

**SUPPLÉMENT A LA NOTE D'INFORMATION DU 1<sup>er</sup> 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).**

7 avril 2026

**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<sup>er</sup> novembre 2025 (ci-après la « **Note d'information** ») et/ou dans le premier supplément, du 30 décembre 2026 (le « **Premier Supplément** ») 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](mailto: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 présent 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 9 avril 2026 minuit.

L'investisseur souhaitant révoquer son acceptation doit le faire par email à l'adresse suivante : [contact@treesition.com](mailto: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. **FAITS NOUVEAUX SIGNIFICATIFS, ERREURS OU INEXACTITUDES SUBSTANTIELLES CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION**

#### 1. **Présentation des risques**

##### 1.1. **Extinction du droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur sur le foncier**

A la page 2 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque d'extinction du droit de propriété ou du droit de superficie de l'émetteur sur le foncier (section I.1), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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 ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ce passage.

##### 1.2. **Risque d'absence de liquidité**

A la page 2 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque d'absence de liquidité (section I.1), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« (bien qu'elle reconnaisse les cessions qui peuvent intervenir) ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ce passage.

##### 1.3. **Risque administratif**

A la page 2 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque administratif (section I.1), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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 ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ce passage.

##### 1.4. **Risque réputationnel**

A la page 2 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque réputationnel (section I.1), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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 ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ce passage.

#### 1.5. Risque opérationnel

A la page 3 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque opérationnel (section 1.2), les risques identifiés sont immédiatement atténués par la présentation des mesures de gestion mises en place :

*« 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 oeuvre 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 ».*

Et

*« 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. »*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ces passages.

#### 1.6. Risques d'aléas climatiques et naturels

A la page 3 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description des risques d'aléas climatiques et naturels (section 1.2), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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 1.8 - [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 reversés aux Investisseurs des arbres de la parcelle conformément aux modalités de leur investissement initial ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ces passages.

### 1.7. Risques de variabilité de croissance et de mortalité

A la page 3 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description des risques de variabilité de croissance et de mortalité (section I.2), les risques identifiés sont atténués par ce qui suit :

*« Malgré les précautions décrites précédemment, et en dehors des événements extrêmes couverts par les assurances ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ces passages.

### 1.8. Risque lié à une filière émergente

A la page 4 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque lié à une filière émergente (section I.2), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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://treesition.com/transformation-et-valorisation-du-bois-de-paulownia-par-treesition/>.*

***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 établie à 917 €/m<sup>3</sup>. 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 €/m<sup>3</sup> en octobre 2025. Bois sur pied : prix moyen observé de 250 €/m<sup>3</sup>, principalement sur le marché d'Europe de l'Ouest. Bois énergie (pellets) : valeur moyenne stable autour de 116 €/m<sup>3</sup> 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 €/m<sup>3</sup>, 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, (...) ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de déplacer les deux premiers paragraphes dans la section consacrée à la formule LiberTree (page 8 de la note d'information - version consolidée annexée au présent Supplément), et de supprimer le reste du passage.

### 1.9. Risque lié au potentiel caractère envahissant des arbres

A la page 4 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la description du risque lié au potentiel caractère envahissant des arbres (section I.2), les risques identifiés sont immédiatement atténués par ce qui suit :

*« 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 ».*

Cette présentation est de nature à minimiser la perception des risques par les investisseurs. Il y a donc lieu de supprimer ce passage.

### 2. Information concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

Les comptes annuels 2022, 2023 et 2024 ont été établis selon le micro modèle. Or une micro-entreprise ne peut être une société-mère à la date de clôture de l'exercice. L'émetteur est la société mère de la société ADAE France, de sorte qu'il y a eu lieu de rectifier les comptes annuels relatifs à l'année 2024. Ces comptes sont dorénavant publiés selon le modèle adéquat (cf. point I.5. Informations financières concernant l'émetteur, 1° Comptes annuels).

### 3. Présentation du rendement de la formule « Equitree »

Le rapport d'impact 2025 publié par ADAE SA (disponible sur le site : [Rapport d'impact 2025 VF](#)) contient la mention suivante :

*« Sur l'ensemble de nos plantations depuis 2022, les parcelles standards affichent une mortalité moyenne d'environ 1 %, un taux pleinement dans la norme et qui témoigne de la robustesse de notre modèle. Deux secteurs à Clairac "A3 et A4" présentent des taux plus élevés en raison de conditions spécifiques observées sur place (taux d'argile localement élevé et résurgence d'une source d'eau naturelle), ce qui porte la mortalité globale de ces secteurs à 3 %. Ces écarts sont suivis de près par nos ingénieurs agronomes afin d'ajuster les pratiques culturales lorsque nécessaire ».*

Or à la page 8 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), il est mentionné que seuls 95 % des arbres plantés sur la parcelle sont mis en vente et que le reste constitue une réserve de sécurité.

Pour la formule EquiTree, si la mortalité constatée sur la durée de l'investissement excède la réserve de sécurité, le rendement maximum ne sera pas obtenu.

Il convient dès lors d'ajouter dans la note d'information (p. 7 de la note d'information - version consolidée annexée au présent Supplément) :

*« Si cette réserve ne suffit pas à couvrir la mortalité constatée sur la durée de l'investissement, alors le revenu maximum ne pourra être atteint. »*

### 4. Référence à la modélisation établie par l'émetteur

Les paragraphes suivants (à la page 10 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément) sont une redite inutile d'informations qui figurent déjà dans la note d'information (dorénavant à

la page 8 - version consolidée annexée au présent Supplément) :

« En se basant sur ces facteurs-clés, l'émetteur a développé une modélisation de la valorisation de l'arbre dans le temps (<https://treesition.com/transformation-et-valorisation-du-bois-de-paulownia-par-treesition/>)

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 ».

Les paragraphes suivants (à la page 14 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément) font référence à la modélisation établies par l'émetteur et n'ont pas leur place dans une présentation décrivant l'utilisation projetée des montants recueillis par l'émetteur :

« 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 :  $(17\,284 \times 114 \text{ €}) + (2 \times 4\,000 \times 90 \text{ €}) = 2\,690\,376 \text{ € TVAC}$

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

Il y a donc lieu de supprimer ces passages.

#### 5. Disponibilité de l'offre

Les paragraphes relatifs à la disponibilité de l'offre (issus de la page 11 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément) présentent des incohérences :

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 <sup>1</sup>	Arbres à planter <sup>1</sup>	Total	Terrain détenu par	
France	Clairac	A	4 663	-	4663	5 074	ADAE SA
		B	411	-	411		
	Razimet	A	1216	-	1216	9 688	Propriétaire foncier
	Puylaroque	A	5287	-	5287		
	Saint Perdoux	A	2385	-	2385		
	Clermont-Soubiran	A	-	800	800		
Belgique	Sautin	A	172	-	172	280	Propriétaire foncier
		B	108	-	108		
Espagne	Sepulcro-Hilario	A	1 849	151	2000	6 242	Propriétaire foncier
		B	3042	1 200	4242		ADAE SA
<b>Total</b>			<b>19 133</b>	<b>2 151</b>	<b>21 284</b>	-	

En effet, l'ensemble des arbres plantés ne sont pas nécessairement mis en vente, notamment les arbres qui sont utilisés à des fins de R&D (par exemple, ADAE fait des profils racinaires, n'irrigue pas pour évaluer le taux de reprise, rajoute de la kératine aux racines (pour la rétention d'eau), ou plante avec des sols qui ont plus de 35% d'argile).

Pour éviter la confusion la note d'information reprend désormais exclusivement les arbres qui sont mis en vente :

Le stock d'arbres disponibles s'élève à 18551 arbres, dont 17561 ont déjà été plantés en date d'émission de la présente Note d'information.

Pays	Parcelles		Arbres déjà plantés <sup>1</sup>	Arbres à planter <sup>1</sup>	Total		Terrain détenu par
France	Clairac	A	4 630	-	4 630	5 041	ADAE SA
		B	411	-	411		
	Razimet	A	1 215	-	1 215	9 387	Propriétaire foncier
	Puyaroque	A	5 234	-	5 234		
	Saint Perdoux	A	2 382	-	2 382		
	Clermont-Soubiran	A	-	500	500		
Belgique	Sautin	A	188	-	188	299	Propriétaire foncier
		B	111	-	111		
Espagne	Sepulcro-Hilario	A	1 869	-	1 869	3 840	Propriétaire foncier
		B	1 521	450	1 971		ADAE SA
<b>Total</b>			<b>17 561</b>	<b>950</b>	<b>18 551</b>		-

## 6. Assurances

Le paragraphe suivant l'offre (issus de la page 11 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément) est inexact :

*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 effet c'est une filiale de l'émetteur qui a souscrit les polices d'assurance, qui visent l'ensemble des arbres.

Il y a donc lieu de clarifier ceci dans la note d'information :

*Les arbres sont couverts par une assurance souscrite par une filiale de ADAE SA 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.*

## 7. Synthèse

Il y a lieu d'adapter les paragraphes suivants (issus de la page 13 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément), qui sont incorrects, suite à la mise à jour de la disponibilité de l'offre (voir point 6 ci-dessus)

1°	Montant maximal de l'offre	2 690 376€ (TVAC)
	Montant minimal de l'offre	L'offre ne fait l'objet d'aucune limite minimale.

2°	Montant minimal de souscription par investisseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 € TVAC pour la formule « EquiTree »</li> <li>• 90 € TVAC pour la formule « Treenergy »</li> <li>• 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »</li> </ul>
	Montant maximal de souscription par investisseur	2 690 376 € (TVAC)

La note d'information doit dès lors être corrigée comme il suit :

1°	Montant maximal de l'offre	2 411 630 € (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"> <li>• 50 € TVAC pour la formule « EquiTree »</li> <li>• 90 € TVAC pour la formule « Treenergy »</li> <li>• 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »</li> </ul>
	Montant maximal de souscription par investisseur	2 411 630 € (TVAC)

#### 8. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Les paragraphes ci-après (issus de la page 13 et 14 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément) font référence à la modélisation établies par l'émetteur (ou à d'autres paramètres financiers) et n'ont pas leur place (et plus précisément les extraits surlignés ci-après) dans une présentation décrivant l'utilisation projetée des montants recueillis par l'émetteur :

*« 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	Acquisition de l'arbre par l'investisseur	130	-

2	Distribution relative à la vente de l'arbre par un CIF	-	13
<b>Gestion opérationnelle agricole</b>		<b>0</b>	<b>39,769</b>
3	Étude de faisabilité	-	0,214
4	Commande des arbres	-	5,700
5	Accès à l'eau	-	0,006
6	Système d'irrigation	-	9,615
7	Préparation physique du sol	-	0,168
8	Sous-solage	-	0,168
9	Plantation des arbres	-	1,830
10	Protection des arbres	-	2,031
11	Matériel de paillage	-	2,031
12	Infrastructure	-	0,313
13	Digital farming	-	0,083
14	Traitements "Santé végétale"	-	2,055
15	Produits	-	2,055
16	Consommation en eau et en électricité	-	1,643
17	Frais divers (dont assurance)	-	0,866
18	Déplacements de l'équipe opérationnelle	-	0,626
19	Contingence (frais imprévus)	-	10,365
<b>Transformation et vente du bois</b>		<b>828</b>	<b>541,856</b>
20	Vente du bois basé sur la pondération des scénarii défavorable, medium, favorable	828	-
21	Récolte et transformation du bois pour une valorisation en avivé	-	133,056
22	Distribution des gains à l'Agriculteur/Propriétaire foncier	-	82,800
23	Distribution des gains aux Investisseurs	-	326,000
<b>Totaux</b>		<b>958</b>	<b>594,625</b>

Par ailleurs, certaines informations doivent être corrigées :

- la référence à ADAE France en tête de colonne 2 et 3 (alors qu'il y a lieu de faire référence à ADAE SA) ;
- les informations relatives à la transformation et à la vente du bois, qui sont très incertaines, n'ont pas leur place dans la présentation des coûts opérationnels avant la coupe.

Il convient dès lors d'adapter la note d'information comme il suit :

#### DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJETEE DES MONTANTS RECUEILLIS

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 avant la coupe des arbres.

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

<b>Ventilation des frais</b>		<b>Dépenses ADAE (€/arbre)</b>
1	<i>Distribution relative à la vente de l'arbre par un CIF (e.g. formule LiberTree)</i>	13
<b>Gestion opérationnelle agricole</b>		<b>39,769</b>
2	<i>Étude de faisabilité</i>	0,214
3	<i>Commande des arbres</i>	5,700
4	<i>Accès à l'eau</i>	0,006
5	<i>Système d'irrigation</i>	9,615
6	<i>Préparation physique du sol</i>	0,168
7	<i>Sous-solage</i>	0,168
8	<i>Plantation des arbres</i>	1,830
9	<i>Protection des arbres</i>	2,031
10	<i>Matériel de paillage</i>	2,031
11	<i>Infrastructure</i>	0,313
12	<i>Digital farming</i>	0,083
13	<i>Traitements "Santé végétale"</i>	2,055
14	<i>Produits</i>	2,055
15	<i>Consommation en eau et en électricité</i>	1,643
16	<i>Frais divers (dont assurance)</i>	0,866
17	<i>Déplacements de l'équipe opérationnelle</i>	0,626
18	<i>Contingence (frais imprévus)</i>	10,365
<b>Totaux</b>		<b>52,77</b>

Ces coûts visent exclusivement la phase antérieure à la coupe des arbres. La ligne "Contingence" figurant en ligne 18 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).

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 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 investisseurs.

### 9. Détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser

Il y a lieu d'adapter les paragraphes suivants (issus de la page 14 de la note d'information - version consolidée annexée au Premier Supplément), qui sont incorrects, suite à la mise à jour de la disponibilité de l'offre (voir point 5 ci-dessus) et de la clarification relative aux coûts opérationnels (voir point 8 ci-dessus).

#### *DETAILS 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.*

*Les coûts opérationnels sont 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.*

Ces informations sont incorrectes et doivent être corrigées dans la note d'information :

#### *DETAILS 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 18 551 arbres de Paulownias des parcelles de Clairac, Clermont-Soubiran, Sautin, Razimet, Puylaroque, Saint Perdoux et Sepulcro-Hilario.*

*Les coûts opérationnels sont estimés à 737.755 € 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.*

### 10. Certification carbone

A la page 15 de la note d'information (version consolidée annexée au Premier Supplément), dans la section I.9 (« Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré »), il est mentionné que :

*« 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 ».*

Or, la note d'information a été publiée le 1er novembre 2025 et le premier supplément date du 30 décembre 2025.

Cette information est inexacte, et doit donc être supprimée de la note supprimer cette mention.

La SA ADAE a effectivement évalué, dans le passé, la possibilité de participer aux marchés de la certification carbone mais a abandonné cette idée.

**Annexe 1 – Version consolidée de la note d'information publiée le 1<sup>er</sup> novembre 2025 et modifiée par le supplément publié le 30 décembre 2025 et par le supplément publié le 7 avril 2026**

**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).**

1<sup>er</sup> novembre 2025 (suppléments du 30 décembre 2025 et du 7 avril 2026)

**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'ÉMETTEUR 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'ÉMETTEUR**

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 prester 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 privilèges leur conférant le droit d'être désintéressés en priorité.

**EXTINCTION DE DROIT DE PROPRIÉTÉ OU DU DROIT DE SUPERFICIE DE L'ÉMETTEUR 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.

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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## 1.2. 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.

#### 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.

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.

#### 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.

- 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

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.

#### 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 normalisées, 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.

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.

### 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'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

### I.4. IDENTITE DE L'ÉMETTEUR

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'élevé à <b>571.850 €</b> , 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	<a href="http://www.treesition.com">www.treesition.com</a>
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"> <li>• Daniel DOS SANTOS : 68,53 %</li> <li>• Nadir Investissement 2 : 15,00 %</li> </ul> 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"> <li>• Roundtable ADAE : 15,57 %</li> </ul> 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"> <li>• M. Daniel DOS SANTOS (administrateur délégué)</li> <li>• M. Thibault DUTRONC (administrateur)</li> <li>• Mme. Nissrine BENAOUAG (administratrice)</li> <li>• M. Alexandre PEDRO (administrateur)</li> <li>• M. Jean Pierre Nadir Benabadji (administrateur)</li> </ul>
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"> <li>• Nombre de travailleurs occupés (en équivalents temps plein) en moyenne annuelle : 50</li> <li>• Recettes annuelles autres qu'exceptionnelles (hors TVA) : 9.000.000 €</li> <li>• Total du bilan : 4.500.000 €</li> </ul> <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 : <a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise">https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise</a></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°	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	<a href="http://www.shansa.ch">www.shansa.ch</a>
2°	Description de la relation entre l'offreur et l'émetteur	<p>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.</p>

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 preste 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 prester un ensemble de services 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.

#### 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 « EquiTree » 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 « EquiTree », 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 « EquiTree » 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. Si cette réserve ne suffit pas à couvrir la mortalité constatée sur la durée de l'investissement, alors le revenu maximum ne pourra être atteint.

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.

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

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 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.

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://treesition.com/transformation-et-valorisation-du-bois-de-paulownia-par-treesition/>.

**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.**

Cette modélisation 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 reconfrmer 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 :

- EquiTree : 48,75 €/mois
- Treenergy : 87,75 €/mois
- LiberTree : 126,75 €/mois
- LiberTree & EquiTree : 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.

#### 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 continue 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 Treesition ;
  - 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.

#### 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 18551 arbres, dont 17561 ont déjà été plantés en date d'émission de la présente Note d'information.

Pays	Parcelles		Arbres déjà plantés <sup>1</sup>	Arbres à planter <sup>1</sup>	Total	Terrain détenu par	
France	Clairac	A	4 630	-	4 630	5 041	ADAE SA
		B	411	-	411		
	Razimet	A	1 215	-	1 215	9 387	Propriétaire foncier
	Puylaroque	A	5 234	-	5 234		
	Saint Perdoux	A	2 382	-	2 382		
	Clermont-Soubiran	A	-	500	500		
Belgique	Sautin	A	188	-	188	299	Propriétaire foncier
		B	111	-	111		
Espagne	Sepulcro-Hilario	A	1 869	-	1 869	3 840	Propriétaire foncier
		B	1 521	450	1 971		ADAE SA
<b>Total</b>			<b>17 561</b>	<b>950</b>	<b>18 551</b>	<b>-</b>	

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

Les arbres sont couverts par une assurance souscrite par une filiale de ADAE SA 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 <b>INCENDIE</b>				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0
Garanties maximum par hectare en <b>TEMPÊTE</b>				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0
Garanties maximum par hectare au titre de <b>GRÊLE, GIVRE, GEL, POIDS DE LA NEIGE</b>				
Frais de reboisement	4 000,00 €	0	0	0
Perte financière	0,00 €	0	0	0

- Franchise : 305 € par événement

- Generali Assurance

- Montants couverts :

GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
<b>Risques environnementaux</b>		
<b>Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus</b>	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
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>		
<b>Défense Pénale et Recours</b>		SOUSCRIT
<b>GARANTIES</b>		
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>		
<b>Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus</b>	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
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>		
<b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b>	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
<b>Frais de prévention</b>		
<b>Frais de prévention</b>	400 000 EUR par année d'assurance	3 000 EUR par sinistre

\*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 reversés aux seuls Investisseurs des arbres de la parcelle conformément aux modalités de leur investissement initial.

#### SYNTHESE

1°	Montant maximal de l'offre	2 411 630 € (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"> <li>• 50 € TVAC pour la formule « EquiTree »</li> <li>• 90 € TVAC pour la formule « Treenergy »</li> <li>• 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »</li> </ul>
	Montant maximal de souscription par investisseur	2 411 630 € (TVAC)
3°	Prix total des instruments de placements offerts	<p>L'offre proposée étant tout taxe 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"> <li>• 50 € TVAC pour la formule « EquiTree »</li> <li>• 90 € TVAC pour la formule « Treenergy »</li> <li>• 130 € TVAC pour la formule « LiberTree »</li> </ul>
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.

## 1.9. RAISON DE L'OFFRE

### DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJETEE DES MONTANTS RECUEILLIS

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 avant la coupe des arbres.

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

Ventilation des frais		Dépenses ADAE (€/arbre)
1	<i>Distribution relative à la vente de l'arbre par un CIF (e.g. formule LiberTree)</i>	13
<b>Gestion opérationnelle agricole</b>		<b>39,769</b>
2	<i>Étude de faisabilité</i>	0,214
3	<i>Commande des arbres</i>	5,700
4	<i>Accès à l'eau</i>	0,006

5	<i>Système d'irrigation</i>	9,615
6	<i>Préparation physique du sol</i>	0,168
7	<i>Sous-solage</i>	0,168
8	<i>Plantation des arbres</i>	1,830
9	<i>Protection des arbres</i>	2,031
10	<i>Matériel de paillage</i>	2,031
11	<i>Infrastructure</i>	0,313
12	<i>Digital farming</i>	0,083
13	<i>Traitements "Santé végétale"</i>	2,055
14	<i>Produits</i>	2,055
15	<i>Consommation en eau et en électricité</i>	1,643
16	<i>Frais divers (dont assurance)</i>	0,866
17	<i>Déplacements de l'équipe opérationnelle</i>	0,626
18	<i>Contingence (frais imprévus)</i>	10,365
<b>Totaux</b>		<b>52,77</b>

Ces coûts visent exclusivement la phase antérieure à la coupe des arbres. La ligne "Contingence" figurant en ligne 18 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).

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 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 nécessaires, l'émetteur devient propriétaire du nouvel arbre et ce dernier est remis à la vente pour de nouveaux investisseurs.

#### DETAILS 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 18 551 arbres de Paulownias des parcelles de Clairac, Clermont-Soubiran, Sautin, Razimet, Puylaroque, Saint Perdoux et Sepulcro-Hilario.

Les coûts opérationnels sont estimés à 737.755 € 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. Il en va de même pour la

rémunération des exploitants les parcelles concernées.

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.

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. 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><b>Devise</b> : Euro (€) ou Franc suisse (CHF), à la demande de l'investisseur</p> <p><b>Dénomination</b> : Investissement alternatif en bien meuble et exploitation agricole (Paulownia)</p> <p><b>Valeur nominale</b> : 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><b>Date d'échéance</b> : 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><b>Exemple</b> : 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><b>Remboursement</b> : 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 10 jours calendaires qui suivent.</p> <p>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.</p>

		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 Agreeen 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](mailto: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.**