

LEMON INVESTMENT S.A.

Courbevoie 13 – 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve – BCE n° 0800.936.027 – www.lemon-group.eu

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE D'OBLIGATIONS

**9.25 % SUR 2 ANS DU 30/06/2026 AU 30/06/2028 PAR LEMON INVESTMENT S.A. NON
SUBORDONNÉES CONSTITUANT DES CRÉANCES CHIROGRAPHAIRES DE L'ÉMETTEUR**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ RÉDIGÉ PAR LEMON INVESTMENT S.A.

14 juin 2026

AVERTISSEMENTS IMPORTANTS :

**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).**

**L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU 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.**

Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définitions
» des Modalités et Conditions d'Émission des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.

1 PARTIE I – PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

L'investissement dans les obligations proposées par l'Émetteur comporte des risques. L'investisseur peut perdre tout ou en partie de son investissement. Les risques décrits ci-dessous sont ceux que l'Émetteur considère, à la date de la présente Note, comme les plus significatifs. D'autres risques, actuellement inconnus ou jugés non significatifs, pourraient également avoir un impact défavorable.

1.1 RISQUES LIÉS À L'ÉMETTEUR

1.1.1 Risque lié à la structure holding

L'Émetteur est une société holding dont les revenus proviennent principalement des activités de ses filiales. Sa capacité à honorer ses obligations envers les investisseurs dépend des flux financiers générés par ces filiales.

1.1.2 Risque de subordination structurelle

Les Obligataires sont des créanciers chirographaires de la holding. Les banques finançant les SPV disposent généralement de sûretés réelles de premier rang sur les actifs immobiliers sous-jacents. En cas de difficulté au niveau d'un SPV, ces créanciers garantis sont désintéressés en priorité sur les actifs du projet. La protection des Obligataires repose donc principalement sur la solidité globale de la holding.

1.1.3 Risque lié au stade de développement

Le groupe est en phase active de développement et son portefeuille est concentré sur un nombre limité de projets. La performance globale est donc liée à la bonne exécution de ces projets.

1.1.4 Risque lié à l'absence d'audit externe

Les comptes de l'Émetteur n'ont pas été vérifiés par un commissaire indépendant, l'Émetteur étant légalement exempté de cette obligation. L'investisseur est invité à en tenir compte dans son appréciation des informations financières communiquées.

1.1.5 Risque de marché immobilier

Une évolution défavorable du marché immobilier, notamment une baisse des prix, une diminution de la demande ou une hausse des taux d'intérêt, pourrait avoir un impact sur les activités des filiales et, par conséquent, sur la situation financière de l'Émetteur.

1.1.6 Risque lié aux parties liées

L'Émetteur entretient des relations avec des parties liées dans le cadre normal de la gestion du groupe. Ces relations sont encadrées conformément aux dispositions du CSA et décrites à la section 2.6.4.

Le profil de risque de l'Émetteur est considéré comme accru en raison de sa structure de holding en phase de développement, de sa dépendance aux flux intragroupe et de l'absence de revenus récurrents stabilisés à ce stade.

Effet potentiel : ce risque pourrait réduire la capacité de l'Émetteur à payer les intérêts et/ou à rembourser le capital à l'échéance.

1.2 RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations constituent des dettes chirographaires de l'Émetteur et ne bénéficient d'aucune sûreté. En cas d'insolvabilité de l'Émetteur, les investisseurs pourraient ne pas récupérer tout ou partie de leur investissement.

Les Obligations ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation. En conséquence, elles sont illiquides et il peut être difficile, voire impossible, pour un investisseur de les céder avant leur échéance.

Le remboursement des Obligations dépend de la situation financière de l'Émetteur à l'échéance. Les intérêts étant capitalisés et payables uniquement à l'échéance ou à la date de remboursement anticipé, l'investisseur ne perçoit aucun flux financier intermédiaire pendant la durée de l'emprunt. En cas de remboursement anticipé à l'initiative de l'Émetteur, l'investisseur reçoit le montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale de l'Obligation et (ii) sa valeur de marché au moment du remboursement, augmenté des intérêts courus prorata temporis. En cas de défaut de l'Émetteur, l'investisseur risque de perdre non seulement le capital investi mais également l'intégralité des intérêts courus.

Effet potentiel : ce risque pourrait réduire la capacité de l'Émetteur à payer les intérêts et/ou à rembourser le capital à l'échéance.

1.3 RISQUES LIÉS À L'OFFRE

L'offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum de 500.000 EUR. Si ce montant n'est pas atteint, l'offre pourra être annulée et les montants souscrits remboursés aux investisseurs.

Conformément aux Conditions, l'Émetteur se réserve le droit de procéder à un remboursement anticipé total ou partiel des Obligations, moyennant un préavis écrit d'un (1) mois adressé aux Obligataires, notamment en cas de refinancement, d'amélioration significative de sa situation de trésorerie, ou pour tout autre motif légitime lié à la gestion financière de l'Émetteur. Ce remboursement anticipé ne dépend pas de la réalisation d'un projet spécifique et pourrait avoir un impact sur le rendement attendu par l'investisseur. En cas de remboursement anticipé, l'investisseur

reçoit le montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale de l'Obligation et (ii) sa valeur de marché au moment du remboursement, augmenté des intérêts courus prorata temporis.

Effet potentiel : ce risque pourrait réduire la capacité de l'Émetteur à payer les intérêts et/ou à rembourser le capital à l'échéance.

2 PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

2.1 IDENTITÉ DE L'ÉMETTEUR

Dénomination	Lemon Investment S.A.
Forme juridique	Société anonyme
Pays d'origine	Belgique
Siège social	Courbevoie 13 – 1348 Ottignies – Louvain-la-Neuve
Numéro d'entreprise (BCE)	BE 0800.936.027
Adresse du site internet de l'Émetteur	www.lemon-group.eu

L'Émetteur a été constitué sous la dénomination « Rooftop Capital Investment » par acte du 18 avril 2023, publié aux Annexes du Moniteur belge le 19 avril 2023 sous le numéro 23336525. Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, et en dernier lieu le 7 février 2025 à l'occasion d'une augmentation de capital et du changement de dénomination en « Lemon Investment S.A. ». L'Émetteur est constitué pour une durée illimitée. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

2.2 ACTIVITÉS PRINCIPALES DE L'ÉMETTEUR

Lemon Investment S.A. est un promoteur et développeur immobilier actif sur les marchés résidentiel, hôtelier, industriel et logistique en Belgique, au Luxembourg et en Espagne. Ses activités principales comprennent :

- (i) l'acquisition de terrains et de bâtiments existants ;
- (ii) le développement de projets immobiliers ;
- (iii) le financement et la gestion centralisée de projet ;
- (iv) la vente des biens développés ou leur conservation à long terme à des fins locatives.

L'Émetteur est structuré en holding assurant une gestion stratégique et financière centralisée, avec un capital social de 9.500.000 EUR et des fonds propres de 9.116.655 EUR au 31 mai 2026, sur la base de données comptables internes provisoires et non auditées.

2.3 STRUCTURE DU GROUPE

2.3.1 Holding et véhicules de projet (SPV)

L'Émetteur, Lemon Investment S.A., est la société holding centrale du Groupe. À ce titre, il assure le financement des activités du groupe — notamment par voie d'émissions obligataires conformément à la loi du 11 juillet 2018 — la direction stratégique et la coordination de l'ensemble des activités immobilières. La holding définit la stratégie de

développement immobilier, veille à l'équilibre financier au niveau consolidé et coordonne les véhicules de projet sous-jacents.

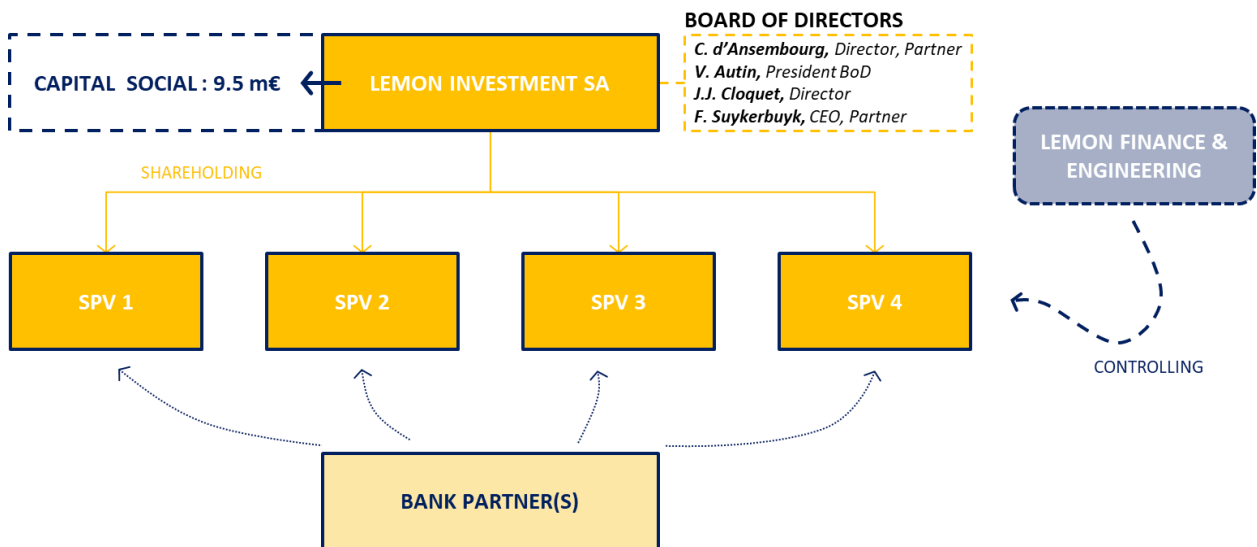
Les activités opérationnelles sont exercées par l'intermédiaire de véhicules de projet juridiquement distincts (special purpose vehicles ou « SPV »). Chaque SPV est constitué ou acquis en vue du développement et/ou de la gestion d'un projet immobilier spécifique, dans la juridiction où ce projet est situé. Cette structure assure une séparation juridique et financière stricte entre les projets et limite la propagation des risques entre eux ainsi qu'à l'égard de la société holding. À la date de la présente Note d'Information, l'Émetteur contrôle six (6) filiales, principalement en Belgique, toutes détenues directement ou indirectement, entièrement ou majoritairement.

2.3.2 Structure duale de SPV par projet

Pour chaque projet de développement, le Groupe applique systématiquement une structure duale composée de deux sociétés complémentaires et fonctionnellement distinctes :

- (i) une société patrimoniale, chargée de l'acquisition, de la détention et du transfert de propriété des terrains et bâtiments liés au projet, agissant en tant que propriétaire juridique du bien immobilier ;
- (ii) une société opérationnelle (assujettie à la TVA), chargée du développement effectif du projet, de la coordination des travaux, de la gestion de projet et de la commercialisation.

En isolant juridiquement chaque projet dans des sociétés distinctes, les risques sont délimités par opération et tout effet de contagion vers d'autres projets ou vers la société holding est évité dans toute la mesure du possible.



2.3.3 Structuration internationale

Pour les projets situés en dehors de la Belgique, le Groupe applique la même logique : la société holding belge est l'entité mère stratégique et financière, tandis que les activités opérationnelles sont exercées par des SPV constitués selon le droit du pays où le projet est situé. Cette approche permet de respecter les exigences fiscales, juridiques et réglementaires locales, tout en maintenant la discipline financière et la direction stratégique au niveau de la holding belge.

2.3.4 Financement intragroupe et rotation des capitaux

L'Émetteur met des capitaux à disposition de ses filiales par une combinaison d'apports en capital et de prêts intragroupe. Dans la phase initiale d'un projet, la holding peut temporairement intervenir comme bailleur de fonds via des arrhes, des acomptes ou un financement relais. Ces financements intragroupe ont généralement une durée de trois (3) à six (6) mois.

Une fois le plan de financement définitif du SPV opérationnel — composé en règle générale d'environ 60 % de financement bancaire au niveau du projet, d'environ 15 % d'apport en fonds propres par la holding et d'environ 25 % de co-investissement de partenaires identifiés au cas par cas pour le projet concerné — les avances intragroupe sont intégralement remboursées à l'Émetteur. Les fonds récupérés sont ensuite réaffectés à de nouveaux projets, dans des cycles de rotation de quatre (4) à huit (8) mois.

2.3.5 Position des Obligataires

Les Obligataires accordent un prêt à l'Émetteur au niveau de la société holding. Les Obligations ne sont pas subordonnées aux autres dettes non garanties de l'Émetteur et sont entre elles de rang égal (pari passu). L'Émetteur n'a pas de dettes bancaires directes en cours au niveau de la holding.

Les Obligataires doivent toutefois tenir compte du fait que les établissements de crédit au niveau des SPV disposent généralement de sûretés réelles de premier rang sur les actifs immobiliers sous-jacents — telles que des hypothèques ou des gages sur actions. En cas d'insolvabilité d'un SPV, ces créanciers garantis sont désintéressés en premier lieu. La capacité de recours des Obligataires au niveau de la holding se limite à l'actif résiduel subsistant après désintéressement complet de l'ensemble des créanciers garantis et privilégiés du SPV.

La protection des Obligataires repose dès lors sur la solidité de la société holding, la qualité et la diversification du portefeuille de projets, et la discipline de la gestion financière telle que décrite dans la présente Note.

2.4 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DU GROUPE

La stratégie de développement immobilier du Groupe repose sur une diversification sectorielle (résidentiel, hospitality et logistique) et géographique. Le Groupe combine des projets à rotation courte générant des liquidités et la conservation d'actifs à long terme générant des revenus récurrents. Cette diversification vise à limiter les risques liés à un segment ou à un marché spécifique.

2.5 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

À la date de la présente Note d'Information, le Groupe développe et détient plusieurs projets immobiliers en Belgique, notamment à Liège, Wavre et Mouscron. Ces projets couvrent différents segments (résidentiel, hospitality et industriel) et se situent à différents stades de développement, allant de la phase d'obtention des permis à la phase de commercialisation. Les projections financières associées à ces projets sont des estimations susceptibles d'évoluer.

2.6 ACTIONNARIAT ET GOUVERNANCE

2.6.1 Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des 80.000 actions de l'Émetteur est répartie de la manière suivante :

Nom	Nombre d'actions	Pourcentage du capital
Filip Suykerbuyk	42.500	53,125 %
Filip Suykerbuyk (Beautiful Jostine SRL)	7.500	9,375 %
Christophe de Marchant et d'Ansembourg (Silver Cloud SA)	14.325	17,906 %
Christophe de Marchant et d'Ansembourg (Firecross SA)	15.675	19,594 %

Le bénéficiaire effectif principal et actionnaire de contrôle de l'Émetteur est Monsieur Filip Suykerbuyk.

L'Émetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant n'a fait l'objet d'une quelconque 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.

2.6.2 Conseil d'administration

L'Émetteur est administré par Christophe de Marchant et d'Ansembourg (Administrateur), Filip Suykerbuyk (Administrateur délégué), Valéry Autin (Président du Conseil d'Administration, administrateur indépendant) et Jean-Jacques Cloquet (Directeur, administrateur indépendant). Le mandat des administrateurs indépendants est rémunéré. L'Émetteur confirme qu'aucune autre somme n'a été versée à titre de pension, retraite ou autres avantages vis-à-vis de ses administrateurs durant le dernier exercice.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateurs n'a fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014.

2.6.3 Personnes exerçant des fonctions de direction

Il n'existe pas de personnes exerçant des fonctions de direction au sein de l'Émetteur en dehors des membres de l'organe légal d'administration visés à la section 2.6.2.

2.6.4 Parties liées et conflits d'intérêts

L'Émetteur entretient des relations avec des parties liées dans le cadre normal de la gestion du groupe, notamment des positions en compte courant avec certains actionnaires. Ces opérations, de montant limité, sont décrites dans les comptes annuels joints en annexe et ont été approuvées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et des associations. L'Émetteur gère ces relations dans le respect de l'intérêt social et des investisseurs.

À la date de la présente Note, l'Émetteur a reçu une avance de 19.000 EUR de la part de Beautiful Jostine SRL, société détenue par Monsieur Filip Suykerbuyk, administrateur délégué et actionnaire majoritaire de l'Émetteur. Cette avance, comptabilisée en dettes financières à plus d'un an, a été consentie aux conditions du marché et dans le cadre de la gestion normale des activités du groupe.

Par ailleurs, Monsieur Filip Suykerbuyk, administrateur délégué et actionnaire majoritaire, a souscrit à une augmentation de capital de 300.000 EUR en faveur de l'Émetteur. Un montant de 125.000 EUR reste callable sur cette souscription, conformément aux statuts de l'Émetteur.

2.7 INFORMATIONS FINANCIÈRES

2.7.1 Données clés au 31 mai 2026

	EUR
Capital social	9.500.000
Fonds propres (comptes provisoires au 31 mai 2026)	9.116.655
Dettes bancaires directes au niveau de la holding	Néant

Les données comptables internes au 31 mai 2026 sont provisoires et non auditées. Les comptes annuels officiels pour les exercices 2023-2024, tels que déposés à la BNB, figurent en Annexe 2.

2.7.2 Aperçu des capitaux propres et de l'endettement

Le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres et de l'endettement de l'Émetteur (Lemon Investment S.A., niveau holding, non consolidé) au 31 mai 2026, établi sur la base des données comptables internes provisoires et non audités :

	EUR
CAPITAUX PROPRES	9.116.655
Capital souscrit	9.500.000
<i>dont : capital appelé et libéré</i>	<i>9.375.000</i>
<i>dont : capital souscrit non appelé</i>	<i>-125.000</i>
Bénéfice reporté et résultat provisoire de l'exercice	-258.344
DETTES À PLUS D'UN AN	1.155.262
<i>Dettes financières obligataires (non cautionnées, non garanties)</i>	
Obligations 24 mois – tranche septembre 2025	370.000
Obligations 24 mois – tranche novembre 2025	492.170
Obligations 24 mois – tranche janvier 2026	250.000
Avance partie liée – Beautiful Jostine SRL (F. Suykerbuyk)	19.000
Intérêts courus sur avances	24.092
DETTES À UN AN AU PLUS	1.286.004
Prêt Nexus (échéant dans l'année)	168.254
Dettes commerciales (fournisseurs)	50.188
Dettes fiscales, salariales et sociales	2.589
Autres dettes – comptes courants filiales (Neujean 2, Terrasses de Jemeppe 1)	1.064.974
DETTES CAUTIONNÉES	Néant
DETTES GARANTIES PAR DES TIERS	Néant
DETTES BANCAIRES EXTERNES DIRECTES AU NIVEAU DE LA HOLDING	Néant
DETTES INDIRECTES ET ÉVENTUELLES	Néant connu à ce jour
TOTAL DES DETTES	2.441.266

Ces données n'ont pas fait l'objet d'un audit externe. Les dettes financières au niveau des filiales (SPV) sont portées par ces entités distinctes et ne constituent pas des dettes directes de l'Émetteur. Le capital souscrit non appelé de 125.000 EUR a été souscrit par Monsieur Filip Suykerbuyk, administrateur délégué et actionnaire majoritaire de l'Émetteur.

2.7.3 Règle de gestion interne – plafond obligataire

L'Émetteur s'est engagé contractuellement, à l'article 5.2 des Modalités et Conditions d'Émission figurant en Annexe 1, à ce que le ratio entre (a) son endettement financier net au niveau holding – c'est-à-dire l'ensemble des dettes financières obligataires et bancaires, déduction faite des liquidités disponibles – et (b) la juste valeur de marché de l'ensemble de ses actifs consolidés, ne soit jamais supérieur à 65 %. Cet engagement porte sur la dette directe de l'Émetteur au niveau holding et non sur les dettes portées par les SPV filiales, et est opposable aux Obligataires dans ce cadre contractuel. À titre indicatif, les obligations en cours au niveau de la holding s'élèvent à 1.112.170 EUR à la date de la présente Note, correspondant à trois tranches émises dans le cadre d'un même programme obligataire : 370.000 EUR (septembre 2025), 492.170 EUR (novembre 2025) et 250.000 EUR (janvier 2026). La présente émission (1.000.000 EUR maximum) porterait le total obligataire à environ 2.112.170 EUR.

2.7.4 Fonds de roulement et situation financière

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour faire face à ses obligations dans les 12 prochains mois. Il déclare également qu'aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale n'est intervenu entre le 31 décembre 2025 et la date de la présente Note.

2.7.5 Contrôle des comptes

Les comptes annuels pour l'exercice 2023-2024, tels que déposés à la Banque Nationale de Belgique, figurent en Annexe 2 conformément aux exigences de l'arrêté royal du 23 septembre 2018. Les comptes provisoires au 31 décembre 2025 n'ont pas encore fait l'objet d'un dépôt officiel à la BNB et ne sont dès lors pas joints en annexe à la présente Note. L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire, étant exempté de cette obligation en vertu de l'article 1:24 du CSA.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2023-2024 figurant en Annexe 2 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

3 PARTIE III – INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

3.1 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OFFRE

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	500.000 EUR
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	10.000 EUR
Valeur nominale des Obligations	10.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale – aucun frais n'est à charge des Obligataires
Date d'ouverture de l'Offre	01/04/2026
Date de clôture de l'Offre	22/06/2026
Date d'émission prévue des Obligations	30/06/2026
Date limite de paiement	30/06/2026

Date de livraison effective des Obligations / date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	01/07/2026
Date d'échéance	30/06/2028
Date de remboursement	01/07/2028
Frais à charge des Obligataires	Aucun

La période de souscription a débuté le 1er avril 2026. La présente Note d'Information, établie le 14 juin 2026, documente les conditions applicables à l'ensemble de cette période. Les investisseurs ayant manifesté un intérêt pour l'offre avant la date de la présente Note recevront la présente Note d'Information ainsi que les Conditions d'Émission dans leur version définitive et seront invités à confirmer leur investissement par voie d'avenant.

3.2 PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

La période de souscription s'étend du 01/04/2026 au 22/06/2026. L'Émetteur se réserve le droit de clôturer la période de souscription de manière anticipée.

3.3 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Les investisseurs peuvent souscrire aux Obligations pendant la période de souscription par la remise d'un bulletin de souscription dûment complété et signé. L'Émetteur se réserve le droit de refuser toute souscription, en tout ou en partie.

3.4 MODALITÉS DE PAIEMENT ET D'ÉMISSION

Le paiement s'effectue par virement sur le compte bancaire de l'Émetteur indiqué sur le bulletin de souscription. Les Obligations sont émises à la date d'émission indiquée, sous réserve de la réception des fonds. Les Obligations sont nominatives et inscrites dans le registre des obligations de l'Émetteur.

3.5 MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION

L'émission est conditionnée à la levée d'un montant minimum de 500.000 EUR. Si ce montant n'est pas atteint, l'offre pourra être annulée et les montants souscrits remboursés aux investisseurs.

3.6 LIVRAISON DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont inscrites dans le registre des obligations de l'Émetteur. Une confirmation de souscription est adressée à chaque investisseur.

3.7 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DES FONDS

Les fonds levés dans le cadre de la présente Offre seront affectés aux besoins généraux de financement de l'Émetteur, notamment au financement du fonds de roulement, à l'octroi d'avances intragroupe à ses filiales et à la gestion de la trésorerie.

L'Offre ne vise pas le financement exclusif d'un projet immobilier déterminé. Les montants recueillis seront utilisés dans le cadre de la stratégie générale de développement du Groupe, en complément des fonds propres de l'Émetteur, des financements bancaires mis en place au niveau des SPV et, le cas échéant, des apports ou co-investissements de partenaires de projet.

Le montant maximal de l'Offre, soit 1.000.000 EUR, est jugé suffisant pour les besoins généraux de financement visés ci-dessus, sans préjudice de la possibilité pour l'Émetteur ou ses filiales de recourir à d'autres sources de financement pour des projets spécifiques.

3.8 FRAIS DES OBLIGATIONS

Aucun frais n'est facturé aux investisseurs dans le cadre de la souscription aux Obligations.

4 PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

4.1 TYPE ET CATÉGORIE D'INSTRUMENTS DE PLACEMENT

Les instruments de placement offerts sont des obligations nominatives émises par l'Émetteur. Les obligations constituent des titres de créance représentant une dette de l'Émetteur envers les investisseurs.

4.2 DEVISE, VALEUR NOMINALE ET MONTANT DE L'ÉMISSION

Les obligations sont émises en euro. La valeur nominale de chaque obligation est fixée à 10.000 EUR. Le montant total de l'offre est de 1.000.000 EUR maximum. Le montant minimum de souscription de l'offre est fixé à 500.000 EUR.

4.3 DURÉE ET MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les Obligations ont une durée de 24 mois à compter de leur date d'émission. Le remboursement du principal intervient à l'échéance.

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à un remboursement anticipé total ou partiel des Obligations, moyennant un préavis écrit d'un (1) mois adressé aux Obligataires, notamment en cas de refinancement, d'amélioration significative de sa situation de trésorerie, ou pour tout autre motif légitime lié à la gestion financière de l'Émetteur. En cas de remboursement anticipé, l'investisseur reçoit le montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale de l'Obligation et (ii) sa valeur de marché au moment du remboursement, augmenté des intérêts courus calculés prorata temporis. Aucun frais n'est mis à charge de l'investisseur. Le remboursement anticipé ne dépend pas de la réalisation d'un projet spécifique. Le rendement effectivement obtenu pourra être inférieur au rendement qui aurait été obtenu en conservant les Obligations jusqu'à leur échéance.

4.4 RANG DES OBLIGATIONS

Les Obligations constituent des dettes directes, non subordonnées et chirographaires de l'Émetteur. Elles viennent au même rang (pari passu) que les autres dettes non garanties de l'Émetteur, y compris les émissions obligataires antérieures en cours.

4.5 CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont librement cessibles, sous réserve des dispositions légales applicables. La cession n'est opposable à l'Émetteur qu'après inscription dans le registre des obligations.

4.6 TAUX D'INTÉRÊT

Les Obligations portent un taux d'intérêt de 9,25 % brut par an. Les intérêts capitalisés sur deux ans sont payables à leur échéance.

4.7 POLITIQUE DE DIVIDENDE

Non applicable. Les instruments offerts sont des obligations et ne confèrent aucun droit à un dividende.

4.8 DATE D'EXIGIBILITÉ DES INTÉRÊTS ET SERVICE FINANCIER

Les intérêts sont exigibles et payables à la Date d'Échéance, soit le 30 juin 2028, ou à la date de remboursement anticipé le cas échéant.

Le service financier des Obligations est assuré directement par l'Émetteur, Lemon Investment S.A., Courbevoie 13, 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

4.9 ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN SYSTÈME MULTILATÉRAL DE NÉGOCIATION (MTF) ET CODE ISIN

Les Obligations ne sont pas admises à la négociation sur un système multilatéral de négociation (MTF). Les Obligations ne disposent pas de code ISIN.

4.10 GARANTIE

Les Obligations ne bénéficient d'aucune garantie de tiers. Elles constituent des dettes chirographaires directes de l'Émetteur, sans sûreté ni privilège.

4.11 CAS DE DÉFAUT

Constituent notamment des cas de défaut entraînant l'exigibilité immédiate des Obligations :

- le non-paiement des intérêts ou du principal à leur échéance ;
- l'ouverture d'une procédure d'insolvabilité à l'encontre de l'Émetteur ;
- le défaut de fourniture du rapport semestriel d'activités, non remédié dans un délai de trente (30) jours suivant notification écrite d'un Obligataire.

Les cas de défaut sont décrits de manière détaillée dans les Modalités et Conditions d'Émission figurant en Annexe 1. En cas de divergence, les Modalités et Conditions d'Émission prévalent, sous réserve des informations obligatoires reprises dans la présente Note d'Information.

5 PARTIE V – TOUTE AUTRE INFORMATION IMPORTANTE DIVULGUÉE ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS POTENTIELS

Aucune information importante relative à la présente offre n'a été divulguée oralement ou par écrit à des investisseurs potentiels en dehors de la présente Note d'Information et de ses annexes.

5.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'Émetteur entretient des relations avec des parties liées, notamment avec ses actionnaires et ses filiales, telles que décrites à la section 2.6.4 de la présente Note. Ces relations sont gérées dans le respect de l'intérêt social et des investisseurs.

5.2 DROIT APPLICABLE

Les Obligations sont régies par le droit belge. Tout litige relatif aux Obligations relève de la compétence des tribunaux belges.

5.3 ÉMISSIONS OBLIGATAIRES EN COURS

À la date de la présente Note, les obligations en cours au niveau de l'Émetteur s'élèvent à 1.112.170 EUR, correspondant à trois tranches émises dans le cadre du programme obligataire de l'Émetteur : une tranche de 370.000 EUR (septembre 2025), une tranche de 492.170 EUR (novembre 2025) et une tranche de 250.000 EUR (janvier 2026). Ce total est reflété dans les données comptables provisoires au 31 mai 2026. La présente émission (1.000.000 EUR maximum) porterait le total obligataire à environ 2.112.170 EUR, ce qui reste en deçà du plafond interne de 6.175.000 EUR décrit à la section 2.7.3. Par ailleurs, une émission obligataire de 850.000 EUR a été réalisée au niveau de la SPV Rooftop 1 SRL dans le cadre du projet Everwoods à Wavre ; cette émission est portée par la SPV concernée et n'entre pas dans le calcul du plafond de la holding.

ANNEXES – NE FAISANT PAS PARTIE DE LA LIMITE DE 15 PAGES DE LA NOTE D'INFORMATION

Annexe 1 MODALITÉS ET CONDITIONS D'ÉMISSION D'OBLIGATIONS



**MODALITÉS ET CONDITIONS D'ÉMISSION DES OBLIGATIONS ORDINAIRES
NON SUBORDONNÉES DE LEMON INVESTMENT S.A. POUR UN MONTANT
MAXIMAL DE 1.000.000 EUR**

Définitions

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document avec une majuscule, ont la signification suivante :

Conditions	Les présentes modalités et conditions d'émission des Obligations.
Date d'Échéance	Vingt-quatre (24) mois après la Date d'Émission.
Date d'Émission	La date d'émission des Obligations, qui aura lieu au plus tard le 30 juin 2026.
Émetteur	La société anonyme LEMON INVESTMENT à 1348 Ottignies-Louvain-La-Neuve, Courbevoie 13, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro BE0800.936.027.
Numéro d'entreprise (BCE)	BE 0800.936.027
Adresse du site internet de l'Émetteur	www.lemon-group.eu
Date de paiement des intérêts	A la Date d'Échéance.
Emprunt Obligataire	L'emprunt par voie d'émission d'obligations ordinaires non subordonnées d'un montant maximum d'un million (1.000.000) euros.
Taux fixe	Un taux annuel brut de neuf virgule vingt-cinq pourcents (9,25 %) capitalisés.
Jour Ouvrable	Un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié officiel en Belgique.
Obligataire	Les détenteurs des Obligations.
Obligations	Les obligations non subordonnées qui seront émises par l'Émetteur au plus tard le 30 juin 2026, dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
Prix de Souscription	Le prix de souscription des Obligations.



**MODALITÉS ET CONDITIONS D'ÉMISSION DES OBLIGATIONS ORDINAIRES
NON SUBORDONNÉES DE LEMON INVESTMENT S.A. POUR UN MONTANT
MAXIMAL DE 1.000.000 EUR**

Définitions

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document avec une majuscule, ont la signification suivante :

Conditions	Les présentes modalités et conditions d'émission des Obligations.
Date d'Échéance	Vingt-quatre (24) mois après la Date d'Émission.
Date d'Émission	La date d'émission des Obligations, qui aura lieu au plus tard le 30 juin 2026.
Émetteur	La société anonyme LEMON INVESTMENT à 1348 Ottignies-Louvain-La-Neuve, Courbevoie 13, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro BE0800.936.027.
Numéro d'entreprise (BCE)	BE 0800.936.027
Adresse du site internet de l'Émetteur	www.lemon-group.eu
Date de paiement des intérêts	A la Date d'Échéance.
Emprunt Obligataire	L'emprunt par voie d'émission d'obligations ordinaires non subordonnées d'un montant maximum d'un million (1.000.000) euros.
Taux fixe	Un taux annuel brut de neuf virgule vingt-cinq pourcents (9,25 %) capitalisés.
Jour Ouvrable	Un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié officiel en Belgique.
Obligataire	Les détenteurs des Obligations.
Obligations	Les obligations non subordonnées qui seront émises par l'Émetteur au plus tard le 30 juin 2026, dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
Prix de Souscription	Le prix de souscription des Obligations.



Taxe	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
-------------	--

1 Montant de l'Émission, Seuil de réalisation et Destination

1.1 Montant global

L'Émetteur procédera à l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'un nombre maximum de cent (100) Obligations d'une valeur nominale de dix mille euros (10.000 EUR), pour un montant total maximum d'un million (1.000.000) euros.

1.2 Seuil de réalisation

L'Émission ne sera considérée comme réalisée et effective que si un montant minimum de souscriptions correspondant à cinq cent mille (500.000) euros est atteint avant la Date d'Émission. À défaut d'atteindre ce montant minimum, l'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Émission. Dans ce cas, les fonds éventuellement souscrits seront intégralement remboursés aux souscripteurs dans un délai de dix (10) Jours Ouvrables, sans indemnité ni intérêt de retard.

1.3 Destination

L'Émetteur s'engage à n'utiliser les fonds levés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire qu'aux fins de ses besoins généraux d'exploitation et de développement, conformément aux présentes Conditions.

2 Nombre d'Obligations

L'émission portera sur un maximum de cent (100) Obligations.

3 Forme et valeur nominale des Obligations

3.1 Forme nominative

Les Obligations revêtent la forme nominative et seront inscrites dans un registre des obligations établi et tenu au siège social de l'Émetteur.

3.2 Valeur nominale

La valeur nominale de chaque Obligation est de dix mille (10.000) euros.



4 Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de chaque Obligation et devra être libéré intégralement à première demande de l'Émetteur et au plus tard à la Date d'Émission.

5 Déclarations et garanties

5.1 Déclaration

- (i) L'Émetteur est une société anonyme valablement constituée et existant en vertu du droit belge pour une durée illimitée.
- (ii) À la Date d'Émission, les Obligations seront valablement émises conformément aux décisions prises par l'organe de gestion de l'Émetteur.

5.2 Sûreté négative

L'Émetteur s'engage fermement et irrévocablement à ce que le ratio entre (i) l'endettement financier net de l'Émetteur au niveau de la société holding – c'est-à-dire l'ensemble des dettes financières obligataires et bancaires, déduction faite des liquidités disponibles – et (ii) la juste valeur de marché de l'ensemble de ses actifs consolidés, ne soit jamais supérieur à 65%. Cet engagement porte sur la dette directe de l'Émetteur au niveau holding et non sur les dettes portées par les SPV filiales.

6 Intérêts

6.1 Taux d'intérêt

Chaque Obligation porte intérêts au Taux Fixe à partir de la Date d'Émission et ce, jusqu'à son complet remboursement.

6.2 Calcul des intérêts

Les intérêts dus pour une période inférieure à une année complète seront calculés sur la base du nombre de jours échus sur la base d'une année de trois cent soixante-cinq (365) jours.

6.3 Paiement des intérêts

Les intérêts seront calculés et payés de la manière suivante :

A la Date d'Echéance de l'Obligation : Intérêts capitalisés de neuf virgule vingt-cinq pourcents (9,25%) capitalisés.

Si Obligations d'un montant de cent mille (100.000) euros :

Intérêts à terme : Dix-neuf mille trois cents cinquante-six (19.356) euros.



7 Remboursement anticipé – Cas de défaut

7.1 Remboursement à la Date d'Échéance

À moins qu'un remboursement anticipé ne soit déclenché en vertu des articles 7.2 ou 7.3, l'Émetteur remboursera intégralement la valeur nominale de chaque Obligation à la Date d'Échéance.

7.2 Remboursement anticipé à la demande de l'Émetteur

L'Émetteur peut rembourser tout ou partie des Obligations moyennant un préavis écrit d'un (1) mois adressé aux Obligataires, notamment en cas de refinancement, d'amélioration significative de sa situation de trésorerie, ou pour tout autre motif légitime lié à la gestion financière de l'Émetteur. En cas de remboursement anticipé, l'Obligataire reçoit, par Obligation, le montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale de l'Obligation et (ii) la valeur de marché de celle-ci au moment du remboursement, augmenté des intérêts courus calculés prorata temporis. Aucun frais n'est mis à charge de l'Obligataire à l'occasion du remboursement anticipé.

7.3 Remboursement anticipé à la demande des Obligataires

Tout Obligataire pourra demander le remboursement anticipé de ses Obligations dans les cas suivants : (i) En cas de manquement contractuel de l'Émetteur non réparé dans un délai de trois (3) mois après notification écrite. (ii) En cas de faillite, liquidation judiciaire ou volontaire, ou toute procédure équivalente affectant l'Émetteur. (iii) En cas de défaut de fourniture du rapport semestriel d'activités visé à l'article 10.7, non remédié dans un délai de trente (30) jours après notification écrite.

Dans ces cas, l'Obligataire dispose de quinze (15) Jours Ouvrables pour adresser sa demande par recommandé avec accusé de réception. Le remboursement interviendra sans subordination à un quelconque créancier bancaire.

8 Paiement

8.1 Modalités de paiement

Tout paiement sera effectué par virement bancaire au compte désigné par l'Obligataire concerné dans son bulletin de souscription ou sur tout autre compte ou selon toute autre modalité indiqués en temps utiles à l'Émetteur.

Tout paiement sera effectué après retenue de toute Taxe que l'Émetteur est ou sera légalement obligé de retenir.

Si la date à laquelle un paiement doit être effectué n'est pas un Jour Ouvrable, celui-ci sera reporté au premier Jour Ouvrable suivant, et ce sans que ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.



8.2 Retard de paiement

Tout paiement non effectué par l'Émetteur dans le délai prévu dans les Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12,00%) à partir de la date à laquelle il aurait dû être effectué et jusqu'à ce qu'il soit effectué.

9 Assemblée générale des Obligataires

Une assemblée générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 7:164 et suivants du Code belge des sociétés, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur.

Il est spécifiquement entendu qu'une réunion des obligataires devra se tenir endéans les quinze (15) jours de toute demande par un seul Obligataire.

Conformément à l'article 7:162 du Code des sociétés belge, l'assemblée générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe de gestion de l'Émetteur, (i) de consentir à une réduction du taux d'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement ; (ii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu; (iii) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires; à moins que les actionnaires de l'Émetteur n'aient antérieurement donné leur consentement, les décisions n'auront d'effet à cet égard que si elles sont acceptées, dans le délai de trois (3) mois, par les actionnaires de l'Émetteur délibérant dans les formes prescrites pour les modifications aux statuts; (iv) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des porteurs d'Obligations, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées; (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun; et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'assemblée générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

L'assemblée générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe de gestion de l'Émetteur, de modifier les Conditions et de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des Conditions. L'organe de gestion et, le cas échéant, le commissaire de l'Émetteur peuvent convoquer les Obligataires en assemblée générale. Les convocations à l'assemblée générale contiennent l'ordre du jour et sont communiquées au moins quinze (15) jours avant l'assemblée aux Obligataires.

Cette convocation se fait par lettre recommandée à la poste à moins que les Obligataires n'aient individuellement, expressément et par écrit, accepté que celle-ci leur soit envoyée moyennant un autre moyen de communication.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial, Obligataire ou non. L'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du montant des Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le montant représenté des



Obligations en circulation. Aucune proposition n'est admise que si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, les trois quarts au moins du montant des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote. Dans les cas où une décision n'a pas réuni une majorité représentant au moins le tiers du montant des Obligations en circulation, elle ne peut être mise à exécution qu'après avoir été homologuée par la cour d'appel dans le ressort de laquelle se trouve le siège de l'Émetteur. Toutefois, les conditions de présence et de majorité spécifiées ci-dessus ne sont pas requises dans les cas prévus où les décisions portent sur les actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun ou la désignation de mandataires des Obligataires. Ces décisions peuvent être prises à la simple majorité des Obligations représentées. Chaque Obligation donne droit à une voix. Les décisions valablement prises par l'assemblée générale des Obligataires lient tous les Obligataires. Les Obligataires peuvent assister aux assemblées générales des actionnaires de l'Émetteur, mais avec voix consultative uniquement.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 7:162 et suivants du Code belge des sociétés.

10 Dispositions diverses

10.1 Cessibilité des Obligations

Les Obligations sont librement cessibles.

La cession des Obligations n'est opposable à l'Émetteur et aux tiers qu'à partir du moment où la déclaration de transfert, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou par leurs fondés de pouvoirs, est inscrite dans le registre des obligations de l'Émetteur. Elle peut également intervenir conformément aux règles relatives à la cession de créance établies par l'article 1690 du Code civil.

10.2 Notifications

Toute notification ou autre communication faite en vertu des Conditions ou en rapport avec les Obligations doit être faite par écrit et ne sera considérée comme valablement portée à la connaissance de l'Émetteur et/ou des Obligataires que si elle a été :

- (i) remise entre les mains de chacune des Parties (contre accusé de réception);
- (ii) envoyée par courrier ordinaire à l'adresse indiquée ci-dessous; ou
- (iii) envoyée par courrier recommandé, avec accusé de réception, à l'adresse indiquée ci-dessous.

Une copie de chacune des notifications ou communications est envoyée par e-mail aux adresses e-mail indiquées ci-dessous.

Pour les besoins du présent article, les coordonnées de l'Émetteur sont les suivantes :

Dénomination	Lemon Investment S.A.
--------------	-----------------------

LEMON INVESTMENT S.A.
Courbevoie 13
1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve
Belgique



Siège social	Courbevoie 13, 1348 Ottignies-Louvain-La-Neuve
--------------	--

Les coordonnées des Obligataires sont celles indiquées dans leur bulletin de souscription. Toute notification ou communication sort ses effets dès sa réception et est considérée comme réceptionnée :

- (i) au moment de sa délivrance, si elle est remise en mains propres ; ou
- (ii) le premier Jour Ouvrable qui suit la date de sa transmission, si elle est envoyée par courrier ordinaire ou recommandé, pour autant que tant l'expéditeur que le destinataire résident en Belgique.

10.3 Intégralité

Les Conditions contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables à l'Emprunt Obligataire et aux Obligations et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

10.4 Renonciation

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Conditions.

10.5 Droit applicable

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

10.6 Litiges

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux du Brabant Wallon.

10.7 Reporting

L'assemblée des Obligataires aura accès, sur simple demande, au bilan comptable détaillé de l'Émetteur.

L'Émetteur fournira aux Obligataires, semestriellement, un rapport succinct sur l'état général de ses activités et de sa situation financière. Le défaut de fourniture de ce rapport dans un délai de trente (30) jours suivant notification écrite d'un Obligataire constitue un cas de défaut au sens de l'article 7.3(iii).



10.8 Contrôle financier

L'assemblée des Obligataires pourra désigner, à ses frais, un représentant chargé du contrôle des comptes de l'Émetteur. Celui-ci aura accès, sur simple demande, à tout document permettant de s'assurer de la bonne gestion financière de l'Émetteur.

Fait à le

Signature du Souscripteur :

Nom :

Pour Lemon Investment S.A. :

Filip Suykerbuyk – Administrateur délégué

Annexe 2 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS - exercice 01/04/2023 au 31/12/2024

2025-00067619	0800936027	2024	EUR	25.0.5	m07-f	09/04/2025	10		M-cap 1
---------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	---------

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **LEMON INVESTMENT**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Courbevoie

N° : 13

Boîte :

Code postal : 1348

Commune : Louvain-la-Neuve

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Brabant wallon

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0800.936.027

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

19-04-2023

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

26-02-2025



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-04-2023

au

31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

M-cap 6.1.1, M-cap 6.1.2, M-cap 6.2, M-cap 6.3, M-cap 6.4, M-cap 6.6, M-cap 7, M-cap 8, M-cap 9, M-cap 10, M-cap 11, M-cap 12, M-cap 13, M-cap 14, M-cap 15, M-cap 16

N°	0800936027	M-cap 2.1
----	------------	-----------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

Comte de MARCHANT et d'ANSEMBOURG

Christophe
avenue Lequime 44
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

SUYKERBUYK Filip

Goorbosstraat 27
2990 Wuustwezel
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur délégué

N°	0800936027	M-cap 2.2
----	------------	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*;
- B. L'établissement des comptes annuels*;
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

N°	0800936027	M-cap 3.1
----	------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>60.650</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	60.650	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>431.113</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	369.869	
Créances commerciales		40	15.305	
Autres créances		41	354.565	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	61.244	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	491.763	

N°	0800936027	M-cap 3.2			
		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
Capital					
Capital souscrit					
Capital non appelé					
En dehors du capital					
Primes d'émission					
Autres					
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
Réserves indisponibles					
Réserve légale					
Réserves statutairement indisponibles					
Acquisition d'actions propres					
Soutien financier					
Autres					
Réserves immunisées					
Réserves disponibles					
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)					
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
Pensions et obligations similaires					
Charges fiscales					
Grosses réparations et gros entretien					
Obligations environnementales					
Autres risques et charges					
Impôts différés					

N°	0800936027	M-cap 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	447.688	
Dettes à plus d'un an		17	139.092	
Dettes financières		170/4	139.092	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	139.092	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	308.167	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	938	
Fournisseurs		440/4	938	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	3.556	
Impôts		450/3	3.556	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	303.674	
Comptes de régularisation		492/3	429	
TOTAL DU PASSIF		10/49	491.763	

N°	0800936027	M-cap 4
----	------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation			
Marge brute	(+)(-) 9900	-8.271	
Dont: produits d'exploitation non récurrents	76A		
Chiffre d'affaires	70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-) 62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-) 631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-) 635/6		
Autres charges d'exploitation	640/6	425	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)(-) 9901	-8.696	
Produits financiers	75/76B	59.024	
Produits financiers récurrents	75	59.024	
Dont: subsides en capital et en intérêts	753		
Produits financiers non récurrents	76B		
Charges financières	65/66B	81.253	
Charges financières récurrentes	65	81.253	
Charges financières non récurrentes	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-) 9903	-30.925	
Prélèvement sur les impôts différés	780		
Transfert aux impôts différés	680		
Impôts sur le résultat	(+)(-) 67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-) 9904	-30.925	
Prélèvement sur les réserves immunisées	789		
Transfert aux réserves immunisées	689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-) 9905	-30.925	

N°	0800936027	M-cap 5
----	------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 0906	-30.925	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (0905)	-30.925	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	091/2		
à l'apport	091		
à la réserve légale	0920		
aux autres réserves	0921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	-30.925	
Intervention des associés dans la perte	704		
Bénéfice à distribuer	094/7		
Rémunération de l'apport	094		
Administrateurs ou gérants	095		
Travailleurs	096		
Autres allocataires	097		