

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 31/08/2026 AU 31/08/2028 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.

10 août 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.

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 partie de son investissement. Les risques décrits ci-dessous sont ceux que l'Émetteur considère, à la date de la présente Note d'Information, 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, l'investisseur ne perçoit aucun flux financier intermédiaire pendant la durée de l'emprunt. 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

La présente Offre ne prévoit pas de seuil minimum de souscription. L'émission sera réalisée quel que soit le montant des souscriptions effectivement recueillies. En cas de souscription limitée, le montant effectivement levé pourrait être sensiblement inférieur au montant maximal de 300.000 EUR. L'Émetteur disposerait alors de ressources financières moins importantes pour couvrir les besoins généraux de financement décrits à la section 3.6 et pourrait devoir recourir à d'autres sources de financement.

Effet potentiel : en l'absence de seuil minimum, l'Émetteur pourrait émettre un montant d'Obligations inférieur à ses prévisions, sans que cela n'entraîne l'annulation de l'Offre.

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 agit également en qualité d'offreur des instruments de placement faisant l'objet de la présente Offre.

L'Émetteur a été constitué sous la dénomination « Rooftop Capital Investment » par acte du 18 avril 2023, publié aux Annexes du Moniteur belge le 21 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 société holding assurant la gestion stratégique et financière centralisée du Groupe. Selon la situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026, le capital souscrit

s'élève à 9.500.000 EUR et les capitaux propres ressortent à 9.072.353,82 EUR. Cette situation n'était ni finalisée, ni clôturée, ni auditée à la date de sa communication. Elle ne comprend pas l'émission obligataire d'un montant nominal total de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026, dans le cadre d'une offre au public distincte, clôturée le 13 juillet 2026. Cette émission est dès lors présentée séparément à la section 2.7.

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 – ainsi que 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 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 huit (8) filiales 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.

La structuration des projets dans des sociétés juridiquement distinctes vise à délimiter les risques par opération et à réduire le risque de contagion vers d'autres projets ou vers la société holding. Elle ne supprime toutefois pas les risques liés aux relations financières, contractuelles ou économiques existant entre les différentes entités du Groupe.

La structure actuelle du Groupe est décrite de manière synthétique dans la présente section. Lemon Investment S.A. contrôle directement ou indirectement les sociétés de projet Neujean 1 SRL, Neujean 2 SRL, Rooftop 1 SRL, Rooftop 2 SRL, Les Terrasses de Jemeppe 1 SRL, Les Terrasses de Jemeppe 2 SRL, Atlas Real Estate SRL (BCE n° 1035.455.796, constituée le 12 mars 2026, opérationnelle) et Coral Real Estate SRL (BCE n° 1035.455.895, constituée le 12 mars 2026), selon la logique patrimoniale/opérationnelle décrite ci-dessus. Atlas Real Estate SRL et Coral Real Estate SRL sont des filiales directes de l'Émetteur, constituées en vue du développement de projets immobiliers et administrées par Monsieur Filip Suykerbuyk, administrateur délégué de l'Émetteur. Atlas Real Estate SRL est opérationnelle à la date de la présente Note d'Information. Coral Real Estate SRL n'a pas encore entamé d'activité significative à cette date.

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 financement définitif du projet mis en place, celui-ci peut combiner, selon les caractéristiques propres au projet, un financement bancaire au niveau de la SPV, un apport ou un financement de la holding et, le cas échéant, un co-investissement de partenaires identifiés pour le projet concerné. Les avances intragroupe ont vocation à être remboursées à l'Émetteur au fur et à mesure de la mise en place de ce financement et de la disponibilité des liquidités au niveau de la SPV. Les fonds ainsi récupérés peuvent ensuite être réaffectés à d'autres projets.

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 et autres créanciers garantis des SPV peuvent disposer de sûretés réelles de premier rang sur les actifs immobiliers sous-jacents, telles que des hypothèques, des gages ou d'autres sûretés. Les Obligataires ne disposent d'aucun droit de recours direct sur les actifs des SPV. La valeur des participations et créances détenues par l'Émetteur dans ces SPV dépend dès lors de la valeur résiduelle disponible au niveau de chaque SPV après désintéressement de ses créanciers garantis et privilégiés.

Le remboursement des Obligations dépend dès lors de la capacité financière de l'Émetteur au niveau de la holding, laquelle est notamment liée à la valeur de ses participations, au remboursement de ses créances intragroupe et aux flux financiers susceptibles de remonter de ses filiales.

2.4 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DU GROUPE

La stratégie de développement immobilier du Groupe repose sur une diversification sectorielle (résidentiel, hôtelier, industriel 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 Seraing. Ces projets couvrent différents segments (résidentiel, hôtelier, industriel et logistique) 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 %
Beautiful Jostine SRL (Filip Suykerbuyk)	7.500	9,375 %
Silver Cloud SA (Christophe de Marchant et d'Ansembourg)	14.325	17,906 %
Firecross SA (Christophe de Marchant et d'Ansembourg)	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 Monsieur Christophe de Marchant et d'Ansembourg, administrateur, Monsieur Filip Suykerbuyk, administrateur délégué, Monsieur Valéry Autin, président du conseil d'administration et administrateur indépendant, et Monsieur Jean-Jacques Cloquet, 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, dans le cadre de la gestion du Groupe, des relations financières avec certaines parties liées, notamment ses actionnaires et ses filiales. Ces relations comprennent des avances, des comptes courants et des financements intragroupe. Elles sont comptabilisées dans les comptes de l'Émetteur et doivent être conclues et gérées dans le respect de l'intérêt social et des dispositions applicables du Code des sociétés et des associations.

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 14 juillet 2026

	EUR
Capital social	9.500.000
Fonds propres	9.072.354
Dettes bancaires directes au niveau de la holding	Néant

Les données ci-dessus sont issues de la situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026. Elles ne comprennent pas l'émission obligataire de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026. Les comptes annuels officiels pour les exercices 2023-2024, tels que déposés à la BNB, figurent en Annexe 1.

Postérieurement au 14 juillet 2026, les principaux événements ayant une incidence sur la situation financière de l'Émetteur sont l'émission, le 20 juillet 2026, de 330.000 EUR d'obligations dans le cadre d'une offre au public distincte, désormais définitivement clôturée, ainsi que la mise en place d'un financement bancaire de 1.184.000 EUR et d'une dette subordonnée de 300.000 EUR au niveau de la SPV Atlas Real Estate SRL.

2.7.2 Aperçu des capitaux propres et de l'endettement

Le tableau ci-dessous présente, sur une base non consolidée, les capitaux propres et l'endettement de Lemon Investment S.A. au niveau de la holding, tels qu'ils ressortent de la situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026.

	EUR
CAPITAUX PROPRES	9.072.354
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	-302.646
DETTES À PLUS D'UN AN	1.163.092

<i>Dettes financières obligataires (non cautionnées, non garanties)</i>	
Obligations 24 mois septembre 2025	370.000
Obligations 24 mois novembre 2025	500.000
Obligations 24 mois 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	1.301.171
Prêt Nexus — prêt non bancaire (échéant dans l'année)	168.254
Dettes commerciales (fournisseurs)	66.141
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.802
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	2.464.263

Le Prêt Nexus est un prêt consenti par un prêteur privé non bancaire. Il ne constitue pas une dette bancaire au sens de l'engagement relatif au ratio d'endettement financier net visé à la section 2.7.3 et à l'article 5.2 des Modalités et Conditions d'Émission. Ce prêt arrive à échéance au cours de l'exercice en cours et est inscrit à ce titre dans les dettes à un an au plus.

L'émission obligataire de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026 n'est pas comprise dans la situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026. Afin de présenter l'endettement de l'Émetteur à la date de la présente Note d'Information, le tableau ci-dessous reprend les mêmes données, ajustées uniquement pour tenir compte de cette émission au passif.

	EUR
DETTES OBLIGATAIRES FIGURANT DANS L'EXTRACTION COMPTABLE	1.120.000,00
Émission obligataire du 20 juillet 2026 (non comprise dans l'extraction comptable)	330.000,00

DETTES OBLIGATAIRES APRÈS PRISE EN COMPTE DE CETTE ÉMISSION	1.450.000,00
TOTAL DES DETTES FIGURANT DANS L'EXTRACTION COMPTABLE	2.464.262,70
Émission obligataire du 20 juillet 2026 (non comprise dans l'extraction comptable)	330.000,00
TOTAL DES DETTES APRÈS PRISE EN COMPTE DE CETTE ÉMISSION	2.794.262,70

Ces données ajustées ne constituent pas une situation comptable pro forma complète et ne tiennent pas compte de l'affectation ultérieure des fonds levés.

2.7.3 Engagement relatif au ratio d'endettement financier net

L'Émetteur s'est contractuellement engagé, à l'article 5.2 des Modalités et Conditions d'Émission des Obligations mises séparément à la disposition des investisseurs, à veiller à ce que le rapport entre (a) son endettement financier net au niveau de la société holding – correspondant à l'ensemble des dettes obligataires et bancaires directement contractées par l'Émetteur, diminué de ses liquidités disponibles – et (b) la juste valeur de marché de l'ensemble de ses actifs consolidés, n'excède pas 65%, sur la base des informations financières disponibles les plus récentes permettant raisonnablement d'effectuer ce calcul.

Cet engagement porte exclusivement sur l'endettement financier direct de l'Émetteur au niveau de la société holding. Les dettes bancaires, obligataires ou autres dettes financières contractées directement par les filiales et sociétés de projet ne sont pas incluses dans le numérateur de ce ratio.

À la date de la présente Note d'Information, les obligations en cours au niveau de la société holding représentent un montant nominal total de 1.450.000 EUR. Ce montant se compose de trois émissions obligataires antérieures – 370.000 EUR (septembre 2025), 500.000 EUR (novembre 2025) et 250.000 EUR (janvier 2026), soit un montant total de 1.120.000 EUR – auxquelles s'ajoute une émission obligataire de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026 dans le cadre d'une offre au public distincte désormais définitivement clôturée. La présente émission, d'un montant maximal de 300.000 EUR, porterait le montant nominal total des obligations en cours au niveau de la société holding à 1.750.000 EUR.

2.7.4 Fonds de roulement et situation financière

Le fonds de roulement net actuellement disponible de l'Émetteur n'est pas, à lui seul, destiné à couvrir l'intégralité de ses besoins au cours des douze prochains mois. L'Émetteur prévoit de couvrir ses besoins de financement dans le cadre de la gestion normale de ses activités, notamment au moyen du produit de la présente Offre, des flux financiers provenant de ses activités et de ses filiales, ainsi que, le cas échéant, de financements complémentaires.

La situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026 ne comprend pas l'émission obligataire de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026 ni le financement bancaire de 1.184.000 EUR mis en place au niveau de la SPV Atlas Real Estate SRL.

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 1 conformément aux exigences de l'arrêté royal du 23 septembre 2018.

À la date de la présente Note d'Information, les comptes annuels relatifs à l'exercice clôturé le 31 décembre 2025 n'ont pas encore été approuvés et déposés à la Banque nationale de Belgique. Ils ne constituent dès lors pas encore des comptes annuels publiés et ne sont pas joints à la présente Note. Une situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026 est toutefois présentée à la section 2.7. 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 1 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	300.000 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	10/08/2026
Date de clôture de l'Offre	27/08/2026
Date d'émission prévue des Obligations	31/08/2026
Date limite de paiement	31/08/2026
Date d'inscription nominative des Obligations au Registre des Obligataires, à titre administratif et sans incidence sur la Date d'Émission, la Date d'Échéance ou la date de remboursement	01/09/2026
Date d'échéance	31/08/2028
Date de remboursement	31/08/2028
Frais à charge des Obligataires	Aucun

La présente Note d'Information est mise à disposition du public le 10 août 2026. La période de souscription débute le 10 août 2026 et se clôture le 27 août 2026. Toute souscription sera confirmée au moyen du bulletin de souscription définitif établi sur la base de la présente Note d'Information et des Modalités et Conditions d'Émission.

3.2 PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

La période de souscription s'étend du 10/08/2026 au 27/08/2026. 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

La présente Offre n'est soumise à aucun montant minimum de souscription. L'Émetteur émettra les Obligations correspondant aux souscriptions effectivement recueillies, quel qu'en soit le montant total.

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 FRAIS DES OBLIGATIONS

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

3.8 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 300.000 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.

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 nominal maximal des Obligations offertes dans le cadre de la présente Offre est de 300.000 EUR. La présente Offre n'est soumise à aucun montant minimum de souscription.

4.3 DURÉE ET MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les Obligations ont une durée de 24 mois à compter de leur date d'émission. Le remboursement intervient à 100 % de la valeur nominale, majorée des intérêts capitalisés conformément aux présentes Conditions. L'Émetteur ne dispose d'aucun droit de remboursement anticipé à sa demande. Seuls les Obligataires peuvent demander un remboursement anticipé dans les cas de défaut prévus par les Modalités et Conditions d'Émission.

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 son inscription dans le registre des Obligations tenu par l'Émetteur.

4.6 TAUX D'INTÉRÊT

Les Obligations portent un taux d'intérêt de 9,25 % brut par an. Les intérêts sont capitalisés pendant toute la durée des Obligations et sont payables exclusivement à leur Date d'Échéance.

4.7 RÉGIME FISCAL

Les intérêts versés au titre des Obligations sont soumis, en droit belge, à la retenue du précompte mobilier au taux en vigueur à la date de leur paiement, soit 30 % à la date de la présente Note d'Information. Le précompte mobilier est retenu à la source par l'Émetteur et constitue, pour les personnes physiques résidentes belges, un impôt libératoire.

À titre indicatif, pour une Obligation d'une valeur nominale de 10.000 EUR, le montant brut payable à la Date d'Échéance s'élève à 11.935,56 EUR (dont 1.935,56 EUR d'intérêts capitalisés). Après retenue du précompte mobilier de 30 %, le montant net des intérêts s'élève à 1.354,89 EUR et le montant net total payable à l'investisseur à 11.354,89 EUR.

L'Émetteur recommande aux investisseurs de consulter leur propre conseiller fiscal quant aux conséquences fiscales applicables à leur situation personnelle.

4.8 POLITIQUE DE DIVIDENDE

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

4.9 DATE D'EXIGIBILITÉ DES INTÉRÊTS ET SERVICE FINANCIER

Les intérêts sont exigibles et payables à la Date d'Échéance, soit le 31 août 2028.

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

4.10 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.

4.11 GARANTIE

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

4.12 CAS DE DÉFAUT

Constituent des cas de défaut ouvrant aux Obligataires, dans les conditions et délais prévus par les Modalités et Conditions d'Émission, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs 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 des Obligations mises séparément à la disposition des investisseurs avec la présente Note d'Information.

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

À la date de la présente Note d'Information, l'Émetteur estime que toute information importante relative à la présente Offre, communiquée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs potentiels, est reprise dans la présente Note d'Information, dans les Modalités et Conditions d'Émission des Obligations mises séparément à la disposition des investisseurs et dans les annexes qui y sont jointes conformément aux dispositions applicables.

Toute souscription à l'Offre sera recueillie ou confirmée sur la base de cette documentation définitive.

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

Tout litige relatif aux Obligations relève de la compétence des juridictions désignées dans les Modalités et Conditions d'Émission, sous réserve des règles impératives applicables.

5.3 ÉMISSIONS OBLIGATAIRES EN COURS

À la date de la présente Note d'Information, le montant nominal total des obligations en circulation au niveau de l'Émetteur s'élève à 1.450.000 EUR, correspondant aux émissions réalisées en septembre 2025 (370.000 EUR), novembre 2025 (500.000 EUR), janvier 2026 (250.000 EUR) et le 20 juillet 2026 (330.000 EUR).

Les trois premières émissions, représentant un montant total de 1.120.000 EUR, figurent dans la situation comptable interne provisoire communiquée le 14 juillet 2026. L'émission de 330.000 EUR réalisée le 20 juillet 2026 n'y est pas comprise.

La présente Offre porte sur un montant nominal maximal de 300.000 EUR. En cas de souscription intégrale, le montant nominal total des obligations en circulation au niveau de l'Émetteur s'élèverait à 1.750.000 EUR.

La présente Offre demeure soumise au respect du ratio d'endettement financier net maximal de 65 % visé à la section 2.7.3 et dans les Modalités et Conditions d'Émission. L'Émetteur ne dispose par ailleurs d'aucune dette bancaire directe au niveau de la holding.

Les financements contractés directement par les sociétés de projet (SPV), notamment les financements obligataires et bancaires mis en place au niveau de Rooftop 1 SRL et d'Atlas Real Estate SRL, constituent des dettes propres à ces sociétés et ne sont pas pris en compte dans les montants précités.

Annexe 1 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'ANSEBOURG

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		10/15	<u>44.075</u>	
Apport		10/11	75.000	
Capital		10		
Capital souscrit		100		
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11	75.000	
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19	75.000	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-30.925	
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

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	(+)(-) 9906	-30.925	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-) (9905)	-30.925	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	891/2		
à l'apport	891		
à la réserve légale	8920		
aux autres réserves	8921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-) (14)	-30.925	
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	894/7		
Rémunération de l'apport	894		
Administrateurs ou gérants	895		
Travailleurs	896		
Autres allocataires	897		