectuée par la société ADAE SA. Cette estimation est calculée à partir des références de prix **au troisième trimestre de 2023** pour la bille de Paulownia (bois non transformé) et pour le bois avivé (bois transformé aux sections rectangulaires).

Zone géographique	Bois non transformé (bille)		Bois avivé	
	Références	Prix au m ³	Références	Prix au m ³
Amériques	-	-	163	10 708 €
USA	-	-	163	10 708 €
Commercial Forest Products	-	-	5	11 679 €
Paulownia Source	-	-	9	5 512 €
World Paulownia	-	-	149	10 989 €
Asie	-	-	16	923 €
Chine	-	-	16	923 €
Dongming Cleanhome	-	-	8	1 115 €
Dongming Sanxin Wood	-	-	8	730 €
Europe	6	278 €	320	2 754 €
Allemagne	1	175 €	50	4 777 €
Balsabaum-Shop	-	-	22	7 995 €
GermanTrees	1	175 €	-	-
Kiritec	-	-	4	875 €
Obi-Allemagne	-	-	8	2 998 €
Paulownia-Baumschule	-	-	16	2 216 €
France	2	175 €	1	1 100 €
AB Paulownia	1	150 €	-	-
Paulownia France	-	-	1	1 100 €
Paulownia Energy	1	200 €	-	-
Espagne	-	-	193	2 172 €
Greemap	-	-	12	1 175 €
IPaulownia	-	-	176	2 223 €
Moreno	-	-	4	1 777 €
Tutrocito	-	-	1	6 644 €
Italie	1	350 €	73	2 993 €
Bricolegnostore	-	-	35	3 036 €
La Prealpina	-	-	4	2 646 €
LeroyMerlin.it	-	-	1	2 604 €
Mybricoshop	-	-	10	3 619 €
Obi-Italia	-	-	11	1 994 €
OnlyWood	-	-	12	3 413 €
SRP	1	350 €	-	-
Macédoine	1	300 €	-	-
NC	1	300 €	-	-
Malte	-	-	3	1 212 €
PM Hobby	-	-	3	1 212 €
Roumanie	1	490 €	-	-
Paulownia Europa	1	490 €	-	-
Océanie	-	-	33	6 411 €
Australie	-	-	33	6 411 €
BarenakedBoards	-	-	14	9 697 €
PaulowniaTimber	-	-	19	3 990 €
Moyenne générale	6	278 €	532	5 362 €

- En recensant les tarifs de 532 références auprès de 23 fournisseurs en bois de Paulownia, le prix moyen de revente du bois avivé a été déterminé à **5 362 €/m³** au niveau mondial et **2 754 €/m³** en Europe.
- Sur base de 6 références européennes, le prix moyen de revente de la bille de Paulownia a été établi à **278 €/m³** en Europe.

À partir de ces références marchés et des données du scénario médian de croissance, trois scénarios de valorisation ont été proposés par la société ADAE SA :

- **Valorisation de la bille en bois avivé :**

La bille de bois est transformée en scierie aux frais de la société ADAE SA et le produit de cette transformation est revendu à des distributeurs. Cette option est privilégiée.

- **Valorisation directe de la bille (non transformée) :**

La bille de bois est vendue telle quelle à un exploitant (PME, Scieries), sans transformation préalable. Cette bille pourra ultérieurement être valorisée, à charge de l'exploitant, en bois déroulage, bois aggloméré ou bois énergie. Cette option est envisagée dans un contexte économique non favorable au bois avivé.

- **Valorisation de la bille en bois énergie :**

Cette option est envisagée pour des arbres de mauvaise qualité (présentant notamment une difformité au niveau du tronc).

Dans les trois cas, le houpier et les éventuels déchets issus de la transformation du bois sont valorisés en bois énergie (granulés en vrac).

Scénario		Bois énergie (Défavorable)	Bois non transformé (Médian)	Bois avivé (Favorable)
Valorisation de la bille	Volume de la bille de bois	1,5 m ³	1,5 m ³	1,5 m ³
	Pourcentage de perte	5 %	-	50 %
	Qualité du bois	-	-	Qualité 1-2
	Facteur de qualité	-	-	1
	Prix de revente	107 €/m ³	278 €/m ³	2 754 €/m ³
	Sous-total	152 €	417 €	2 066 €
Valorisation du houpier et des déchets	Volume du houpier	0,5 m ³	0,5 m ³	0,5 m ³
	Volume des déchets	-	-	0,75 m ³
	Pourcentage de perte	5 %		
	Prix de revente ⁵	107 €/m ³		
	Sous-total	51 €	51 €	127 €
Valorisation de l'arbre	Par scénario	203 €	468 €	2 193 €
	Pondérée	955 €		

⁵ Le prix de revente du bois énergie est estimé à partir de l'indicateur marché des granulés en vrac décrit précédemment : <http://www.ceebois.fr/>

L'estimation de la valeur de l'arbre varie entre 203 € et 2 193 € selon le scénario. En pondérant les trois scénarios, une moyenne de **955 €** est obtenue.

Cette estimation est plus élevée que les **817 €** obtenus sur base des indicateurs marchés des bois de chêne, hêtre et peuplier car il s'agit ici d'une représentation des prix **au troisième trimestre de 2023 dans un contexte inflationniste**, alors que les indicateurs marchés reposent sur les moyennes des **cinq dernières années**.

En appliquant cette valorisation aux produits d'investissement de la société ADAE SA, voici ce à quoi les Acquéreurs peuvent attendre comme retour sur investissement :

	Scénario	Bois énergie (Défavorable)	Bois non transformé (Médian)	Bois avivé (Favorable)
SereniTree	Prix d'acquisition	50 €		
	Gain	65 €	65 €	65 €
	TRAC ⁶	3 % par an	3 % par an	3 % par an
	Gain pondéré	65 €		
	TRAC pondéré	3 % par an		

	Scénario	Bois énergie (Défavorable)	Bois non transformé (Médian)	Bois avivé (Favorable)
LiberTree	Prix d'acquisition	130 €		
	Gain	81 €	187 €	877 €
	TRAC ⁷	-5 % par an	4 % par an	21 % par an
	Gain pondéré	382 €		
	TRAC pondéré	11 % par an		

En l'absence d'impacts liés aux risques, chaque scénario permet de rémunérer 65 € aux Acquéreurs ayant choisi la formule « SereniTree », soit un **TRAC de 3 %**.

Pour les Acquéreurs ayant opté pour la formule « LiberTree », le gain pondéré atteint 382 €, soit un **TRAC de 11 %**. Avec cette formule, ils s'exposent aux aléas de croissance qui peuvent faire fluctuer l'investissement sur une fourchette de 81 à 877 €.

Le seuil de rentabilité est atteint pour arbres valorisés en bois non transformé et en bois avivé, mais pas en bois énergie. Pour compenser le risque individuel des investisseurs face aux aléas de croissance, les revenus sont mutualisés au niveau de la plantation avant d'être distribués.

⁶ Le Taux de Croissance Annuel Composé mesure le pourcentage annuel de croissance d'un indicateur.