

PAINTITGREEN

Société par actions simplifiée au capital de 83.362 euros

Siège social : 110, rue Charles Nungesser
29 490 Guipavas

802 165 704 R.C.S. Brest

Nom commercial : **EcoTree**

ECOTREE

NOTE D'INFORMATION

24 mai 2019



Partie I. Caractéristiques générales de l'opération

1. Dénomination de l'offre

La société Paintitgreen (ci-après « **EcoTree** ») est une société par actions simplifiée qui a pour objet la création de concepts innovants axés sur le développement durable notamment en matière de plantations forestières.

EcoTree part du constat selon lequel la filière française du bois connaît aujourd'hui un déficit alors même que la surface forestière en France est la 3^{ème} plus grande des pays de l'Union Européenne et que la demande en bois ne cesse d'augmenter. D'ici 2025, la France devra, pour rattraper son retard, avoir renouvelé 500.000 hectares de forêt, ce qui correspond à seulement 3% de la surface totale actuelle. A défaut, la France sera contrainte d'importer cette matière première¹. Les professionnels français du bois estiment que les forêts françaises sont menacées et considèrent que la filière du bois risque, à terme, de connaître une pénurie.

Ayant conscience de l'urgence qui pèse sur la filière française du bois, EcoTree souhaite sensibiliser et intéresser le plus grand nombre de citoyens à la problématique des forêts en leur permettant de devenir acteurs à part entière du développement de la forêt privée grâce à une approche de la forêt « à l'unité ».

L'offre d'EcoTree permet à ses clients de participer au financement d'une gestion durable des forêts effectuée par des professionnels en contribuant à la mise en valeur d'un massif forestier et d'obtenir un éventuel retour sur investissement lors de la coupe finale de leur(s) arbre(s) arrivé(s) à maturité. Le client doit prendre en compte, avant sa décision d'investissement, qu'il ne percevra aucun rendement pendant toute la durée de l'investissement.



J'achète et deviens propriétaire d'arbres auprès d'EcoTree



EcoTree s'occupe de la plantation et de l'entretien des forêts



Mes arbres séquestrent du carbone et favorisent la biodiversité



Je vois leur localisation, leur valorisation et le CO₂ absorbé



Je perçois 100% des revenus de l'exploitation, avec un rendement espéré de 2% par an

EcoTree propose, à la date de la présente note d'information, quatre offres commerciales :

- 1) L'offre « *Marché aux arbres* » par laquelle EcoTree propose à ses clients d'acquérir un arbre pour leur propre compte ;
- 2) L'offre « *Cadeau Arbres* » par laquelle EcoTree permet à ses clients d'offrir un arbre en cadeau à toute tierce personne ;
- 3) L'offre « *Abonnement arbres* » permet aux clients d'EcoTree de souscrire un engagement mensuel, résiliable à tout moment dans les conditions et selon les modalités définies à l'article 8 des conditions générales de vente, à l'effet d'acquérir un nombre d'arbres déterminé dont l'essence et la maturité seront choisies par EcoTree.
- 4) EcoTree propose l'acquisition d'arbres dont la plantation sera faite à la prochaine saison de plantation suivant la date d'acquisition. Le choix est fait à partir d'essences et des massifs forestiers proposés sur le site de la société EcoTree.

¹<http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2016/10/28/20002-20161028ARTFIG00002-le-renouvellement-de-la-foret-francaise-en-sursis.php>

Pour chacune de ces offres, le client a le choix, au moment de l'achat, de la taille de son arbre. Ainsi, il peut acquérir un arbre âgé de moins de 10 ans (un jeune plant), de 10 à 30 ans (un arbre semi-mature) ou de 30 à 70 ans (un arbre mature). En outre, il bénéficie d'un large panel d'essences d'arbres plantés dans des zones géographiques diversifiées (Bretagne, Ile-de-France, Sarthe, et Limousin).

Il est précisé que la politique de gestion à long terme d'EcoTree est d'étendre son offre à d'autres massifs que ceux actuellement proposés, cette extension sera progressive, elle concernera dans un premier temps l'ensemble du territoire français puis, dans un second temps, d'autres pays européens.

2. Avertissement

« Ce document a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers en application de l'article L. 550-3 du code monétaire et financier et a été enregistré sous le numéro D-18-01.

Cette mention matérialise la constatation que le numéro d'enregistrement du présent document d'information a été attribué après que l'AMF a vérifié que celui-ci est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés et ne constitue pas un label de qualité ni une garantie de bonne fin de l'opération. »

3. Avantages et inconvénients de l'offre EcoTree

Les principaux avantages de l'offre EcoTree sont les suivants :

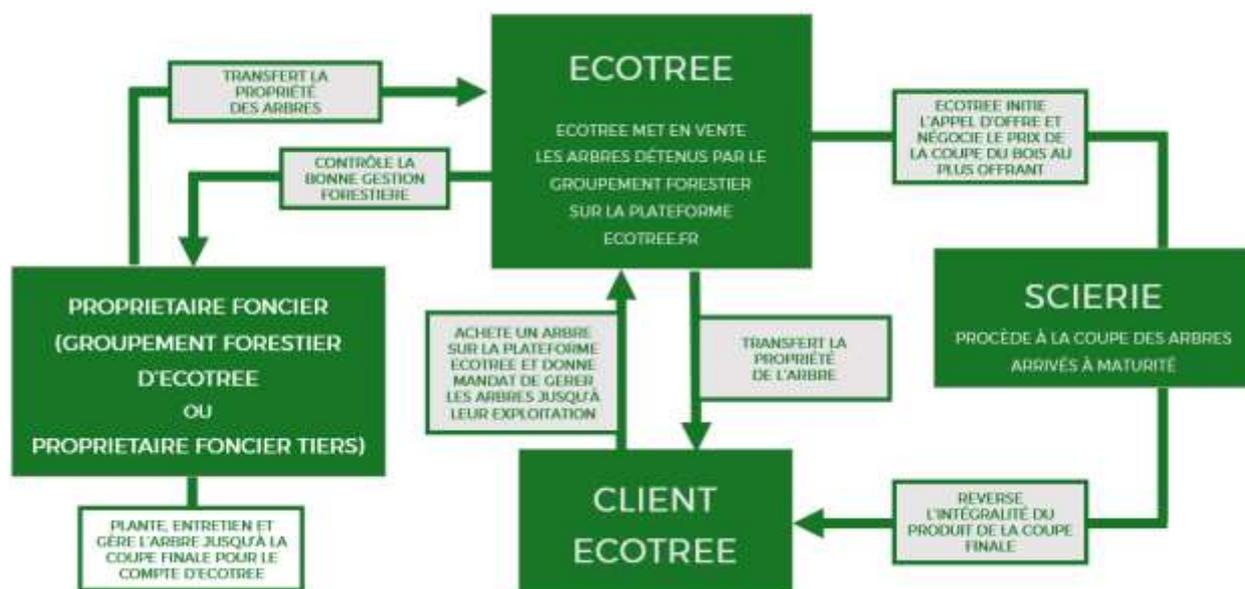
- l'offre EcoTree s'adresse aux personnes sensibles à l'environnement et au développement durable et permet à ces personnes de communiquer sur leur action écoresponsable ;
- la sélection des essences, la plantation des arbres, l'entretien et la coupe des arbres sont effectués par des professionnels de la sylviculture ;
- les coupes des arbres sont approuvées par un expert forestier indépendant d'Ecotree garantissant ainsi la bonne gestion du domaine forestier par EcoTree dans l'intérêt de ses clients.

Les principaux inconvénients sont les suivants :

- la performance financière de l'offre EcoTree n'est pas garantie par EcoTree et le client EcoTree peut ainsi perdre la totalité du capital qu'il a investi ;
- la durée de l'investissement dépend de la durée de vie de l'arbre et peut donc être, en fonction de l'essence, à long terme voire très long terme (jusqu'à 70 ans dans certains cas) ;
- les arbres ne sont ni garantis ni assurés contre la survenance d'évènements naturels (tempête, grêle, etc.) ou encore d'actes de malveillance (incendie, etc).

4. Déroulement de l'opération

a) Schéma global de l'opération pour un client d'EcoTree



b) Déroulement chronologique de l'opération

1^{ère} étape : Achat des arbres par le client et mandat de gestion confié EcoTree.

Le client sélectionne sur le site internet d'EcoTree le ou les arbres qu'il souhaite acquérir, accepte les conditions générales de vente et règle le prix d'achat en effectuant un paiement en ligne par l'intermédiaire du Crédit mutuel Arkéa.

Aux termes de l'article 10 des conditions générales de vente, le client :

- acquiert la propriété d'un ou plusieurs arbres (biens meubles par anticipation selon la jurisprudence constante de la Cour de Cassation au visa de l'article 521 du Code civil²) ; et
- donne mandat à EcoTree et son groupement forestier de gérer les arbres qu'il a acquis.

² En ce sens : Cass. Com., 24 novembre 1981, n°80-13394 ; Cass. Com., 21 décembre 1971, n°70-12.033.

EcoTree attire l'attention du client sur le fait que, selon les massifs concernés, soit le groupement forestier d'EcoTree, soit un propriétaire foncier tiers reste propriétaire du foncier (ci-après dénommés « Propriétaire Foncier »). En achetant un arbre, le client participe au financement de l'achat du foncier par le Propriétaire Foncier (cf. Partie III Frais).

EcoTree attire également l'attention du client sur le fait que la propriété dont il dispose sur le ou les arbres acquis est qualifiée de droit de superficie. A ce titre, la vente des arbres opère un découpage de la propriété du massif forestier en hauteur, c'est-à-dire, que le Propriétaire Foncier reste propriétaire du sol (le dessous), et le client devient propriétaire des arbres (le dessus).

EcoTree attire encore l'attention du client sur les prérogatives particulières accordées aux clients propriétaires d'arbres sur un même massif. Chaque client est à la fois propriétaire d'un arbre et d'une fraction de la superficie qui regroupe l'ensemble des arbres situés sur un même massif. A ce titre, chaque client dispose d'une quote-part du produit de la coupe des arbres arrivés à maturité sur le massif considéré. Chaque client accepte corrélativement de ne pas bénéficier du produit de la coupe de son propre arbre (coupe d'éclaircie ou à maturité).

Le prix d'achat payé par le client comprend les frais structurels d'EcoTree, les frais d'entretien pendant les 4 premières années, le coût de la plantation de l'arbre et les frais de gestion (notaires, impôts, fonciers, etc.). A partir de la cinquième année et jusqu'à la coupe finale des arbres arrivés à maturité, les frais d'entretien sont financés par les coupes intermédiaires « éclaircies » dont le produit revient à EcoTree. Il est à noter que l'arbre acquis par le client peut être amené à disparaître à l'occasion de ces coupes intermédiaires.

Au titre du mandat confié par le client à EcoTree, concomitamment à l'acquisition de l'arbre, le client confie la gestion de son arbre à EcoTree pour toute sa durée de vie. Dans le cadre de ce mandat, le client délègue à EcoTree le droit de couper son arbre (à l'occasion d'une coupe d'éclaircie ou à maturité) et renonce expressément à s'opposer à toute coupe effectuée par EcoTree ou à demander la coupe de son arbre.

Il est précisé que dans l'hypothèse de massifs forestiers dont le groupement forestier d'EcoTree n'est pas propriétaire, EcoTree aura préalablement acquis auprès du propriétaire foncier tout ou partie des arbres du massif considéré, ladite acquisition faisant l'objet d'une publicité auprès des services de la publicité foncière. Ce sont les arbres ainsi acquis par EcoTree qui sont cédés à nouveau aux clients d'EcoTree.

2^{ème} étape : Durée de vie des arbres achetés

Dès l'acquisition des arbres, le client donne mandat à EcoTree de gérer les arbres acquis. L'objet de ce mandat est de permettre à EcoTree la mise en œuvre d'une stratégie de gestion destinée à valoriser au mieux les massifs forestiers. Ce mandat comprend l'expertise et l'entretien des forêts, tels que le traitement des champignons, dégagements, élagages et éclaircies, etc. En outre, EcoTree se réserve la possibilité de faire appel à des partenaires réguliers, tels que, notamment, des experts forestiers ou des entreprises sylvicoles locales.

Il est précisé que dans le cadre de ce mandat le client délègue à EcoTree le droit de couper les arbres acquis (à l'occasion d'une coupe d'éclaircie ou à maturité) et renonce expressément à s'opposer à toute coupe effectuée par EcoTree ou à demander la coupe de ses arbres.

Par le biais de son compte personnalisé sur le site internet d'EcoTree, le client bénéficie d'un accès direct aux informations relatives à son ou ses arbres achetés, à sa géolocalisation grâce à des cartes aériennes ainsi qu'à un compteur d'absorption CO2.

Dans le cadre de la gestion des massifs forestiers, EcoTree est contraint de réaliser des coupes intermédiaires dites « éclaircies » sur les massifs pendant le cycle de vie de l'arbre, c'est-à-dire de couper des arbres d'un massif avant leur arrivée à maturité. En acceptant les conditions générales de vente, le client est informé et consent à la possible disparition de son arbre en raison de ces coupes intermédiaires.

EcoTree attire l'attention du client sur le fait qu'il ne bénéficie pas du produit issu de la ou des coupe(s) intermédiaire(s), ce produit étant intégralement perçu par EcoTree pour les besoins du financement de l'entretien du massif forestier jusqu'à la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur ce massif.

En revanche, même en cas de disparition de son arbre pour quelque raison que ce soit, le droit de propriété se reporte, par subrogation réelle, sur une quote-part du produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif comme indiqué ci-après.

Enfin, il est précisé qu'EcoTree s'engage, à compter de la vente des arbres et jusqu'à la coupe finale et la vente globale des arbres arrivés à maturité sur un massif, à ne pas (i) constituer au profit d'un tiers de droit réel de quelque nature que ce soit (droit réel sur la chose d'autrui) sur le massif dont son groupement forestier est propriétaire et sur lequel sont situés les arbres vendus ainsi qu'à ne pas (ii) céder à un tiers la propriété de ce massif (du sol).

3^{ème} étape : Coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif

Les arbres d'un massif forestier arrivés à maturité sont coupés et vendus, au meilleur prix, à une scierie sélectionnée à la suite d'un appel d'offres initié par EcoTree auprès de deux scieries au minimum.

Le prix de revente de la coupe finale des arbres arrivés à maturité d'un massif forestier sera directement versé par la scierie à chaque client selon la formule exposée en II)3)d). Lors de la coupe des arbres, la scierie prélèvera ses frais sur le prix de revente du bois.

Synthèse des différentes étapes pour un client de l'achat à la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif :



5. Régime juridique de l'intermédiation en biens divers et des articles législatifs qui le régissent

EcoTree répond aux critères de l'exercice de l'activité d'intermédiaire en biens divers au sens de l'article L. 550-1 I du Code monétaire et financier.

6. Facteurs de risques liés à l'opération

En choisissant d'acquérir un arbre auprès d'EcoTree, le client s'expose aux principaux risques suivants :

- **Risque de perte totale en capital**

La valeur d'un arbre peut se déprécier et entraîner un risque de perte totale du capital investi.

- **Risque d'inflation**

Le client doit également prendre en compte, avant sa décision d'investissement, que la valeur de la monnaie peut fluctuer dans le temps et, qu'en conséquence, il existe un risque de dépréciation de la monnaie dont il pourrait résulter un taux de rentabilité inférieur au taux d'inflation.

- **Risque d'absence de liquidité**

L'offre EcoTree est un placement à long terme, dépendant de l'arrivée à maturité de l'arbre sur un massif. Ainsi, EcoTree n'a pas vocation à assurer la liquidité du patrimoine forestier de ses clients avant la fin d'une révolution (un cycle de vie de l'arbre). Le client ne dispose d'aucun droit à la reprise ou au rachat de son arbre par EcoTree.

Toutefois, EcoTree se laisse la possibilité, à sa seule discrétion, de se porter acquéreur d'arbres qui seraient proposés à la vente par le client, étant précisé qu'il s'agit d'une simple faculté de rachat à la discrétion d'EcoTree et en aucun cas d'une obligation d'EcoTree vis-à-vis du client. EcoTree peut donc refuser de racheter les arbres qui font l'objet d'une demande de vente formulée par un client.

Par ailleurs, chaque client peut décider à tout moment de vendre son arbre à un tiers acquéreur de son choix. Dans cette hypothèse, le client doit notifier à EcoTree la désignation du bénéficiaire de la vente afin qu'EcoTree puisse constater le changement de propriétaire de l'arbre et continuer, par le biais du Groupement Forestier, à le gérer et l'entretenir au bénéfice du nouvel acquéreur.

- **Risque lié au(x) marché(s) sous-jacent(s) et à la perte de valeur du cours du bois**

L'un des objectifs du placement proposé par EcoTree est la réalisation d'une plus-value lors de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif. Toutefois, l'attention du client est attirée sur le fait que le prix de revente de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif est soumis à des aléas notamment liés à la fluctuation des marchés et plus particulièrement à la possibilité de la survenance d'une chute du cours du bois voire la possibilité que le cours du bois soit égal à 0 ou encore que l'essence acquise initialement ne réponde pas à la demande future.

- **Risque d'incendie, météorologique ou tout autre aléa naturel – Absence d'assurance couvrant ces risques**

Les massifs forestiers sont sujets à un certain nombre de risques naturels. Ainsi, en investissant dans un arbre, le client doit prendre en compte, dans sa décision, l'existence d'aléas et de risques naturels (tempête, maladies, incendie, etc.) de nature à détériorer ou anéantir les arbres. EcoTree attire l'attention de ses clients sur le fait qu'aucune assurance couvrant les risques de détérioration ou d'anéantissement des arbres ni les actes de malveillance n'a été souscrite.

Le client doit prendre en compte, avant sa décision d'investissement, l'existence de risques d'incendie, météorologiques (tels que les vents violents, les fortes précipitations, les pluies, les inondations, les orages, la neige, le verglas, la canicule ou le grand froid) ou liés à tout autre aléa naturel, pouvant entraîner une perte totale du capital investi par le client.

- **Risque fiscal**

Le client doit prendre en compte la fiscalité qui pourrait être appliquée à l'éventuelle plus-value réalisée lors de la cession d'un lot d'arbres, d'un arbre ou d'un droit sur un arbre destiné(s) à la découpe. En conséquence, EcoTree recommande à ses clients de se rapprocher d'un conseiller fiscal.

- **Risque de défaillance d'EcoTree**

Le client doit prendre en compte, avant sa décision d'investissement, qu'en raison de la durée de l'investissement, il existe un risque de défaillance de la société pouvant entraîner une perte totale du capital investi par le client.

7. Profil type du client concerné

D'une manière générale, l'offre d'EcoTree s'adresse plus particulièrement à toute personne :

- (i) sensible au développement durable et à l'écologie ;
- (ii) susceptible d'immobiliser son épargne à très long terme (la durée de vie de certains arbres proposés à la vente pouvant aller jusqu'à 70 ans) ;
- (iii) capable de subir une perte intégrale du capital initialement investi.

EcoTree attire l'attention du client sur le fait que les essences proposées peuvent avoir une maturité allant de 10 à 70 ans. En conséquence, chaque client doit prendre en considération cette durée de vie et adapter sa décision d'investissement en fonction de sa propre situation personnelle.

L'offre Ecotree s'adresse plus particulièrement aux clients qui ont une aversion au risque faible c'est-à-dire aux clients qui peuvent supporter une perte de tout ou partie du capital initialement investi.

L'offre d'Ecotree s'adresse aux clients qui n'auront pas besoin de leur épargne à court ou moyen terme et qui allouent une proportion limitée et raisonnable de leur épargne globale (entre 10% et 20 % maximum) à l'offre Ecotree.

EcoTree recommande à ses clients de (i) consulter leurs conseillers financiers indépendants sur la question de savoir si les offres d'EcoTree conviennent à leurs besoins et horizons d'investissement et (ii) de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques des investissements proposés par EcoTree.

Au moment de la commande et avant le paiement, EcoTree attire l'attention de chaque client au moyen de l'avertissement suivant : « *Le temps de la forêt peut s'étendre sur plusieurs générations. Veuillez noter que votre investissement peut vous survivre. Dans cette hypothèse, conformément aux règles générales qui régissent la succession, votre investissement ira, sauf dispositions contraires, à vos ayants-droits.* »

En outre, EcoTree impose à chaque client, selon les conditions générales de vente, de désigner un tiers de confiance avec lequel EcoTree prendrait contact si elle n'arrivait pas à joindre ledit client ou si son investissement lui survivait.

8. Durée du placement – Délai de rétractation

Un investissement dans un arbre suppose un horizon d'investissement à long terme, voire très long terme (jusqu'à 70 ans), étant précisé que les arbres peuvent faire l'objet d'une vente de gré à gré par le client avec un tiers conformément aux conditions générales de vente.

Le client aura le choix, au moment de l'achat, de la taille de son arbre qui conditionne nécessairement la durée de son investissement. La coupe finale se réalisant uniquement lorsque les arbres arrivent à maturité sur un massif, la durée du placement peut varier de 10 à 70 ans en fonction des essences d'arbres achetés.

Le client est informé qu'en application des articles L. 121-20-12 et suivants du Code de la consommation, il dispose d'un droit de rétractation de sa commande. Il dispose de quatorze jours pour annuler sa commande sans avoir à justifier du motif. Ce délai court à compter de la validation de sa commande et de son acceptation par le service bancaire.

Partie II. Caractéristiques économiques et financières de l'opération

1. Caractéristiques économiques générales du secteur concerné

La France est la quatrième nation forestière de l'Union européenne en superficie avec plus de 16 millions d'hectares. Forte de 440.000 emplois directs et indirects, la filière forêt-bois est riche d'une diversité de savoir-faire présents sur l'ensemble du territoire, le plus souvent non délocalisables. De la gestion et l'exploitation de la forêt jusqu'à la mise sur le marché des produits issus de la transformation du bois, la création de valeur est constante : sociétale, environnementale et économique³.

La filière forêt-bois est présente sur de nombreux marchés actuels : l'exploitation forestière et la mobilisation forestière (pour un chiffre d'affaires de 2,6 milliards d'euros en 2016), le travail du bois (sciage, charpente et menuiserie, plaquage, panneaux, parquets et pâte pour 13 milliards d'euros en 2016), les biens de consommation (mise en œuvre du bois, construction, meubles, papier et carton pour 42 milliards d'euros en 2016) et le bois énergie (pour 2,7 milliards d'euros hors bois-bûche en 2016). Outre ces marchés, la filière a la capacité de répondre aux nouveaux besoins (rénovation, nouveaux matériaux...), en particulier par tous les débouchés liés à la chimie du bois, et en premier lieu par la substitution du carbone fossile⁴.

La filière bois-forêt représente un véritable atout industriel pour le pays qui reste encore largement sous-exploité alors même que la pression croissante sur les demandes de bois influe à la hausse sur le cours du bois et que les analyses globales environnementales, les études de biomasse et la volonté de développer la filière bois renforcent la valeur de la forêt. « Pour la 4^{ème} année consécutive, l'indice général du prix de vente des bois sur pied en forêt privée poursuit une dynamique haussière. Il affiche une progression de 3 % par rapport à 2015 »⁵, souligne Philippe Gourmain, Président des Experts Forestiers de France. Cette performance démontre l'intérêt d'investir dans la classe d'actifs forêt dès lors qu'une gestion, en lien avec les besoins de la filière de transformation du bois, est mise en œuvre.

Dans un rapport public du 8 avril 2015, la Cour des Comptes regrettait ainsi l'extrême morcellement des propriétés forestières qui ne peuvent structurellement faire l'objet d'une exploitation rentable et recommandait un regroupement du foncier. EcoTree entend, en ce sens, favoriser l'investissement et la gestion des forêts grâce à une approche à l'unité de la forêt française. Indubitablement, la bonne gestion des forêts françaises est un levier de croissance incroyable pour l'ensemble du secteur Bois-Forêts du point de vue économique. EcoTree y ajoute une dimension sociale particulièrement notable en ce qu'il fait de chaque citoyen un acteur à part entière des forêts françaises.

³ *Forêt et Bois, une filière d'avenir pour la France*, France Bois Forêt, France Bois Industries Entreprises, FBR, 2014
http://fbie.org/wp-content/uploads/2014/06/Plaquette_Forêt-Bois-UNE-FILIERE-DAVENIR-POUR-LA-FRANCE.pdf

⁴ *Forêt et Bois, une filière d'avenir pour la France*, France Bois Forêt, France Bois Industries Entreprises, FBR, 2014
http://fbie.org/wp-content/uploads/2014/06/Plaquette_Forêt-Bois-UNE-FILIERE-DAVENIR-POUR-LA-FRANCE.pdf

⁵ <http://www.architecturebois.fr/forets-privees-le-prix-de-vente-des-bois-sur-pied-progresse/>

2. Caractéristiques financières du placement

a) *Contrats intervenant au cours de l'opération*

i. Modalités de souscription

La souscription des offres d'EcoTree se réalise via son site internet qui permet de procéder à l'achat des arbres par carte bancaire ou virement bancaire. Le client devient ainsi propriétaire des arbres dont la gestion est confiée au Groupement Forestier, droit de propriété se reportant, par subrogation réelle, sur une quote-part du produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif.

Le client, à l'ouverture de son compte personnel, doit déclarer avoir pris connaissance des conditions générales de vente et les avoir acceptées.

En revanche, l'acquisition d'arbres par des personnes morales peut faire l'objet, à leur demande, d'un contrat de vente spécifique faisant référence aux conditions générales de vente.

ii. Types de contrats

En acceptant les conditions générales de vente, le client conclut avec EcoTree un contrat de vente par lequel il acquiert la propriété d'un ou de plusieurs arbres, droit de propriété se reportant, par subrogation réelle, sur une quote-part du produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif. Il donne mandat à EcoTree de gérer et d'entretenir le massif sur lequel sont plantés ses arbres et de sélectionner la scierie qui sera chargée de la coupe finale des arbres et du versement, directement auprès du client, de sa quote-part du prix de la coupe finale des arbres du massif arrivés à maturité.

Les conditions générales de vente sont soumises à la loi française (cf. article 21 des conditions générales de vente).

b) Univers d'investissement

EcoTree propose un investissement dans des arbres de forêts françaises situées, principalement, dans la Sarthe, en Île de France et en Bretagne, et en Limousin.

A ce jour, le tableau ci-dessous explicite l'univers d'investissement proposé par EcoTree :

Localisation	Surface cadastrale (ha)	Forêts	Essence	Age 2018 / Age à maturité (ans)
Loguivy-Plougras (22)	0,95	Forêt de Coadou	Epicéa de Sitka	3/40
Langoëlan (56)	15,92	Forêt de Mariaker	Thuya géant	2/60
			Epicéa de Sitka	2/40
			Douglas	1/60
		Forêt de Bourrus	Chêne Rouge	1/70
			Douglas	41/60
			Epicéa de Sitka	29/60
		Forêt de Mevenez	Epicéa de Sitka	1/40
				29/40
Le Fauët (56)	14,86	Forêt du Morvan	Chêne	41/100
			Châtaignier	41/50
			Douglas	0/60
Plouray (56)	11,41	Forêt de Kerautret	Epicéa de Sitka	1/40
			Douglas	1/60
Pontvallain (72)	6,73	Forêt de la Faigne	Pin maritime	29/45
			Pin Laricio	11/70
			Pin Laricio	36/70
			Châtaignier	Non productif
Ruillé sur Loire (72)	21,44	Forêt de Ruillé	Chêne	51/120
			Châtaignier	24/50
Melrand (56)	19,96	Forêt de Melrand	Douglas	0/60
			Chêne Rouge	0/60
			Peupliers Trichobel	0/25
			Pin maritime	0/40
Pézarches (77)	16,32	Forêt de Pézarches	Constituée de multiples essences de feuillus, la forêt est gérée en futaie irrégulière. Une coupe est faite tous les 8ans	
Pleyben (29)	12,43	Forêt de Pleyben	Merisier	30/60
			Sapin de Vancouver	25/35
			Erable	25/60
			Epicéa de Sitka	25/38
			Erable	35/50
			Châtaignier	2/50
			Douglas	2/50
			Douglas	40/60
			Châtaignier	7/50
			Douglas	7/50
Chêne Rouge	32/50			
Gioux (23)	30,69	Forêt de Gioux	Constituée de multiples essences de feuillus et résineux, la forêt est gérée en futaie irrégulière. Une coupe est faite tous les 8ans	
Palotas (23)	22,7	Forêt de Palotas	Constituée de multiples essences de feuillus et résineux, la forêt est gérée en futaie irrégulière. Une coupe est faite tous les 8ans	
Total	173,41			

c) Stratégies de gestion développées

Le client d'EcoTree est propriétaire d'un ou plusieurs arbres dont il confie la gestion au Groupement Forestier, droit de propriété se reportant, par subrogation réelle, sur une quote-part du produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif.

Ainsi, EcoTree est mandaté pour gérer et entretenir les arbres et s'engage à valoriser au mieux le massif forestier en mettant en œuvre toutes les diligences nécessaires dans le cadre d'une gestion dynamique des massifs forestiers.

d) Modalités de gestion technique

EcoTree met tout en œuvre pour permettre aux arbres, dont il assure la gestion et l'entretien, de pousser dans les meilleures conditions, à travers une gestion et un entretien méticuleux.

Il prend à sa charge l'ensemble des frais liés à l'expertise et l'entretien des forêts, tels que le traitement des champignons, dégagements, élagages et éclaircies, etc. En outre, EcoTree se réserve la possibilité de faire appel à des partenaires réguliers, tels que, notamment, des experts forestiers ou des entreprises sylvicoles locales.

EcoTree privilégie une approche sylvicole dite « proche de la nature ». Il s'agit d'éviter la monoculture et de favoriser les différentes classes d'âges d'arbres au sein d'un même massif forestier, de préférer la régénération naturelle à la coupe rase, en évitant une coupe brutale qui pourrait abimer les sols forestiers et de favoriser un mélange feuillu/résineux pour améliorer la biodiversité et permettre une meilleure résistance des arbres.

Après chaque période de coupes intermédiaires (éclaircies), un expert indépendant des domaines forestiers (visé en Partie V ci-dessous) réalisera un audit *ad hoc*, afin d'attester de la qualité de la sylviculture, qui sera consultable dans l'espace personnel du client sur le site internet d'EcoTree.

e) Options de sortie

La société EcoTree n'a pas vocation à assurer la liquidité du patrimoine financier de ses clients, c'est-à-dire à reprendre ou racheter les arbres à tout moment contre versement d'une somme d'argent aux clients. La sortie envisagée est donc en principe celle de la vente à terme (à la fin de la révolution de l'arbre) du bois à une scierie sélectionnée par EcoTree. Le client ne dispose donc d'aucun droit à la reprise ou au rachat de son arbre par EcoTree.

Toutefois, EcoTree se laisse la possibilité, à sa seule discrétion, de se porter acquéreur d'arbres qui seraient proposés à la vente par le client, étant précisé qu'il s'agit d'une simple faculté de rachat à la discrétion d'EcoTree et en aucun cas d'une obligation d'EcoTree vis-à-vis du client. EcoTree peut donc refuser de racheter les arbres qui font l'objet d'une demande de vente formulée par un client.

Par ailleurs, chaque client peut décider à tout moment de vendre son arbre à un tiers acquéreur de son choix. Dans cette hypothèse, le client doit notifier à EcoTree, selon les termes des conditions générales de vente, la désignation du bénéficiaire de la vente afin qu'EcoTree puisse constater le changement de propriétaire de l'arbre et continuer à le gérer et l'entretenir au bénéfice du nouvel acquéreur.

En toute hypothèse, en cas de revente d'un arbre en cours de cycle, le prix de revente est fixé de gré à gré, sans aucune garantie et avec un fort risque de moins-value.

3. Evaluation des biens ou des droits sur les biens

a) *Données nécessaires à la valorisation des arbres*

Les paramètres permettant de valoriser les arbres sont les suivants :

- **Nombre d'arbres initiaux** : Nombre d'arbres existants et/ou d'arbres plantés dans le cas d'un reboisement sur un massif ;
- **Nombre d'arbres commercialisés** : Nombre d'arbres d'un massif vendus aux clients d'EcoTree ;
- **Nombre d'arbres à terme** : Nombre d'arbres arrivés à maturité sur le massif au moment de la coupe finale ;
- **Valeur finale estimée** : Estimation de la valeur des arbres arrivés à maturité sur le massif qui se calcule en multipliant le cubage espéré à terme par la moyenne du prix au mètre cube de l'essence sur les trois dernières années ;
- **Durée** : Nombre d'années nécessaires pour que les arbres d'un massif arrivent à maturité, qui correspond au cycle de vie de l'arbre.

L'ensemble de ces données sont définies et validées par un expert indépendant pour chaque arbre acquis par un client d'EcoTree.

b) *Détermination du prix et du nombre d'arbres commercialisés sur un massif*

Le calcul du prix d'achat HT découle d'une approche financière basée sur le taux d'actualisation de 2% annuel en intérêts composés⁶ (sans que ce taux ne constitue une garantie de rendement à terme pour le client). Il est calculé de la manière suivante :

$$\text{Prix d'achat HT} = \frac{\text{Valeur finale estimée}}{\text{Nombre d'arbres commercialisés} * (1+0,02)^{\text{Durée}}}$$

⁶ Le taux d'actualisation de 2% annuel en intérêt composés est un choix intégré dans la logique de valorisation proposée par EcoTree qui repose sur le taux moyen de croissance du volume du bois reconnu par les experts. Ce taux se justifie d'autant que l'indice général du prix de vente de bois sur pied augmente en moyenne de 2% par an depuis 2004, selon l'Indicateur économique de France Bois Forêt (2017) de la Caisse des Dépôt : https://www.forestiere-cdc.fr/sites/default/files/2017-04/Indicateur%20du%20Prix%20de%20Vente%20des%20Bois%20sur%20Pied%202017_0.pdf.

c) Exemple de détermination du prix et du nombre d'arbres commercialisés sur un massif

INPUTS		DETERMINATION DU NOMBRE d'ARBRES COMMERCIALISES	
Données de l'expert forestier			
Essence	Douglas	(8) Valeur à terme du massif: (2)*(4)	25 200 €
(1) Maturité (années)	60	(9) Valeur actualisée du massif: (8)*(1+(5)) ⁻⁽¹⁾	7 681 €
(2) Cubage espéré à terme (M3)	450	Scénario 1: Le jeune plan de douglas est vendu à 15€ HT	
(3) Cubage unitaire (M3)	1,5	Nombre d'arbres commercialisés: (9)/(6)	512
Nombre d'arbres initiaux	1200	Scénario 2: Le jeune plan de douglas est vendu à 30€ HT	
Données de marché - France Bois Forêt		Nombre d'arbres commercialisés: (9)/(7)	256
(4) Prix M3	56 €		
(5) Taux d'actualisation	2%		
Pricing EcoTree¹⁾			
(6) Scénario 1			
Jeune Plant - Douglas @	15 €		
(7) Scénario 2			
Jeune Plant - Douglas @	30 €		

Le nombre d'arbres commercialisés est toujours compris entre le nombre d'arbres initiaux et le nombre d'arbres à terme.

d) Détermination du droit sur le produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif donné

Le client d'EcoTree est titulaire d'un droit sur le produit de la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif, même en cas de disparition de son arbre pour quelque raison que ce soit. Ce droit est déterminé de la façon suivante :

$$\text{Droit sur le revenu de la coupe finale} = \text{Produit de la coupe finale} \times \frac{\text{Montant HT souscrit par X}}{\text{Montant total HT souscrit sur le massif donné}}$$

Etant précisé que :

- Le « Produit de la coupe finale » est égal au produit total de la coupe finale des arbres subsistants sur le massif et arrivés à maturité ;
- Le « Montant HT souscrit par X » est égal à la somme des arbres multipliée par leur prix d'achat respectifs à T0 (*) achetés par le client ;
- Le « Montant total HT souscrit sur le massif donné » est égal à la somme de tous les « Montants HT souscrits » par chacun des clients sur le massif. Somme totale des prix d'achat des arbres à T(0) ;
- (*) T0 : Date de première commercialisation des arbres sur la plateforme EcoTree.

A titre d'exemple, en 2017, Paul a acheté 10 jeunes plants de Douglas commercialisés à 15 € HT, soit un montant total souscrit de 150 € HT, parmi les 4500 jeunes plants du massif considéré. Soixante ans plus tard, en 2077, le produit de la coupe du massif est de 200 000 €. Paul reçoit donc 331,24 € dont le calcul est détaillé ci-dessous :

- Produit de la coupe finale = 200 000 €
- Montant souscrit par Paul = $10 * 15 = 150$ €
- Montant total souscrit sur le massif donné = $4500 * 15 = 67 500$ €
- Droit sur le produit de la coupe finale = $(200 000 * 150) / 67 500 = 444,44$ €

Dans un second cas, plus conservateur, où le produit de la coupe finale de ce même massif serait de 100 000 €, Paul recevrait 165,62€ ($(100 000 * 150) / 67 500 = 222,22$ €).

Enfin, si le produit de la coupe finale de ce même massif s'élevait à 50 000€, Paul ne recevrait que 111,11€ pour 150€ investis ($50 000 * 150) / 67 500$).

4. Modalités de distribution du produit de la coupe finale

Afin de défendre au mieux les intérêts de ses clients lors de la coupe finale des arbres d'un massif arrivant à maturité, EcoTree s'engage à réaliser un appel d'offres auprès de deux scieries partenaires au minimum. La scierie partenaire offrant le meilleur prix de revente du bois récolté pour la coupe finale est définitivement choisie par EcoTree. Il est précisé que la valorisation des arbres d'un massif arrivé à maturité est assurée par le marché du bois (confrontation de l'offre et de la demande) via la vente au meilleur prix du bois récolté.

La convention établie entre la scierie retenue dans le cadre de l'appel d'offres et EcoTree stipule qu'il revient à la scierie de rémunérer, selon la formule exposée en II)3)d), chacun des clients identifiés sur le massif forestier sujet à la coupe. Ainsi, EcoTree fournira l'ensemble des documents nécessaires (factures d'achats, RIB / IBAN, identité du tiers de confiance, etc.) à la scierie retenue afin qu'elle puisse directement régler auprès de chaque client le produit de la coupe finale.

Partie III. Frais

Les frais et commissions sont exprimés toutes charges comprises (TTC), sous la forme du tableau ci-dessous et représentent le maximum pouvant être prélevé au client par poste.

Type de frais (direct ou indirect)	Rémunération de l'intermédiaire en biens divers ou d'un tiers	Taux barème et assiette ou forfait	Modalités de prélèvement
Frais directement à la charge du client	Prix d'acquisition de l'arbre (entre 15 et 30 € actuellement)		Carte bancaire ou virement
Commission de souscription ou droit d'entrée	0	Na	Na
Frais de gestion	voir tableau ci-dessous	Na	Na
Frais de garantie	0	Na	Na
Autre frais (conservation, transport...)	voir tableau ci-dessous	Na	Na
Commission sur transaction	0	Na	Na
Commission de liquidation (afférente à la revente des biens)	0	Na	Na
Commission sur plus-value (si plusieurs intermédiaires en biens divers interviennent dans l'opération et que plusieurs ou tous perçoivent une commission sur plus-value, il convient de ventiler ladite commission pour chaque intermédiaire)	0	Na	Na
Autres frais indirects pouvant impacter la rentabilité de l'investissement (par exemple, rémunération de l'intermédiaire en biens divers à l'initiative de l'opération par un tiers)	0	Na	Na

Pour un arbre acheté 15 euros HT, vous trouverez, ci-après, la ventilation et la nature des principaux postes de frais ainsi que la rémunération d'EcoTree (exprimées en % et en fourchette du prix d'achat).



Enfin, dans le cadre de la gestion des massifs forestiers, EcoTree est contraint de réaliser des coupes intermédiaires dites « éclaircies » sur les massifs pendant le cycle de vie de l'arbre, c'est-à-dire de couper des arbres d'un massif avant leur arrivée à maturité.

EcoTree attire l'attention du client sur le fait qu'il ne bénéficie pas du produit issu de la ou des coupe(s) intermédiaire(s), du produit de la location des droits de chasse ou des subventions éventuelles, ces produits étant intégralement perçus par EcoTree pour les besoins du financement de l'entretien du massif forestier jusqu'à la coupe finale des arbres arrivés à maturité sur un massif.

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

Partie IV. Scénarii d'évolution de l'investissement

INPUTS	
Essence	Douglas
Maturité (années)	60
Cubage espéré à terme (M3)	450
Cubage unitaire (M3)	1,5
Prix M3	56 €
Nombre d'arbres à terme	300
Valeur à terme du massif	25 200 €
Taux d'actualisation	2%
Valeur actualisée du massif	7 681 €

Notes

- En fonction de l'essence, de la station (qualité du sol, hydrologie, etc.), de la maturité du peuplement et de sa qualité, le cubage espéré varie et influence conséquemment la valeur totale du peuplement, et donc le nombre d'arbres commercialisés.
- C'est la raison pour laquelle chaque peuplement fait l'objet d'une expertise par un expert forestier mandaté par EcoTree afin d'estimer la valeur du dit peuplement au regard des différents critères susmentionnés.
- Nos scénarii d'investissement se fondent toujours sur les données de l'expert et un taux d'actualisation de 2% correspondant à l'accroissement naturel moyen du bois sur pied sur un massif (*valeur actualisée du massif*)

	Investissement initial		Aléas	Recettes		Plus/Moins-values		Commentaires
	Montant Initial global <i>(ensemble du massif forestier)</i>	Montant Initial unitaire <i>(1 arbre du massif)</i>	Variation du cours du bois sur pied de x% vs. cours 2017	Recette à la coupe du bois globale	Recette à la coupe du bois unitaire	Plus/Moins-value globale	Plus/Moins-value unitaire	
Scénario Défavorable -100%	7 681 €	15 €	-100%	-	-	-7 681 €	-15 €	Scénario avec perte totale de capital due à une défaillance d'EcoTree, un incendie ou une tempête sur le massif ou une chute complète du cours du bois (0€/M3)
Scénario médian	7 681 €	15 €	-70%	7 681 €	15 €	Néant	Néant	Le prix de la coupe est fonction de deux paramètres; d'une part le cours du bois, d'autre part l'accroissement naturel du bois (2% par an). Dans un scénario médian, malgré une chute du cours du bois de -70% (c.17€/M3 vs. 56€/M3 estimé), l'accroissement naturel du bois permet de limiter l'impact de la chute du cours de sorte que l'investisseur retrouve seulement son investissement initial.
Scénario Favorable	7 681 €	15 €	0%	25 200 €	37 €	17 519 €	22 €	Scénario axé sur le maintien du cours du bois au niveau de 2016 (Indicateur 2017 de France Bois Forêt)

Scénario défavorable

Le scénario défavorable prend en compte la survenance de facteurs tels que, par exemple, la destruction des arbres, la chute massive du cours du bois en raison d'évènements internationaux graves (d'une capacité suffisante pour déstabiliser de manière importante le cours du bois comme par exemple une grave crise sur les prix du pétrole, fermeture des frontières, catastrophe climatiques majeures, etc.), l'inflation ou encore la défaillance d'EcoTree.

Dans ce cas, le client perdrait la totalité de son investissement.

Scénario médian

Ce scénario médian est fondé sur l'hypothèse d'une forte chute du cours de prix au M³ de douglas de -70% à 17€ (vs. 56€ en 2016 selon l'indicateur 2017 France Bois Forêt). Dans ce cas, le client retrouverait tout de même son investissement initial.

Scénario favorable

Le scénario favorable est basé sur un simple accroissement naturel (taux d'actualisation) de 2% de la valeur en M³ du bois sur pied d'un massif (permettant ainsi d'atteindre les 450M³ espéré en cubage à terme).

Ce scénario est résolument conservateur puisque le cours du M³ de douglas est maintenu au niveau de 2016 (56€/M³) alors que l'indice général du cours du bois sur pied a augmenté en moyenne de 2% par an depuis 2004 selon l'Indicateur économique de France Bois Forêt (2017) de la Caisse des Dépôts.

Dans ce cas, le client ferait une plus-value de 22€, soit 1,4x son investissement initial qu'il récupère par ailleurs (15€).

Il est précisé qu'en tout état de cause, le taux d'actualisation de 2% ne constitue en aucun cas un taux de rendement de 2%.

Partie V. Informations relatives aux acteurs de l'opération

1. Information relative à celui des intermédiaires en biens divers mentionnés au 1° du I de l'article L.550-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération

L'initiative de l'opération en bien divers est prise par la société Paintitgreen (dont le nom commercial est EcoTree), société par actions simplifiée, située au 110, rue Charles Nungesser, 29490 Guipavas, présidée par M. Erwan Le Méné, et au capital social de 83.362 €.

La société est spécialisée dans le développement durable dont l'objet est de récompenser de façon innovante la conscience écologique en offrant des solutions rentables d'investissement dans la plantation d'arbres (Code NAF : 7490B).

Indication des chiffres d'affaires des 3 derniers exercices :

2016	2017	2018
91 861 €	408 226 €	766 929 €

2. Information relative à l'expert attestant de l'existence des biens, donnant un avis sur leur liquidité et sur leur valorisation

EcoTree a désigné M. François du Cluzeau, gestionnaire forestier et expert du Comité des Forêts, expert près la Cour d'appel de Versailles.

3. Nom du commissaire aux comptes

EcoTree a désigné le cabinet Carmyn en qualité de Commissaire aux Comptes, représenté par M. Enguerrand Boissonnet, Président Associé chez Carmyn, sise 6 rue de Thann, 75017 Paris.

4. Distributeurs

Non applicable. EcoTree n'a pas recours à des distributeurs ou autres intermédiaires pour les besoins de la commercialisation de ses offres.

5. Information sur la personne assurant les biens

Ecotree n'a pas souscrit d'assurance sur les biens.

6. En cas de faculté de reprise ou d'échange, information sur les personnes garantissant la liquidité des biens ou des droits sur les biens

Non applicable. Le client ne dispose d'aucun droit à la reprise ou au rachat de son arbre par EcoTree.

Partie VI. Faculté de reprise ou d'échange

Aucune faculté de reprise ou d'échange n'est offerte par EcoTree.

Partie VII. Autres informations

1. Indication sur le régime fiscal

Les clients potentiels ne peuvent se contenter du résumé de la législation fiscale dans la présente section « indication sur le régime fiscal » du présent document d'information et doivent consulter leur propre conseiller fiscal au sujet, notamment, de l'impact de l'achat, de la détention, de la vente des arbres. Ce conseiller fiscal est le seul en mesure de prendre en compte la situation particulière du client potentiel.

L'activité réalisée par EcoTree est soumise à une fiscalité particulière qu'il est nécessaire de relever ici.

a) Le taux de TVA applicable à la cession d'arbres aux particuliers

La vente d'arbres sur pied, de grumes ou de fonds de coupe qui ne peuvent être en l'état considérés comme du bois de chauffage est soumise au taux de TVA de 20%.

b) La taxation des particuliers lors de la vente des arbres

La qualification de biens meubles ou immeubles des arbres cédés dépend de la destination que souhaitent leur donner les parties⁷. Ainsi, lorsqu'un lot d'arbres, un plant d'arbre ou un droit sur un arbre est cédé en vue d'être découpé, sa qualification juridique est celle des biens meubles par anticipation⁸.

Au cas particulier, les arbres sont cédés soit à l'issue du terme conventionnellement prévu entre EcoTree et le client, soit avant l'expiration du terme auprès d'un tiers ou d'EcoTree, en vue d'être coupés par la scierie partenaire. Les lots d'arbres, les arbres ou les droits sur des arbres cédés ont donc juridiquement la qualité de biens meubles par anticipation.

En conséquence, la vente est soumise aux règles fiscales applicables aux plus-values mobilières réalisées par les particuliers, en application des articles 150 UA et suivants du CGI.

Le client doit prendre en compte la fiscalité qui pourrait être appliquée à l'éventuelle plus-value réalisée lors de la cession d'un lot d'arbres, d'un arbre ou d'un droit sur un arbre destiné(s) à la découpe. En conséquence, EcoTree recommande à ses clients de se rapprocher d'un conseiller fiscal.

2. Composition du dossier à remettre au client

Le client pourra consulter sur le site internet l'ensemble des informations disponibles sur les offres proposées par EcoTree. La présente note d'information et les conditions générales de vente sont également disponibles sur le site internet d'EcoTree.

3. Personnes assumant la responsabilité du document d'information

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

⁷ BOI-ENR-DMTOI-10-10-10, § 230

⁸ Code civil, article 521.

en altérer la portée.

EcoTree

Par : M. Théophile Le Méné, Directeur général



Les clients peuvent recueillir tout renseignement auprès de :

Baudouin Vercken,

110, rue Charles Nungesser 29 490 Guipavas

06.98.00.88.45

baudouin@ecotree.fr