

LEMON INVESTMENT NV

Courbevoie 13 – 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve – KBO nr. 0800.936.027 – www.lemon-group.eu

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES

8%-OBLIGATIES OP 3 JAAR VAN 07/12/2026 TOT 07/12/2029, UITGEGEVEN DOOR LEMON INVESTMENT NV, NIET-ACHTERGESTELD EN MET HET KARAKTER VAN SCHULDVORDERINGEN ZONDER ZAKELIJKE ZEKERHEID OF VOORRECHT OP DE UITGEVENDE INSTELLING

DIT DOCUMENT WERD OPGESTELD DOOR LEMON INVESTMENT NV

5 oktober 2026

BELANGRIJKE WAARSCHUWINGEN:

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA).

DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF NIET HET VERWACHTTE RENDEMENT TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE MOEILIKHEDEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT WENST.

Termen die met een hoofdletter beginnen, hebben de betekenis die eraan wordt toegekend in de afdeling “Definities” van de Uitgiftevoorwaarden van de Obligaties.

1 DEEL I – VOORNAAMSTE RISICO’S EIGEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, SPECIFIEK VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

Beleggen in de obligaties die de Uitgevende Instelling aanbiedt, houdt risico’s in. De belegger kan zijn belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De hieronder beschreven risico’s zijn de risico’s die de Uitgevende Instelling op de datum van deze Informatienota als de belangrijkste beschouwt. Andere risico’s, die momenteel onbekend zijn of als niet-significant worden beschouwd, kunnen eveneens een ongunstige impact hebben.

1.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING

1.1.1 Risico verbonden aan de holdingstructuur

De Uitgevende Instelling is een holdingvennootschap waarvan de inkomsten hoofdzakelijk voortkomen uit de activiteiten van haar dochtervennootschappen. Haar vermogen om haar verplichtingen tegenover de beleggers na te komen, hangt af van de kasstromen die deze dochtervennootschappen genereren.

1.1.2 Risico van structurele achterstelling

De Obligatiehouders zijn schuldeisers van de holding zonder zakelijke zekerheid of voorrecht. De banken die de SPV's financieren, beschikken doorgaans over zakelijke zekerheden in eerste rang op de onderliggende vastgoedactiva. Komt een SPV in moeilijkheden, dan worden die gewaarborgde schuldeisers bij voorrang voldaan uit de activa van het project. Op de datum van deze Informatienota werden onder meer op het niveau van Rooftop 1 BV en Atlas Real Estate BV obligatie- en bankfinancieringen aangegaan (zie afdelingen 2.7.1 en 5.3). De bescherming van de Obligatiehouders berust dus hoofdzakelijk op de algemene soliditeit van de holding.

1.1.3 Risico verbonden aan de ontwikkelingsfase

De Groep bevindt zich in een actieve ontwikkelingsfase en haar portefeuille is geconcentreerd op een beperkt aantal projecten. De algemene prestaties hangen dus af van de goede uitvoering van die projecten.

1.1.4 Risico verbonden aan het ontbreken van een externe audit

De rekeningen van de Uitgevende Instelling werden niet gecontroleerd door een onafhankelijke commissaris, aangezien de Uitgevende Instelling wettelijk van die verplichting is vrijgesteld. De belegger wordt verzocht hiermee rekening te houden bij zijn beoordeling van de meegedeelde financiële informatie.

1.1.5 Vastgoedmarktrisico

Een ongunstige ontwikkeling van de vastgoedmarkt, met name een prijsdaling, een afname van de vraag of een stijging van de rentevoeten, kan een impact hebben op de activiteiten van de dochtervennootschappen en bijgevolg op de financiële toestand van de Uitgevende Instelling.

1.1.6 Risico met betrekking tot verbonden partijen

De Uitgevende Instelling onderhoudt in het kader van het normale beheer van de Groep relaties met verbonden partijen. Die relaties worden omkaderd overeenkomstig de bepalingen van het WVV en zijn beschreven in afdeling 2.6.4.

Het risicoprofiel van de Uitgevende Instelling wordt als verhoogd beschouwd vanwege haar holdingstructuur in ontwikkelingsfase, haar afhankelijkheid van intragroepsstromen en het ontbreken, in dit stadium, van gestabiliseerde recurrente inkomsten.

Mogelijk gevolg: dit risico kan het vermogen van de Uitgevende Instelling aantasten om de rente te betalen en/of het kapitaal op de vervaldag terug te betalen.

1.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE OBLIGATIES

De Obligaties vormen schulden van de Uitgevende Instelling zonder zakelijke zekerheid of voorrecht en genieten geen enkele zekerheid. Bij insolventie van de Uitgevende Instelling bestaat het risico dat de beleggers hun belegging geheel of gedeeltelijk niet terugkrijgen.

De Obligaties zijn niet toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit. Ze zijn daardoor illiquide en het kan voor een belegger moeilijk of zelfs onmogelijk zijn om ze vóór hun vervaldag over te dragen.

De terugbetaling van de Obligaties hangt af van de financiële toestand van de Uitgevende Instelling op de vervaldag. Aangezien de rente wordt gekapitaliseerd en uitsluitend op de vervaldag betaalbaar is, ontvangt de belegger tijdens de looptijd van de lening geen tussentijdse betalingen. Bij wanprestatie van de Uitgevende Instelling loopt de belegger het risico niet alleen het belegde kapitaal te verliezen, maar ook alle opgelopen rente.

De eerdere obligatie-uitgiften van de Uitgevende Instelling, die in afdeling 5.3 worden toegelicht, vervallen vóór de Vervaldatum van deze Obligaties. De Uitgevende Instelling is van plan die uitgiften terug te betalen met de kasstromen uit haar activiteiten en dochtervennootschappen en, in voorkomend geval, met aanvullende financiering.

Mogelijk gevolg: dit risico kan het vermogen van de Uitgevende Instelling aantasten om de rente te betalen en/of het kapitaal op de vervaldag terug te betalen.

1.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANBIEDING

Deze Aanbieding voorziet niet in een minimumdrempel voor inschrijvingen. De uitgifte kan doorgaan ongeacht het totale nominale bedrag van de inschrijvingen die effectief zijn aanvaard en volledig volgestort. Bij een beperkte inschrijving kan het effectief opgehaalde bedrag aanzienlijk lager liggen dan het maximumbedrag van 1.000.000 EUR. De Uitgevende Instelling zou dan over minder financiële middelen beschikken om de algemene financieringsbehoeften te dekken die in afdeling 3.8 zijn beschreven, en zou mogelijk een beroep moeten doen op andere financieringsbronnen.

Bij overinschrijving kunnen de inschrijvingen worden verminderd overeenkomstig afdeling 3.3.

Mogelijk gevolg: bij gebrek aan een minimumdrempel kan de Uitgevende Instelling een lager bedrag aan Obligaties uitgeven dan verwacht, zonder dat de Aanbieding daardoor wordt geannuleerd.

2 DEEL II – INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANBIEDER VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN

2.1 IDENTITEIT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Naam	Lemon Investment
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
Land van herkomst	België
Zetel	Courbevoie 13 – 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve

Ondernemingsnummer (KBO)	0800.936.027
Website van de Uitgevende Instelling	www.lemon-group.eu

De Uitgevende Instelling treedt eveneens op als aanbieder van de beleggingsinstrumenten waarop deze Aanbieding betrekking heeft.

De Uitgevende Instelling werd opgericht onder de naam “Rooftop Capital Investment” bij akte van 18 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 april 2023 onder nummer 23336525. De statuten werden meermaals gewijzigd, voor het laatst op 7 februari 2025 naar aanleiding van een kapitaalverhoging en de naamswijziging in “Lemon Investment”. De Uitgevende Instelling is opgericht voor onbepaalde duur. Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

2.2 VOORNAAMSTE ACTIVITEITEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Lemon Investment NV is een vastgoedpromotor en -ontwikkelaar die actief is op de residentiële, hotel-, industriële en logistieke markt in België en die haar activiteiten wil uitbreiden naar Luxemburg en Spanje. Haar voornaamste activiteiten omvatten:

- (i) de aankoop van gronden en bestaande gebouwen;
- (ii) de ontwikkeling van vastgoedprojecten;
- (iii) de financiering en het gecentraliseerde projectbeheer;
- (iv) de verkoop van de ontwikkelde goederen of het langdurig aanhouden ervan voor verhuur.

De Uitgevende Instelling is gestructureerd als holdingvennootschap die instaat voor het gecentraliseerde strategische en financiële beheer van de Groep. Volgens de voorlopige interne boekhoudkundige staat per 31 juli 2026 bedraagt het geplaatste kapitaal 9.500.000 EUR en het eigen vermogen 9.089.890 EUR. Deze staat is niet afgesloten en niet geauditeerd. Hij wordt weergegeven in afdeling 2.7.

2.3 GROEPSSTRUCTUUR

2.3.1 Holding en projectvennootschappen (SPV's)

De Uitgevende Instelling, Lemon Investment NV, is de centrale holdingvennootschap van de Groep. In die hoedanigheid staat zij in voor de financiering van de activiteiten van de Groep – met name via obligatie-uitgiften overeenkomstig de wet van 11 juli 2018 – en voor de strategische leiding en de coördinatie van alle vastgoedactiviteiten. Zij waakt ook over het financiële evenwicht op geconsolideerd niveau.

De operationele activiteiten worden uitgeoefend via juridisch afzonderlijke projectvennootschappen (special purpose vehicles of “SPV's”). Elke SPV wordt opgericht of verworven met het oog op de ontwikkeling en/of het beheer van een specifiek vastgoedproject, in het rechtsgebied waar dat project gelegen is. Op de datum van deze Informatienota controleert de Uitgevende Instelling acht (8) dochtervennootschappen in België, die zij alle rechtstreeks of onrechtstreeks, volledig of meerderheidsgewijs aanhoudt.

2.3.2 Duale SPV-structuur per project

Voor elk ontwikkelingsproject past de Groep systematisch een duale structuur toe, bestaande uit twee complementaire en functioneel onderscheiden vennootschappen:

- (i) een patrimoniumvennootschap, belast met de aankoop, het aanhouden en de eigendomsoverdracht van de gronden en gebouwen van het project, die optreedt als juridische eigenaar van het onroerend goed;
- (ii) een operationele vennootschap (btw-plichtig), belast met de effectieve ontwikkeling van het project, de coördinatie van de werken, het projectbeheer en de commercialisering.

De onderbrenging van de projecten in juridisch afzonderlijke vennootschappen beoogt de risico's per project af te bakenen en het risico van besmetting van andere projecten of van de holdingvennootschap te beperken. Ze neemt echter niet de risico's weg die voortvloeien uit de financiële, contractuele of economische relaties tussen de verschillende entiteiten van de Groep.

Lemon Investment NV controleert rechtstreeks of onrechtstreeks de projectvennootschappen Neujean 1 BV, Neujean 2 BV, Rooftop 1 BV, Rooftop 2 BV, Les Terrasses de Jemeppe 1 BV, Les Terrasses de Jemeppe 2 BV, Atlas Real Estate BV (KBO nr. 1035.455.796, opgericht op 12 maart 2026, operationeel) en Coral Real Estate BV (KBO nr. 1035.455.895, opgericht op 12 maart 2026), volgens de hierboven beschreven logica van patrimonium- en operationele vennootschappen. Beide zijn rechtstreekse dochtervennootschappen, opgericht voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten en bestuurd door de heer Filip Suykerbuyk, gedelegeerd bestuurder van de Uitgevende Instelling. Coral Real Estate BV heeft nog geen significante activiteit opgestart.

2.3.3 Internationale structurering

Voor projecten buiten België hanteert de Groep dezelfde logica: de Belgische holdingvennootschap is de strategische en financiële moederentiteit, terwijl de operationele activiteiten worden uitgeoefend door SPV's die zijn opgericht naar het recht van het land waar het project gelegen is. Zo voldoet de Groep aan de lokale fiscale, juridische en reglementaire vereisten, met behoud van de financiële discipline en de strategische leiding op holdingniveau.

2.3.4 Intragroepsfinanciering en kapitaalrotatie

De Uitgevende Instelling stelt kapitaal ter beschikking van haar dochtervennootschappen via een combinatie van kapitaalbreng en intragroepsleningen. In de beginfase van een project kan de holding tijdelijk optreden als financier via handgeld, voorschotten of overbruggingsfinanciering. Deze intragroepsfinancieringen hebben doorgaans een looptijd van drie (3) tot zes (6) maanden.

Zodra de definitieve financiering van het project rond is, kan die, afhankelijk van de kenmerken van het project, bestaan uit een bankfinanciering op het niveau van de SPV, een inbreng of financiering door de holding en, in voorkomend geval, een co-investering door partners die voor het betrokken project zijn geïdentificeerd. De intragroepsvoorschotten zijn bedoeld om aan de Uitgevende Instelling te worden terugbetaald naarmate die financiering tot stand komt en de SPV over liquiditeiten beschikt; de gerecupereerde middelen kunnen opnieuw worden ingezet voor andere projecten.

2.3.5 Positie van de Obligatiehouders

De Obligatiehouders verstrekken een lening aan de Uitgevende Instelling op het niveau van de holdingvennootschap. De Obligaties zijn niet achtergesteld ten opzichte van de andere niet-gewaarborgde schulden van de Uitgevende Instelling en zijn onderling van gelijke rang (pari passu). De Uitgevende Instelling heeft op het niveau van de holding geen uitstaande rechtstreekse bankschulden.

Kredietinstellingen en andere gewaarborgde schuldeisers van de SPV's kunnen evenwel beschikken over zakelijke zekerheden in eerste rang (hypotheeken, pandrechten e.d.) op de onderliggende vastgoedactiva. De Obligatiehouders hebben geen rechtstreeks verhaalsrecht op de activa van de SPV's. De waarde van de deelnemingen en vorderingen van de Uitgevende Instelling in die SPV's hangt dus af van de restwaarde per SPV na voldoening van haar gewaarborgde en bevoorrechte schuldeisers.

De terugbetaling van de Obligaties hangt dan ook af van de financiële draagkracht van de holding, met name de waarde van haar deelnemingen, de terugbetaling van haar intragroepsvorderingen en de kasstromen die haar dochtervennootschappen naar haar kunnen doorstorten.

2.4 VASTGOEDONTWIKKELINGSSTRATEGIE VAN DE GROEP

De vastgoedontwikkelingsstrategie van de Groep berust op een sectorale (residentieel, hotels, industrie en logistiek) en geografische diversificatie. De Groep combineert projecten met een korte rotatie die liquiditeiten genereren met het langdurig aanhouden van activa die recurrente inkomsten opleveren. Deze diversificatie beoogt de risico's verbonden aan een specifiek segment of een specifieke markt te beperken.

2.5 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op de datum van deze Informatienota ontwikkelt de Groep verschillende vastgoedprojecten in België en houdt ze die aan, met name in Luik, Waver en Seraing. Deze projecten bestrijken de segmenten residentieel, hotels, industrie en logistiek en bevinden zich in uiteenlopende fasen, van vergunning tot commercialisering. De bijbehorende financiële projecties zijn ramingen die kunnen evolueren.

2.6 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR EN BESTUUR

2.6.1 Aandeelhouderschap

Op de datum van de Informatienota zijn alle 80.000 aandelen van de Uitgevende Instelling als volgt verdeeld:

Naam	Aantal aandelen	Percentage van het kapitaal
Filip Suykerbuyk	42.500	53,125%
Beautiful Jostine BV (Filip Suykerbuyk)	7.500	9,375%
Silver Cloud NV (Christophe de Marchant et d'Ansembourg)	14.325	17,906%
Firecross NV (Christophe de Marchant et d'Ansembourg)	15.675	19,594%

De voornaamste uiteindelijke begunstigde en controlerende aandeelhouder van de Uitgevende Instelling is de heer Filip Suykerbuyk.

De Uitgevende Instelling verklaart dat, voor zover haar bekend, geen van de hierboven vermelde aandeelhouders het voorwerp heeft uitgemaakt van een veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

2.6.2 Raad van bestuur

De Uitgevende Instelling wordt bestuurd door de heer Christophe de Marchant et d'Ansembourg, bestuurder, de heer Filip Suykerbuyk, gedelegeerd bestuurder, de heer Valéry Autin, voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder, en de heer Jean-Jacques Cloquet, onafhankelijk bestuurder. Het mandaat van de onafhankelijke bestuurders wordt bezoldigd. De Uitgevende Instelling bevestigt dat tijdens het laatste boekjaar geen andere bedragen aan haar bestuurders werden betaald als pensioen, rustpensioen of andere voordelen.

De Uitgevende Instelling verklaart dat geen van haar bestuurders het voorwerp heeft uitgemaakt van een veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014.

2.6.3 Personen met leidinggevende functies

Binnen de Uitgevende Instelling oefenen geen andere personen leidinggevende functies uit dan de leden van het wettelijk bestuursorgaan vermeld in afdeling 2.6.2.

2.6.4 Verbonden partijen en belangenconflicten

In het kader van het beheer van de Groep onderhoudt de Uitgevende Instelling financiële relaties (voorschotten, rekeningen-courant en intragroepsfinancieringen) met verbonden partijen, met name haar aandeelhouders en dochtervennootschappen. Ze worden in haar rekeningen geboekt en moeten worden aangegaan en beheerd met inachtneming van het vennootschapsbelang en van het WVV.

Op de datum van deze Nota heeft de Uitgevende Instelling een voorschot van 19.000 EUR ontvangen van Beautiful Jostine BV, vennootschap van de heer Filip Suykerbuyk, gedelegeerd bestuurder en meerderheidsaandeelhouder. Dit voorschot, geboekt als financiële schuld op meer dan één jaar, werd toegekend tegen marktvoorwaarden en in het kader van het normale beheer van de activiteiten van de Groep.

Daarnaast heeft de heer Filip Suykerbuyk, gedelegeerd bestuurder en meerderheidsaandeelhouder, ingeschreven op de kapitaalverhoging van 7 februari 2025 voor 425.000 EUR, waarvan 300.000 EUR door inbreng in natura van een schuldvordering en 125.000 EUR in geld. Volgens de voorlopige interne boekhoudkundige staat per 31 juli 2026 is een bedrag van 125.000 EUR nog niet opgevraagd.

2.7 FINANCIËLE INFORMATIE

2.7.1 Kerncijfers per 31 juli 2026

	EUR
Kapitaal	9.500.000
Eigen vermogen	9.089.890
Obligatieschulden (nominaal bedrag)	1.980.000
Rechtstreekse bankschulden op holdingniveau	Geen

Bovenstaande gegevens zijn afkomstig uit de voorlopige interne boekhoudkundige staat per 31 juli 2026. De jaarrekeningen over de laatste twee boekjaren zijn opgenomen in Bijlagen 1 en 2.

Op 31 augustus 2026 heeft de Uitgevende Instelling obligaties uitgegeven voor een nominaal bedrag van 290.000 EUR in het kader van een afzonderlijke, inmiddels afgesloten openbare aanbieding. Daarnaast werden op het niveau van de SPV Atlas Real Estate BV een bankfinanciering van 1.184.000 EUR en een achtergestelde schuld van 300.000 EUR aangegaan; deze financieringen zijn eigen schulden van die SPV. Hetzelfde geldt voor de obligatie- en bankfinancieringen van Rooftop 1 BV (zie afdeling 5.3).

2.7.2 Overzicht van eigen vermogen en schuldenlast

De onderstaande tabel geeft, op niet-geconsolideerde basis, het eigen vermogen en de schuldenlast van Lemon Investment NV op holdingniveau weer, zoals die blijken uit de voorlopige interne boekhoudkundige staat per 31 juli 2026.

	EUR*
EIGEN VERMOGEN	9.089.890
Geplaatst kapitaal	9.500.000
<i>waarvan: opgevraagd en gestort kapitaal</i>	<i>9.375.000</i>
<i>waarvan: niet-opgevraagd geplaatst kapitaal</i>	<i>125.000</i>
Overgedragen verlies	-179.315
Voorlopig resultaat van het boekjaar	-105.795
SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	2.023.092
<i>Obligatieschulden (zonder borgstelling, niet gewaarborgd)</i>	
Obligaties 24 maanden september 2025	370.000
Obligaties 24 maanden november 2025	500.000
Obligaties 24 maanden januari 2026	250.000
Obligaties 24 maanden 31 maart 2026	530.000
Obligaties 24 maanden 20 juli 2026	330.000
Voorschot verbonden partij – Beautiful Jostine BV (F. Suykerbuyk)	19.000
Opgelopen rente op voorschotten	24.092
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	1.218.406
Nexus-lening — niet-bancaire lening (vervalt binnen het jaar)	168.254
Handelsschulden (te ontvangen facturen)	240
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	23.400

Overige schulden – rekeningen-courant dochtervennootschappen (NeuJean 2, Terrasses de Jemeppe 1) en overige	1.026.511
SCHULDEN MET BORGSTELLING	Geen
SCHULDEN GEWAARBORGD DOOR DERDEN	Geen
RECHTSTREEKSE EXTERNE BANKSCHULDEN OP HOLDINGNIVEAU	Geen
ONRECHTSTREEKSE EN VOORWAARDELIJKE SCHULDEN	Geen, voor zover thans bekend
TOTAAL SCHULDEN	3.241.498

**Bedragen afgerond op de eenheid. Door afronding kan een totaal licht afwijken van de som van de afzonderlijke posten.*

Het debetsaldo van de leveranciersrekening (67.759 EUR) wordt op het actief weergegeven. Overeenkomstig de voorwaarden van de obligatie-uitgiften wordt de rente gekapitaliseerd en is ze betaalbaar op de vervaldag van elke uitgifte; ze is niet opgenomen in de voorlopige interne boekhoudkundige staat.

De Nexus-lening werd toegekend door een private, niet-bancaire kredietgever en vormt geen bankschuld in de zin van de verbintenis inzake de netto financiële schuldratio bedoeld in afdeling 2.7.3 en in artikel 5.2 van de Uitgiftevoorwaarden. Ze vervalt in het lopende boekjaar en staat daarom onder de schulden op ten hoogste één jaar.

De obligatie-uitgifte van 31 augustus 2026 is niet opgenomen in de voorlopige interne boekhoudkundige staat per 31 juli 2026. De onderstaande tabel herneemt dezelfde gegevens, uitsluitend aangepast om die uitgifte aan de passiefzijde te verwerken, zodat de schuldenlast op de datum van deze Informatienota blijkt.

	EUR
OBLIGATIESCHULDEN VOLGENS DE STAAT PER 31 JULI 2026	1.980.000
Obligatie-uitgifte van 31 augustus 2026	290.000
OBLIGATIESCHULDEN NA VERWERKING VAN DEZE UITGIFTE	2.270.000
TOTAAL SCHULDEN VOLGENS DE STAAT PER 31 JULI 2026	3.241.498
Obligatie-uitgifte van 31 augustus 2026	290.000
TOTAAL SCHULDEN NA VERWERKING VAN DEZE UITGIFTE	3.531.498

Deze aangepaste gegevens vormen geen volledige pro-formaboekhoudkundige staat en houden geen rekening met de latere aanwending van de opgehaalde middelen.

2.7.3 Verbintenis inzake de netto financiële schuldratio

De Uitgevende Instelling heeft zich in artikel 5.2 van de Uitgiftevoorwaarden contractueel ertoe verbonden erop toe te zien dat de verhouding tussen (a) haar netto financiële schuldenlast op het niveau van de holdingvennootschap – d.w.z. alle obligatie- en bankschulden die de Uitgevende Instelling rechtstreeks is aangegaan, verminderd met haar beschikbare liquiditeiten – en (b) de reële marktwaarde van al haar geconsolideerde activa niet meer bedraagt dan 65%, op basis van de meest recente financiële informatie die die berekening redelijkerwijs toelaat.

Deze verbintenis betreft uitsluitend de rechtstreekse financiële schuldenlast op holdingniveau; bank-, obligatie- of andere financiële schulden van de dochter- en projectvennootschappen worden niet in de teller van deze ratio opgenomen.

Op de datum van deze Informatienota vertegenwoordigen de uitstaande obligaties op het niveau van de holdingvennootschap een totaal nominaal bedrag van 2.270.000 EUR, zoals toegelicht in afdeling 5.3. Bij volledige inschrijving op deze Aanbidding, voor een maximumbedrag van 1.000.000 EUR, zou dat bedrag stijgen tot 3.270.000 EUR.

2.7.4 Werkkapitaal en financiële toestand

De Uitgevende Instelling is van oordeel dat haar netto werkkapitaal, zonder de opbrengst van deze Aanbidding, niet volstaat om al haar verplichtingen na te komen gedurende de twaalf maanden na de datum van deze Informatienota, met name de terugbetaling op 30 september 2027 van de obligaties uitgegeven op 30 september 2025 (370.000 EUR) en die van de Nexus-lening. De Uitgevende Instelling is van plan die behoefte te dekken met de opbrengst van deze Aanbidding, de terugbetaling van intragroepsvoorschotten, de kasstromen uit haar dochtervennootschappen, de opvraging van het nog niet opgevraagde kapitaal en, in voorkomend geval, aanvullende financiering.

2.7.5 Controle van de rekeningen

De jaarrekeningen over de laatste twee boekjaren, namelijk het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en het boekjaar van 1 april 2023 tot 31 december 2024, zoals neergelegd bij de Nationale Bank van België, zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 1 en Bijlage 2. De Uitgevende Instelling heeft geen commissaris benoemd, aangezien zij op grond van artikel 3:72, 2° WVV, in samenhang met artikel 1:24 WVV, van die verplichting is vrijgesteld.

Deze jaarrekeningen werden niet door een commissaris geauditeerd, noch aan een onafhankelijke externe controle onderworpen.

3 DEEL III – INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN

3.1 VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN DE AANBIEDING

Maximumbedrag waarvoor de Aanbidding wordt gedaan	1.000.000 EUR (d.i. maximaal 100 Obligaties)
---	--

Minimaal inschrijvingsbedrag per belegger	10.000 EUR
Nominale waarde van de Obligaties	10.000 EUR
Totale prijs van de Obligaties	Gelijk aan de nominale waarde – geen kosten ten laste van de Obligatiehouders
Openingsdatum van de Aanbieding	05/10/2026
Afsluitingsdatum van de Aanbieding	30/11/2026
Verwachte uitgiftedatum van de Obligaties	07/12/2026
Uiterste betaaldatum	07/12/2026
Inschrijving in het Register van Obligatiehouders (administratief)	08/12/2026
Vervaldatum	07/12/2029
Terugbetalingsdatum	07/12/2029
Kosten ten laste van de Obligatiehouders	Geen

3.2 INSCHRIJVINGSPERIODE

De inschrijvingsperiode loopt van 05/10/2026 tot 30/11/2026. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de periode vervroegd af te sluiten, met name zodra het maximumbedrag van 1.000.000 EUR is ingeschreven; dit wordt op haar website bekendgemaakt.

3.3 INSCHRIJVINGSMODALITEITEN

Beleggers kunnen tijdens de inschrijvingsperiode op de Obligaties inschrijven door een volledig ingevuld en ondertekend Inschrijvingsformulier in te dienen. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor elke inschrijving geheel of gedeeltelijk te weigeren.

Bij overinschrijving behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor de inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te verminderen volgens een redelijke en niet-discriminerende toewijzingsmethode. Bedragen voor niet-toegewezen Obligaties worden zo snel mogelijk en uiterlijk binnen tien (10) Werkdagen na de Uitgiftedatum zonder rente terugbetaald. Het totale definitief uitgegeven nominale bedrag mag in geen geval meer bedragen dan 1.000.000 EUR.

3.4 BETALINGS- EN UITGIFTEMODALITEITEN

De betaling gebeurt via overschrijving op de bankrekening van de Uitgevende Instelling die op het Inschrijvingsformulier is vermeld. De Obligaties worden uitgegeven op de vermelde uitgiftedatum, onder voorbehoud van ontvangst van de middelen.

3.5 MINIMUMBEDRAG VAN DE INSCHRIJVINGEN

Er geldt geen minimaal totaalbedrag van inschrijvingen; het minimum per belegger bedraagt wel 10.000 EUR (zie afdeling 3.1). De Uitgevende Instelling zal Obligaties uitgeven voor alle aanvaarde en volledig betaalde inschrijvingen, ongeacht hun totale nominale bedrag.

3.6 LEVERING VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties worden ingeschreven in het Register van Obligatiehouders. Elke Obligatiehouder ontvangt een bevestiging van inschrijving en registratie.

3.7 KOSTEN VAN DE OBLIGATIES

Aan de beleggers worden geen kosten aangerekend voor de inschrijving op de Obligaties.

3.8 REDENEN VOOR DE AANBIEDING EN BESTEMMING VAN DE MIDDELEN

De opgehaalde middelen zullen worden aangewend voor de algemene financieringsbehoeften van de Uitgevende Instelling, met name de financiering van het werkkapitaal, de toekenning van intragroepsvoorschotten aan haar dochtervennootschappen en het thesauriebeheer.

De Aanbieding is niet uitsluitend bedoeld om een welbepaald vastgoedproject te financieren; de bedragen zullen worden gebruikt binnen de algemene ontwikkelingsstrategie van de Groep, ter aanvulling van het eigen vermogen van de Uitgevende Instelling, de bankfinancieringen op het niveau van de SPV's en, in voorkomend geval, de inbreng of co-investeringen van projectpartners.

Het maximumbedrag van 1.000.000 EUR wordt voldoende geacht voor deze algemene financieringsbehoeften, onverminderd de mogelijkheid voor de Uitgevende Instelling of haar dochtervennootschappen om voor specifieke projecten andere financiering aan te trekken.

4 DEEL IV – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

4.1 AARD EN CATEGORIE VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn obligaties op naam, uitgegeven door de Uitgevende Instelling: schuldinstrumenten die een schuld van de Uitgevende Instelling tegenover de beleggers vertegenwoordigen.

4.2 MUNT, NOMINALE WAARDE EN BEDRAG VAN DE UITGIFTE

De obligaties worden uitgegeven in euro. De nominale waarde van elke obligatie bedraagt 10.000 EUR. Het maximale nominale bedrag van de in het kader van deze Aanbieding aangeboden Obligaties bedraagt 1.000.000 EUR, d.i. maximaal 100 Obligaties.

4.3 LOOPTIJD EN TERUGBETALINGSMODALITEITEN

De Obligaties hebben een looptijd van 36 maanden vanaf hun uitgiftedatum. De terugbetaling gebeurt tegen 100% van de nominale waarde, vermeerderd met de jaarlijks gekapitaliseerde rente overeenkomstig afdeling 4.6. De Uitgevende Instelling heeft geen recht op vervroegde terugbetaling op eigen initiatief. Alleen de Obligatiehouders kunnen een vervroegde terugbetaling vragen in de gevallen van wanprestatie bepaald in de Uitgiftevoorwaarden.

4.4 RANG VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties vormen rechtstreekse, niet-achtergestelde schulden van de Uitgevende Instelling zonder zakelijke zekerheid of voorrecht. Ze hebben dezelfde rang (pari passu) als de andere niet-gewaarborgde schulden van de Uitgevende Instelling, met inbegrip van de lopende eerdere obligatie-uitgiften.

4.5 OVERDRAAGBAARHEID VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties zijn vrij overdraagbaar, onder voorbehoud van de toepasselijke wettelijke bepalingen. De overdracht is pas tegenstelbaar aan de Uitgevende Instelling na inschrijving ervan in het Register van Obligatiehouders dat de Uitgevende Instelling bijhoudt.

4.6 RENTEVOET

De Obligaties dragen een brutorente van 8% per jaar. De rente wordt gedurende de volledige looptijd van de Obligaties jaarlijks gekapitaliseerd en is uitsluitend betaalbaar op hun Vervaldatum, namelijk 7 december 2029.

4.7 FISCAAL STELSEL

Op de interesten die op de Obligaties worden betaald, wordt naar Belgisch recht roerende voorheffing ingehouden tegen het tarief dat van kracht is op de datum van betaling, namelijk 30% op de datum van deze Informatienota. De roerende voorheffing wordt door de Uitgevende Instelling aan de bron ingehouden en is voor natuurlijke personen die Belgisch rijksinwoner zijn bevrijdend.

Ter indicatie: voor een Obligatie met een nominale waarde van 10.000 EUR bedraagt het brutobedrag dat op de Vervaldatum betaalbaar is 12.597,12 EUR (waarvan 2.597,12 EUR gekapitaliseerde interesten). Na inhouding van 30% roerende voorheffing bedraagt het nettobedrag van de interesten 1.817,98 EUR en het totale nettobedrag dat aan de belegger wordt uitbetaald 11.817,98 EUR.

De Uitgevende Instelling raadt de beleggers aan hun eigen belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen voor hun persoonlijke situatie.

4.8 DIVIDENDBELEID

Niet van toepassing. De aangeboden instrumenten zijn obligaties en geven geen recht op dividend.

4.9 DATUM VAN OPEISBAARHEID VAN DE RENTE EN FINANCIËLE DIENST

De rente is opeisbaar en betaalbaar op de Vervaldatum, namelijk 7 december 2029.

De financiële dienst van de Obligaties wordt rechtstreeks verzorgd door de Uitgevende Instelling, Lemon Investment NV, Courbevoie 13, 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

4.10 TOELATING TOT EEN MULTILATERALE HANDELSFACILITEIT (MTF) EN ISIN-CODE

De Obligaties zijn niet toegelaten tot de verhandeling op een multilaterale handelsfaciliteit (MTF). De Obligaties hebben geen ISIN-code.

4.11 GARANTIE

De Obligaties genieten geen enkele garantie van derden, noch enige zakelijke zekerheid of voorrecht.

4.12 GEVALLEN VAN WANPRESTATIE

Onder de voorwaarden en binnen de termijnen bepaald in de Uitgiftevoorwaarden geven de volgende gevallen van wanprestatie de Obligatiehouders het recht de vervroegde terugbetaling van hun Obligaties te vragen:

- de niet-betaling van de rente of de hoofdsom op hun vervaldag;
- de opening van een insolventieprocedure tegen de Uitgevende Instelling;
- de niet-naleving van de verbintenis inzake de netto financiële schuldratio bedoeld in afdeling 2.7.3, waaraan niet binnen zestig (60) dagen na schriftelijke kennisgeving door een Obligatiehouder is verholpen;
- het niet verstrekken van het halfjaarlijkse activiteitenverslag, waaraan niet binnen zestig (60) dagen na schriftelijke kennisgeving door een Obligatiehouder is verholpen.

De gevallen van wanprestatie worden uitvoerig beschreven in de Uitgiftevoorwaarden, die samen met deze Informatienota ter beschikking van de beleggers worden gesteld.

5 DEEL V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN EEN OF MEER POTENTIËLE BELEGGERSD WERD MEEGEDEELD

Op de datum van deze Informatienota is de Uitgevende Instelling van oordeel dat alle belangrijke informatie over deze Aanbieding die mondeling of schriftelijk aan potentiële beleggers werd meegedeeld, is opgenomen in deze Informatienota, in de afzonderlijk ter beschikking gestelde Uitgiftevoorwaarden en in de bijlagen. Elke inschrijving wordt ontvangen of bevestigd op basis van deze definitieve documentatie.

5.1 BELANGENCONFLICTEN

De relaties met verbonden partijen (aandeelhouders en dochtervennootschappen) zijn beschreven in afdeling 2.6.4 van deze Nota. Die relaties worden beheerd met inachtneming van het vennootschapsbelang en van de belangen van de beleggers.

5.2 TOEPASSELIJK RECHT

Elk geschil met betrekking tot de Obligaties behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken die in de Uitgiftevoorwaarden zijn aangewezen, onder voorbehoud van de toepasselijke dwingende regels.

5.3 LOPENDE OBLIGATIE-UITGIFTEN

Op de datum van deze Informatienota bedraagt het totale nominale bedrag van de uitstaande obligaties op het niveau van de Uitgevende Instelling 2.270.000 EUR, als volgt verdeeld:

Uitgiftedatum	Kader van de aanbieding	Uitgegeven nominaal bedrag (EUR)	Vervaldag
30/09/2025	Aanbieding aan minder dan 150 personen	370.000	30/09/2027
15/11/2025	Aanbieding aan minder dan 150 personen	500.000	15/11/2027

31/01/2026	Plaatsing bij één enkele belegger	250.000	31/01/2028
31/03/2026	Aanbieding aan minder dan 150 personen	530.000	31/03/2028
20/07/2026	Openbare aanbieding – informatienota van 19 juni 2026	330.000	20/07/2028
31/08/2026	Openbare aanbieding – informatienota van 10 augustus 2026	290.000	31/08/2028
Totaal		2.270.000	

De rentevoeten en de kapitalisatie- en betalingsmodaliteiten zijn die welke in de specifieke voorwaarden van elke uitgifte zijn bepaald.

Obligatie-uitgifte van 31 maart 2026. De aanbieding (maximaal 1.500.000 EUR nominaal) werd zonder algemene verspreiding, via individuele contacten, gericht tot een vooraf afgebakende kring van minder dan 150 personen in België. Ze leidde tot 22 inschrijvingen, voor een effectief uitgegeven nominaal bedrag van 530.000 EUR. De Uitgevende Instelling was van oordeel dat deze aanbieding onder de vrijstelling van artikel 1, lid 4, punt b), van Verordening (EU) 2017/1129 viel, zodat noch een prospectus, noch een informatienota moest worden gepubliceerd.

Actualisering van de obligatieschuld. Deze uitgifte was niet opgenomen in de overzichten van de lopende uitgiften in de informatienota's van 19 juni 2026 en 10 augustus 2026. Deze Informatienota corrigeert die overzichten.

De financieringen die rechtstreeks door de projectvennootschappen (SPV's) zijn aangegaan, met name de obligatie- en bankfinancieringen op het niveau van Rooftop 1 BV en Atlas Real Estate BV, zijn eigen schulden van die vennootschappen en worden niet meegerekend in de voormelde bedragen.

Bijlage 1 Jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 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
DETTES		17/49	2.069.047	447.785
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

RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

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 [xxx] [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 [xxx] [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 [xxx] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie
 comme suit :

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles [xxx] [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

Bijlage 2 Jaarrekening over het boekjaar van 01/04/2023 tot 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		
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	