

LEMON INVESTMENT SA

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

**8 % SUR 3 ANS DU 07/12/2026 AU 07/12/2029 PAR LEMON INVESTMENT SA NON
SUBORDONNÉES CONSTITUANT DES CRÉANCES CHIROGRAPHAIRES DE
L'ÉMETTEUR**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ RÉDIGÉ PAR LEMON INVESTMENT SA

5 octobre 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. À la date de la présente Note d'Information, des financements obligataires et bancaires ont notamment été contractés au niveau de Rooftop 1 SRL et d'Atlas Real Estate SRL (voir sections 2.7.1 et 5.3). 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.

Les émissions obligataires antérieures de l'Émetteur, dont le détail figure à la section 5.3, arrivent à échéance avant la Date d'Échéance des présentes Obligations. L'Émetteur prévoit d'assurer leur remboursement au moyen des flux financiers générés par ses activités et ses filiales et, le cas échéant, de financements complémentaires.

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 pourra être réalisée quel que soit le montant nominal total des souscriptions effectivement acceptées et intégralement libérées. En cas de souscription limitée, le montant effectivement levé pourrait être sensiblement inférieur au montant maximal de 1.000.000 EUR. L'Émetteur disposerait alors de ressources financières moins importantes pour couvrir les besoins généraux de financement décrits à la section 3.8 et pourrait devoir recourir à d'autres sources de financement.

En cas de sursouscription, les souscriptions pourront être réduites conformément à la section 3.3.

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
Forme juridique	Société anonyme
Pays d'origine	Belgique
Siège social	Courbevoie 13 – 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve
Numéro d'entreprise (BCE)	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 ». 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 SA est un promoteur et développeur immobilier actif sur les marchés résidentiel, hôtelier, industriel et logistique en Belgique, et qui souhaite étendre ses activités 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 arrêtée au 31 juillet 2026, le capital souscrit s'élève à 9.500.000 EUR et les capitaux propres ressortent à 9.089.890 EUR. Cette situation n'est ni clôturée, ni auditée. Elle est présentée à la section 2.7.

2.3 STRUCTURE DU GROUPE

2.3.1 Holding et véhicules de projet (SPV)

L'Émetteur, Lemon Investment SA, 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 SA 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 l'augmentation de capital du 7 février 2025 à concurrence de 425.000 EUR, dont 300.000 EUR par apport en nature d'une créance et 125.000 EUR en numéraire. Selon la situation comptable interne provisoire au 31 juillet 2026, un montant de 125.000 EUR n'est pas encore appelé.

2.7 INFORMATIONS FINANCIÈRES

2.7.1 Données clés au 31 juillet 2026

	EUR
Capital social	9.500.000
Fonds propres	9.089.890
Dettes obligataires (montant nominal)	1.980.000
Dettes bancaires directes au niveau de la holding	Néant

Les données ci-dessus sont issues de la situation comptable interne provisoire arrêtée au 31 juillet 2026. Les comptes annuels relatifs aux deux derniers exercices figurent en Annexes 1 et 2.

Postérieurement au 31 juillet 2026, l'Émetteur a émis, le 31 août 2026, des obligations pour un montant nominal de 290.000 EUR dans le cadre d'une offre au public distincte, désormais définitivement clôturée. Par ailleurs, un financement bancaire de 1.184.000 EUR et une dette subordonnée de 300.000 EUR ont été mis en place au niveau de la SPV Atlas Real Estate SRL ; ces financements constituent des dettes propres à cette SPV. Des financements obligataires et bancaires sont également en cours au niveau de Rooftop 1 SRL ; ils constituent également des dettes propres à cette SPV (voir section 5.3).

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 SA au niveau de la holding, tels qu'ils ressortent de la situation comptable interne provisoire arrêtée au 31 juillet 2026.

	EUR*
CAPITAUX PROPRES	9.089.890
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>
Perte reportée	-179.315
Résultat provisoire de l'exercice	-105.795
DETTES À PLUS D'UN AN	2.023.092
<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
Obligations 24 mois 31 mars 2026	530.000
Obligations 24 mois 20 juillet 2026	330.000
Avance partie liée – Beautiful Jostine SRL (F. Suykerbuyk)	19.000
Intérêts courus sur avances	24.092
DETTES À UN AN AU PLUS	1.218.406
Prêt Nexus — prêt non bancaire (échéant dans l'année)	168.254
Dettes commerciales (factures à recevoir)	240
Dettes fiscales, salariales et sociales	23.400
Autres dettes – comptes courants filiales (NeuJean 2, Terrasses de Jemeppe 1) et autres	1.026.511
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	3.241.498

**Montants arrondis à l'unité. En raison des arrondis, un total peut légèrement différer de la somme des postes individuels.*

Le solde débiteur du compte fournisseurs (67.759 EUR) est présenté à l'actif. Conformément aux conditions des émissions obligataires, les intérêts sont capitalisés et payables à l'échéance de chaque émission ; ils ne sont pas repris dans la situation comptable interne provisoire.

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 du 31 août 2026 n'est pas comprise dans la situation comptable interne provisoire arrêtée au 31 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 LA SITUATION AU 31 JUILLET 2026	1.980.000
Émission obligataire du 31 août 2026	290.000
DETTES OBLIGATAIRES APRÈS PRISE EN COMPTE DE CETTE ÉMISSION	2.270.000
TOTAL DES DETTES FIGURANT DANS LA SITUATION AU 31 JUILLET 2026	3.241.498
Émission obligataire du 31 août 2026	290.000
TOTAL DES DETTES APRÈS PRISE EN COMPTE DE CETTE ÉMISSION	3.531.498

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 2.270.000 EUR, dont le détail figure à la section 5.3. En cas de souscription intégrale de la présente Offre, d'un montant maximal de 1.000.000 EUR, ce montant serait porté à 3.270.000 EUR.

2.7.4 Fonds de roulement et situation financière

L'Émetteur estime que son fonds de roulement net, hors produit de la présente Offre, n'est pas suffisant pour couvrir l'ensemble de ses obligations au cours des douze mois suivant la date de la présente Note d'Information, notamment le remboursement, le 30 septembre 2027, des obligations émises le 30 septembre 2025 (370.000 EUR) et celui du Prêt Nexus. L'Émetteur prévoit de couvrir ce besoin au moyen du produit de la présente Offre, du remboursement d'avances intragroupe, des flux financiers provenant de ses filiales, de l'appel du capital non encore appelé et, le cas échéant, de financements complémentaires.

2.7.5 Contrôle des comptes

Les comptes annuels relatifs aux deux derniers exercices, à savoir l'exercice clôturé le 31 décembre 2025 et l'exercice du 1er avril 2023 au 31 décembre 2024, tels que déposés à la Banque nationale de Belgique, figurent respectivement en Annexe 1 et en Annexe 2. L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire, étant exempté de cette obligation en vertu de l'article 3:72, 2° du CSA, lu en combinaison avec l'article 1:24 du CSA.

Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification externe 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 (soit au maximum 100 Obligations)
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	05/10/2026
Date de clôture de l'Offre	30/11/2026
Date d'émission prévue des Obligations	07/12/2026
Date limite de paiement	07/12/2026
Inscription au Registre des Obligataires (administrative)	08/12/2026
Date d'échéance	07/12/2029

Date de remboursement	07/12/2029
Frais à charge des Obligataires	Aucun

3.2 PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

La période de souscription s'étend du 05/10/2026 au 30/11/2026. L'Émetteur se réserve le droit de clôturer la période de souscription de manière anticipée, notamment dès que des souscriptions portant sur le montant maximal de 1.000.000 EUR auront été recueillies. Toute clôture anticipée sera publiée sur le site internet de l'Émetteur.

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.

En cas de sursouscription, l'Émetteur se réserve le droit de réduire tout ou partie des souscriptions reçues, selon une méthode d'allocation qu'il déterminera de manière raisonnable et non discriminatoire. Les montants correspondant aux Obligations non allouées seront remboursés sans intérêt dans les meilleurs délais et au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la Date d'Émission. Le montant nominal total définitivement émis ne pourra en aucun cas excéder 1.000.000 EUR.

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.

3.5 MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La présente Offre n'est soumise à aucun montant total minimum de souscriptions ; le montant minimum de souscription par investisseur s'élève toutefois à 10.000 EUR (voir section 3.1). L'Émetteur émettra les Obligations correspondant aux souscriptions effectivement acceptées et dont le prix de souscription aura été intégralement reçu, quel qu'en soit le montant nominal total.

3.6 LIVRAISON DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont inscrites dans le Registre des Obligataires. Une confirmation de souscription et d'inscription est adressée à chaque Obligataire.

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 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.

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 1.000.000 EUR, soit au maximum 100 Obligations. La présente Offre n'est soumise à aucun montant total minimum de souscriptions.

4.3 DURÉE ET MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les Obligations ont une durée de 36 mois à compter de leur date d'émission. Le remboursement intervient à 100 % de la valeur nominale, majorée des intérêts capitalisés annuellement conformément à la section 4.6. 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 Obligataires tenu par l'Émetteur.

4.6 TAUX D'INTÉRÊT

Les Obligations portent un taux d'intérêt de 8 % brut par an. Les intérêts sont capitalisés annuellement pendant toute la durée des Obligations et sont payables exclusivement à leur Date d'Échéance, soit le 7 décembre 2029.

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 12.597,12 EUR (dont 2.597,12 EUR d'intérêts capitalisés). Après retenue du précompte mobilier de 30 %, le montant net des intérêts s'élève à 1.817,98 EUR et le montant net total payable à l'investisseur à 11.817,98 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 7 décembre 2029.

Le service financier des Obligations est assuré directement par l'Émetteur, Lemon Investment SA, 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 non-respect de l'engagement relatif au ratio d'endettement financier net visé à la section 2.7.3, non remédié dans un délai de soixante (60) jours suivant notification écrite d'un Obligataire ;
- le défaut de fourniture du rapport semestriel d'activités, non remédié dans un délai de soixante (60) 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 2.270.000 EUR, réparti comme suit :

Date d'émission	Cadre de l'offre	Montant nominal émis (EUR)	Échéance
30/09/2025	Offre adressée à moins de 150 personnes	370.000	30/09/2027
15/11/2025	Offre adressée à moins de 150 personnes	500.000	15/11/2027
31/01/2026	Placement auprès d'un investisseur unique	250.000	31/01/2028
31/03/2026	Offre adressée à moins de 150 personnes	530.000	31/03/2028
20/07/2026	Offre au public – note d'information du 19 juin 2026	330.000	20/07/2028
31/08/2026	Offre au public – note d'information du 10 août 2026	290.000	31/08/2028
Total		2.270.000	

Les taux d'intérêt et les modalités de capitalisation et de paiement sont ceux prévus par les conditions propres à chaque émission.

Émission obligataire du 31 mars 2026. L'offre relative à cette émission portait sur un montant nominal maximal de 1.500.000 EUR. Elle a été adressée, sans diffusion générale, à un cercle préalablement délimité de moins de 150 personnes en Belgique, au moyen de contacts individualisés. Cette opération a donné lieu à 22 souscriptions, pour un montant nominal effectivement souscrit et émis de 530.000 EUR. L'Émetteur a considéré que cette offre relevait de l'exemption prévue à l'article 1er, paragraphe 4, point b), du règlement (UE) 2017/1129 et qu'elle n'était dès lors soumise ni à l'obligation de publier un prospectus, ni à celle de publier une note d'information.

Actualisation de l'endettement obligataire. L'émission du 31 mars 2026, d'un montant nominal effectivement émis de 530.000 EUR, ne figurait pas dans les relevés des émissions en cours présentés dans les notes d'information du 19 juin 2026 et du 10 août 2026. La présente Note d'Information rectifie ces relevés. Le tableau ci-dessus reprend les émissions obligataires de l'Émetteur encore en circulation à la date de la présente Note d'Information.

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 Comptes annuels de l'exercice clôturé le 31 décembre 2025

2026-00489464	0800936027	2025	EUR	26.0.15	m07-f	31/08/2026	12		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

01-01-2026



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-04-2023

au

31-12-2024

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

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

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	95.999	60.650
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	95.999	60.650
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	11.168.733	431.209
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	9.000.000	0
Stocks		30/36	9.000.000	0
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.146.565	369.965
Créances commerciales		40	154.262	15.305
Autres créances		41	1.992.303	354.661
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	22.167	61.244
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	11.264.732	491.859

N°	0800936027	M-cap 3.2		
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	9.195.685	44.075
Apport		10/11	9.375.000	75.000
Capital		10		
Capital souscrit		100		
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11	9.375.000	75.000
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19	9.375.000	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	-179.315	-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
	17/49	2.069.047	447.785
DETTES			
Dettes à plus d'un an	17	913.092	139.092
Dettes financières	170/4	913.092	139.092
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3		
Autres emprunts	174/0	913.092	139.092
Dettes commerciales	175		
Acomptes sur commandes	176		
Autres dettes	178/9		
Dettes à un an au plus	42/48	1.155.955	308.263
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	168.254	0
Dettes financières	43		
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	20.274	938
Fournisseurs	440/4	20.274	938
Effets à payer	441		
Acomptes sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.800	3.556
Impôts	450/3	1.800	3.556
Rémunérations et charges sociales	454/9		
Autres dettes	47/48	965.627	303.770
Comptes de régularisation	492/3	0	429
TOTAL DU PASSIF	10/49	11.264.732	491.859

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

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	-98.882	-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)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	787	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	-99.669	-8.696
Produits financiers		75/76B	39.935	59.024
Produits financiers récurrents		75	39.935	59.024
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	88.656	81.253
Charges financières récurrentes		65	88.656	81.253
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-148.390	-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	-148.390	-30.925
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-148.390	-30.925

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

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**Bénéfice (Perte) à affecter**

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter**Intervention des associés dans la perte****Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(/-)	9906	-179.315	-30.925
(+)/(/-)	(9905)	-148.390	-30.925
(+)/(/-)	14P	-30.925	0
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(/-)	(14)	-179.315	-30.925
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

N°	0800936027	M-cap 6.1.1
----	------------	-------------

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	0
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	0	
8129P	XXXXXXXXXX	0
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	0	
(21)		

N°	0800936027	M-cap 6.1.2		
		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169		
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre		(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	0	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre		(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259	0	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice				
Actés		8279		
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre		(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)		

N°	0800936027	M-cap 6.1.3		
		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	XXXXXXXXXX	60.650
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	35.349	
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	95.999	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice				
Actées		8415		
Acquises de tiers		8425		
Annulées		8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice		8455	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice				
Actées		8475		
Reprises		8485		
Acquises de tiers		8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice		(+)/(-)	8545	
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(28)	95.999	

N°	0800936027	M-cap 6.5
----	------------	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés.
 En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :
 Ces dérogations se justifient comme suit :
 Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :
 Les règles d'évaluation [xxxx] [n'ont pas] été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans
 l'affirmative, la modification concerne :
 et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de milliers EUR
 Le compte de résultats [x] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans
 l'affirmative, ces résultats concernent :
 Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :
 Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes
 des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants] :
 A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est
 inévitablement aléatoire :
 Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du
 résultat de l'entreprise :

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [xxxx] [n'ont pas] été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se
 justifie comme suit :

Immobilisations incorporelles :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend milliers EUR

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [xxxx] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie
 comme suit :

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles [xxxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit
 :

Amortissements actés pendant l'exercice :

1. Frais d'établissement
2. Immobilisations incorporelles L NR Taux : mini 20.00% - maxi 20.00%
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux L NR Taux : mini 10.00% - maxi 10.00%
4. Installations, machines et outillage L NR Taux : mini 20.00% - maxi 33.00%
5. Matériel roulant
6. Matériel de bureau et mobilier L NR Taux : mini 10.00% - maxi 33.33%
7. Autres immobilisations corp.

* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :

- montant pour l'exercice : milliers EUR
 - montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : milliers EUR

Immobilisations financières :

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit : Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo,
 d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les
 financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [comporte des] [ne comporte pas des] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible
 : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, par. 1er de l'Arrêté
 royal du 29 avril 2019), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont
 élevés à : milliers EUR

Remarques 2023

Notez que dans les chiffres de 2023, 2 corrections concernant l'exercice 22 sont incluses. Ces corrections concernent une charge d'intérêt
 supplémentaire de 9 000 EUR et une réduction des amortissements de 6 655 EUR

Bien que l'entité ait enregistré une perte de l'année pendant deux années consécutives, la direction confirme que l'hypothèse de la continuité de
 l'exploitation est toujours applicable

Annexe 2 Comptes annuels de l'exercice du 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		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		
Établissements 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			
Établissements 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		