

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).

02 SEPTEMBRE 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 2 novembre 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 et aux Suppléments à la Note d'information des 6 février 2024 ; 17 avril 2024 et 12 juillet 2024.

CONTEXTE ET OBJET

Ce Supplément à la Note d'information apporte des précisions à la Note d'information du 2 novembre 2023 et aux Suppléments à la Note d'information du 6 février 2024 ; 17 avril 2024 et 12 juillet 2024, notamment :

- La mise à jour des informations financières concernant l'émetteur
- La mise à jour de la description de l'offre
 - Mise à jour de la section « Durée de l'investissement »
 - Mise à jour de la section « Acquisition des arbres »
 - Ajout de la formule « Treenergy »
 - Mise à jour de la section « Abonnement » :
 - Mise à jour des durées d'engagement
 - Ajout de la formule « Treenergy »
 - Mise à jour de la sous-section « Renouvellement »
 - Mise à jour de la sous-section « Résiliation »
 - Mise à jour de la section « Valorisation des arbres en fin de cycle de croissance »
 - Mise à jour de la section « Synthèse »
- La mise à jour des caractéristiques des instruments de placement offerts

DROIT DE RÉVOCATION

En cas d'offre au public d'instruments de placement, la publication d'un Supplément fait naître un droit de révocation. Les Acquéreurs ayant souscrit à l'offre de la société ADAE SA avant la publication du présent Supplément ont la possibilité de révoquer leur acceptation pendant les 2 jours ouvrables suivant la publication dudit Supplément, par simple réponse au courriel d'information envoyé par la société ADAE SA (contact@treesition.com).

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

I.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1°	Comptes annuels	<i>Mise à jour des comptes annuels :</i> Fondée le 29 décembre 2021, la société ADAE SA dispose de comptes annuels pour l'exercice 2023 publiés en date du 28 juin 2024 : https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise 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.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	La société ADAE SA déclare que, en date d'émission de la présente Note d'information, ses capitaux propres s'élèvent à 321.000 € .

II. INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

II.1. DESCRIPTION DE L'OFFRE

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », et les modifications des durées d'engagement de l'abonnement, les sous-sections : « Durée de l'investissement », « Acquisition des arbres », « Abonnement », « Renouvellement » et « Résiliation », « Valorisation des arbres en fin de cycle de croissance » et « Synthèse » ont été mises à jour.

DUREE DE L'INVESTISSEMENT

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », le paragraphe suivant :

La durée de l'investissement des instruments de placement de la société ADAE SA 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, et ce, jusqu'à résolution complète de l'année de coupe.

Est remplacé par :

La durée de l'investissement des instruments de placement de la société ADAE SA est basée sur le cycle de croissance des Paulownias. L'échéance de coupe des Paulownias sous la formule « SereniTree » 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 »

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », le paragraphe suivant :

Exemple : si la plantation a lieu le 15 avril 2023, la coupe de l'arbre aura lieu au plus tard le 31 décembre 2033.

Est remplacé par :

Exemple 1 : Pour un arbre sous la formule « SereniTree » ou sous la formule « LiberTree », si la plantation a lieu le 15 avril 2023, la coupe de l'arbre aura lieu au plus tard le 31 décembre 2033.

Exemple 2 : Pour un arbre sous sous la formule « Treenergy », si la plantation a lieu le 15 avril 2023, la coupe de l'arbre aura lieu au plus tard le 31 décembre 2028.

ACQUISITION DES ARBRES

Modification de cette section, la formule « Treenergy » est ajoutée. Le paragraphe suivant :

La société ADAE SA propose, par le biais de son site Internet, deux formules d'acquisition des arbres de Paulownias :

- La formule « SereniTree », correspondant à un investissement planifié ;
- La formule « LiberTree », correspondant à un investissement variable dont le rendement est établi à l'échéance de coupe de l'arbre.

L'Acquéreur 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.

Est remplacé par :

La société ADAE SA propose, par le biais de son site Internet, deux formules d'acquisition des arbres de Paulownias :

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

L'Acquéreur 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.

FORMULE « TREENERGY »

Cette section est ajoutée, elle décrit la nouvelle formule proposée aux Acquéreurs par la société ADAE SA.

La formule « Treenergy » correspond à un investissement planifié. 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 revenu brut potentiel maximum (avant impôts) est de **110 €** par arbre sur le cycle de croissance (5 ans maximum), sous hypothèse que le nombre d'arbres arrivés à maturité soit supérieur ou égal au nombre d'arbres mis en vente.

Pour compenser le risque individuel de l'Acquéreur 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 revenu brut potentiel est donc calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'arbres arrivés à maturité sur la parcelle}}{\text{Nombre d'arbres mis en vente sur la parcelle}} \times 110 \text{ €}$$

Ce ratio est plafonné à 1.

La somme récupérée est comprise entre 0 € et 110 €, soit une moins-value maximale de 90 € à une plus-value brute maximale de 20 € avant impôts.

Exemple :

950 plants sont mis en vente sur la parcelle A sur un total de 1000 plants. À l'échéance de coupe, 900 arbres de la parcelle A sont arrivés à maturité, ce qui correspond à une mortalité de 10 %. Le nombre d'arbres arrivés à maturité étant inférieur au nombre d'arbres mis en vente sur la parcelle A, chaque Acquéreur « Treenergy » de la parcelle A recevra, indépendamment du prix de vente du bois :

$$\frac{900}{950} \times 110 \text{ €} = 104,21 \text{ € brut par arbre}$$

ABONNEMENT

Cette section remplace la description faite dans le Supplément de la Note d'information du 17 avril 2024. Les durées d'engagement ont été modifiées et la formule « Treenergy » est ajoutée.

Pour l'abonnement, l'Acquéreur est soumis à un : « Engagement 12 mois » :

- **SereniTree :**
 - Avec engagement (12 mois) : 48,75 €/mois
- **Treenergy :**
 - Avec engagement (12 mois) : 87,75 €/mois
- **LiberTree :**
 - Avec engagement (12 mois) : 126,75 €/mois
- **LiberTree & SereniTree :**
 - Avec engagement (12 mois) : 172 €/mois

Renouvellement

Cette section remplace la description faite dans le Supplément de la Note d'information du 17 avril 2024.

La société ADAE SA souhaite attirer l'attention de l'Acquéreur sur le caractère tacite du renouvellement de l'abonnement souscrit.

- Dans le cas d'un abonnement avec un « Engagement 12 mois », celui-ci est renouvelé tacitement à chaque fin de période d'engagement pour une durée de 12 mois. L'Acquéreur dispose d'un délai de 30 jours à compter du renouvellement pour faire part à la société ADAE SA de sa volonté de résilier son abonnement sans frais.

Résiliation

Cette section remplace la description faite dans le Supplément de la Note d'information du 17 avril 2024.

L'Acquéreur est libre d'arrêter son abonnement, pour cela il devra être adressé un courriel à la société ADAE SA (contact@treesition.com). L'engagement initial et les périodes d'engagement restantes impliquent :

Que la résiliation est opérée par la société ADAE SA dans les trois jours ouvrés après la date de réception de la demande. La société ADAE SA attire l'attention de l'Acquéreur sur le fait que les **sommes restantes dans le cadre de l'engagement sont dues**. Une facture de clôture vous sera émise par courriel. L'Acquéreur reste propriétaire du ou des arbres préalablement acquis auxquels s'ajoutent ceux facturés dans le cadre de la résiliation.

Une facture de clôture sera émise à l'Acquéreur par courriel. L'Acquéreur reste propriétaire du ou des arbres préalablement acquis auxquels s'ajoutent ceux de la première année facturée dans le cadre de la résiliation.

CESSION ANTICIPEE D'ARBRES PAR LA SOCIETE ADAE SA :

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », le paragraphe suivant :

La valeur de rachat d'une formule « SereniTree » est plafonnée au prix d'acquisition, ce qui signifie que l'Acquéreur ne pourra en aucun cas réaliser une plus-value en cas de rachat d'une formule « SereniTree ». Aucune limitation de ce genre n'existe pour la formule « LiberTree ».

Est remplacé par :

La valeur de rachat d'une formule « SereniTree » ou d'une formule « Treenergy » est plafonnée au prix d'acquisition, ce qui signifie que l'Acquéreur ne pourra en aucun cas réaliser une plus-value en cas de rachat d'une formule « SereniTree » ou d'une formule « Treenergy ». Aucune limitation de ce genre n'existe pour la formule « LiberTree ».

VALORISATION DES ARBRES EN FIN DE CYCLE DE CROISSANCE

Cette section est mise à jour pour introduire la nouvelle formule « Treenergy », la description suivante remplace celle faite dans le Supplément de la Note d'information du 17 avril 2024.

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, la société ADAE SA a développé une modélisation de la valorisation de l'arbre dans le temps (https://treesition.com/wp-content/uploads/2024/09/Le-Paulownia-larbre-et-le-bois-FRA_EUR_5.0.pdf).

Cette modélisation est le résultat d'estimations et d'analyses réalisées par la société ADAE SA dans l'hypothèse où les arbres se développent en l'absence d'impacts majeurs liés aux risques. En cas de faillite de la société ADAE SA, il existe un risque de perte partielle ou totale du capital.

À partir de cette valorisation, la société ADAE SA estime le retour sur investissement potentiel attendu selon la formule d'acquisition de l'arbre :

- La **Formule « SereniTree »** correspond à un investissement planifié. Le prix d'acquisition d'un arbre est de **50 €** et le revenu brut potentiel maximum est de **65 €** par arbre, soit un **TRAC (ou TRI) de 3 %** maximum ;
- La **Formule « Treenergy »** correspond à un investissement planifié. Le prix d'acquisition d'un arbre est de **90 €** et le revenu brut potentiel maximum est de **110 €** par arbre, soit un **TRAC (ou TRI) de 4 %** maximum ;
- La **Formule « LiberTree »** correspond à un investissement variable dont le rendement est établi à l'échéance de coupe de l'arbre. Le prix d'acquisition est de **130 €** et le revenu brut potentiel correspond à 40 % du prix de revente mutualisé du bois. Avec cette formule, les Acquéreurs s'exposent aux aléas de croissance qui peuvent faire fluctuer l'investissement sur une fourchette de 221 € à 456 € selon les hypothèses de modélisation. Le gain pondéré des différents scénarios atteint 327 €, soit un **TRAC (ou TRI) de 10 %**.

L'investissement peut être impacté par les [risques](#), pouvant entraîner une perte partielle ou totale du capital investi. Cette modélisation reflète les différences d'impact selon nos formules d'investissement, permettant aux investisseurs de choisir en fonction de leurs objectifs financiers et de leur tolérance aux [risques](#).

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.

DISPONIBILITÉ DE L'OFFRE

Afin de prendre en compte la mise à jour du nombre d'arbres plantés et l'ajout de précisions sur les disponibilités de nos formules, cette section vient remplacer celle du Supplément à la Note d'information du 12 juillet 2024.

Le stock d'arbres disponibles s'élève à **15 354 arbres**, dont 7 171 ont déjà été plantés en date d'émission du présent Supplément à la Note d'information.

Pays	Parcelles		Arbres déjà plantés ¹	Arbres à planter ¹	Total		Terrain détenu par
France	Clairac	A	4 631	32	4663	5074	ADAE SA
		B	411	-	411		
	Clermont-Soubiran	A	-	800	800	800	Propriétaire foncier
Belgique	Sautin	A	172	-	172	280	Propriétaire foncier
		B	108	-	108		
Espagne	Sepulcro-Hilario	A	1 849	151	2000	9200	Propriétaire foncier
		B	-	7 200	7200		ADAE SA
Total			7 171	8 183	15 354		-

¹ En date d'émission du présent Supplément à la Note d'information.

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 la société ADAE SA, les Acquéreurs peuvent choisir la sous-parcelle qui les intéresse.

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

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'OCV : EU 39980
- Paulownia NordMax21® – Numéro de protection des variétés de l'OCV : EU 47334

SYNTHÈSE

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », cette section remplace la description faite dans le Supplément de la Note d'information du 6 février 2024.

1°	Montant maximal de l'offre	2.196.020 € (TVAC). Ce montant correspond au cas où l'ensemble des 11.354 arbres disponibles sous les formules « LiberTree » et « Treenergy » serait vendu via la formule « LiberTree » (130 € TVAC/arbre) et où l'ensemble des 4.000 arbres sous la formule « Treenergy » (90 € TVAC) soient vendus sur les 2 cycles.
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 » • 90 € TVAC pour la formule « Treenergy » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »
	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000.000 €
3°	Prix total des instruments de placements offerts	<p>L'offre proposée étant tout taxé comprise et sans frais supplémentaires à charge de l'investisseur, le prix total des instruments offerts est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 € TVAC pour la formule « SereniTree » • 90 € TVAC pour la formule « Treenergy » • 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »

II.2. RAISON DE L'OFFRE

DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJÉTÉE DES MONTANTS RECUEILLIS

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », cette section vient remplacer celle du Supplément à la Note d'information du 6 février 2024 :

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 pour un cycle de 10 ans de :

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

Le revenu moyen des ventes du « Treenergy » pour un cycle de 5 ans est de 90 € TVAC par arbre.

Le Paulownia repousse tout seul jusqu'à 5 fois après la coupe tout en conservant les mêmes caractéristiques. De ce fait, le revenu moyen des ventes du « Treenergy » pour deux cycles de 5 ans (id un cycle total de 10 ans) est de **180 € 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 de la présente Note d'information, 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.

Il a été évalué que les coûts opérationnels des arbres sous la formule « Treenergy » pour deux cycles de 5 ans (id un cycle total de 10 ans) équivalent à ceux d'un arbre sous les formules « LiberTree » ou « SereniTree ». Ces économies d'échelles sont rendues possibles par la densité de plantation plus élevée et par le cycle de plantation plus court (5 ans contre 10 ans).

Le reste des fonds disponibles sera alloué au fonctionnement structurel de la société : salaires, comptabilité, assurances, outils de gestion informatique, autres frais opérationnels, commerciaux, marketing, etc.

Dans le cadre d'opérations ponctuelles et ciblées, la société ADAE SA peut être amenée à proposer des réductions sur l'achat des instruments de placement décrits dans la présente Note d'information. Cette réduction sera répercutée uniquement sur les fonds alloués aux frais de fonctionnement de la société, et en aucun cas sur les fonds alloués à la gestion et la maintenance des parcelles concernées. Cette réduction aura parallèlement un impact favorable et proportionnel, au bénéfice de l'Acquéreur, sur le rendement de l'offre proposée.

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

Afin de prendre en compte l'ajout de la formule « Treenergy », cette section vient remplacer celle du Supplément à la Note d'information du 17 avril 2024 :

Les montants recueillis au travers de la présente offre visent prioritairement à financer la mise en place et la maintenance, sur un cycle de 10 ans, des 15 354 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 :

$$(11\,354 \times 114 \text{ €}) + (2^* \times 4000 \times 90 \text{ €}) = 2.014.356 \text{ € TVAC}$$

* 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 la société ADAE SA et ne se répercutent pas sur la quote-part des Acquéreurs.

À noter que, durant ce cycle de croissance de maximum 10 ans, d'autres sources de financement seront introduites (voir section suivante). Dans le cas éventuel où l'ensemble des arbres mis en vente ne seraient pas acquis par les Acquéreurs, la société ADAE SA 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 plan financier de la société ADAE SA a été révisé en date du 31 août 2023 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.

III. INFORMATION CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

III.1. CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

2°	Devise, dénomination et valeur nominale	<p><i>Mise à jour de la valeur nominale</i></p> <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 90 € ou 130 € TVAC selon la formule choisie</p>
-----------	---	---