

MODALITÉS ET CONDITIONS D'ÉMISSION DES OBLIGATIONS ORDINAIRES NON SUBORDONNÉES DE LEMON INVESTMENT S.A. POUR UN MONTANT NOMINAL MAXIMAL DE 300.000 EUR

DÉFINITIONS

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

Conditions	Les présentes modalités et conditions d'émission des Obligations.
Date d'Échéance	Vingt-quatre (24) mois après la Date d'Émission, soit le 31 août 2028.
Date d'Émission	Le 31 août 2026.
Émetteur	Lemon Investment S.A., société anonyme de droit belge ayant son siège à Courbevoie 13, 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0800.936.027, RPM Brabant wallon, division Nivelles.
Numéro d'entreprise (BCE)	BE 0800.936.027
Adresse du site internet de l'Émetteur	www.lemon-group.eu
Date de Paiement des Intérêts	La Date d'Échéance, soit le 31 août 2028.
Emprunt Obligataire	L'emprunt obligataire faisant l'objet de l'Offre, portant sur un montant nominal maximal de trois cent mille euros (300.000 EUR), composé d'un maximum de trente (30) Obligations ordinaires non subordonnées.
Taux fixe	Un taux d'intérêt annuel brut fixe de neuf virgule vingt-cinq pour cent (9,25 %), les intérêts étant capitalisés pendant toute la durée des Obligations et payables exclusivement à la Date d'Échéance.
Jour Ouvrable	Tout jour, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié légal en Belgique, au cours duquel les établissements de crédit sont généralement ouverts en Belgique pour l'exécution d'opérations de paiement.
Note d'Information	La note d'information relative à l'Offre établie par l'Émetteur et datée du 10 août 2026.

Obligataire	Toute personne physique ou morale inscrite en qualité de détenteur d'une ou plusieurs Obligations dans le Registre des Obligataires.
Obligations	Les obligations nominatives ordinaires, non subordonnées et chirographaires émises par l'Émetteur le 31 août 2026 dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, d'une valeur nominale de dix mille euros (10.000 EUR) chacune.
Offre	L'offre au public en Belgique d'un montant nominal maximal de 300.000 EUR portant sur les Obligations et faisant l'objet de la Note d'Information.
Période de Souscription	La période comprise entre le 10 août 2026 et le 27 août 2026 inclus, sous réserve d'une clôture anticipée décidée par l'Émetteur.
Prix de Souscription	Le prix de souscription d'une Obligation, égal à cent pour cent (100 %) de sa valeur nominale, soit dix mille euros (10.000 EUR).
Registre des Obligataires	Le registre des obligations nominatives établi et tenu par l'Émetteur conformément aux dispositions légales applicables.
Taxe	Toute taxe, retenue, contribution, précompte, impôt ou charge de nature similaire imposé par une autorité compétente, en ce compris toute pénalité, tout intérêt ou tous frais dus en raison d'un défaut ou d'un retard de paiement s'y rapportant.

1 MONTANT DE L'ÉMISSION, ABSENCE DE SEUIL MINIMUM ET UTILISATION DES FONDS

1.1 MONTANT MAXIMAL DE L'ÉMISSION

L'Émetteur procédera à l'émission d'un maximum de trente (30) Obligations d'une valeur nominale de dix mille euros (10.000 EUR) chacune, représentant un montant nominal total maximal de trois cent mille euros (300.000 EUR).

1.2 ABSENCE DE SEUIL MINIMUM DE RÉALISATION

L'Offre n'est soumise à aucun seuil minimum de souscription.

L'Émetteur émettra les Obligations correspondant aux souscriptions effectivement acceptées et dont le Prix de Souscription aura été reçu, quel que soit le montant nominal total des souscriptions recueillies.

Le fait que le montant nominal total effectivement émis soit inférieur au montant nominal maximal de 300.000 EUR n'entraînera ni l'annulation de l'Offre ni l'obligation pour l'Émetteur de rembourser les souscriptions valablement acceptées.

1.3 UTILISATION DES FONDS

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

L'Emprunt Obligataire ne vise pas le financement exclusif d'un projet immobilier déterminé. Les fonds pourront être 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 sociétés de projet et, le cas échéant, des apports ou co-investissements de partenaires de projet.

2 NOMBRE D'OBLIGATIONS

L'Émission portera sur un maximum de trente (30) Obligations. Chaque investisseur devra souscrire au minimum une (1) Obligation, représentant un montant nominal minimal de dix mille euros (10.000 EUR).

3 FORME NOMINATIVE

3.1 FORME NOMINATIVE

Les Obligations revêtent exclusivement la forme nominative. Elles sont inscrites dans le Registre des Obligataires établi et tenu par l'Émetteur.

L'inscription nominative interviendra le 1er septembre 2026, à titre administratif et sans incidence sur la Date d'Émission, la Date d'Échéance, le calcul des intérêts ou la date de remboursement.

Une confirmation de souscription et d'inscription sera adressée à chaque Obligataire.

3.2 VALEUR NOMINALE

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

3.3 RANG ET ABSENCE DE SÛRETÉ

Les Obligations constituent des dettes directes, non subordonnées, non garanties et chirographaires de l'Émetteur.

Elles viennent au même rang, sans préférence entre elles, que les autres dettes présentes et futures non subordonnées et non garanties de l'Émetteur, sous réserve des créances bénéficiant d'un rang privilégié en vertu de dispositions légales impératives.

Les Obligataires ne disposent d'aucun droit de recours direct sur les actifs des filiales ou des sociétés de projet de l'Émetteur.

4 PRIX DE SOUSCRIPTION ET PAIEMENT

4.1 PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Prix de Souscription de chaque Obligation est égal à cent pour cent (100 %) de sa valeur nominale, soit dix mille euros (10.000 EUR). Aucun frais de souscription ou d'émission n'est mis à la charge de l'Obligataire.

4.2 PAIEMENT

Le Prix de Souscription doit être intégralement libéré par virement bancaire sur le compte de l'Émetteur indiqué dans le bulletin de souscription, au plus tard le 31 août 2026.

Une Obligation ne sera définitivement émise au profit d'un souscripteur que sous réserve de l'acceptation de sa souscription par l'Émetteur et de la réception effective de l'intégralité du Prix de Souscription.

L'Émetteur se réserve le droit de refuser une souscription, en tout ou en partie, conformément aux modalités décrites dans la Note d'Information.

5 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR

5.1 DÉCLARATIONS DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur déclare que :

- (i) il est une société anonyme valablement constituée et existant conformément au droit belge pour une durée illimitée ;
- (ii) l'émission des Obligations a été valablement autorisée par l'organe compétent de l'Émetteur ;
- (iii) à la Date d'Émission, les Obligations valablement souscrites et intégralement libérées constitueront des obligations valables et opposables de l'Émetteur, conformément aux présentes Conditions.

5.2 ENGAGEMENT RELATIF AU RATIO D'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'Émetteur s'engage à veiller à ce que le ratio entre :

- (i) son endettement financier net au niveau de la société holding, correspondant à l'ensemble des dettes financières obligataires et bancaires directement contractées par l'Émetteur, déduction faite de ses liquidités disponibles ; et
- (ii) la juste valeur de marché de l'ensemble de ses actifs consolidés,

n'excède pas soixante-cinq pour cent (65 %), sur la base des dernières informations financières disponibles permettant raisonnablement son 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 prises en compte au numérateur de ce ratio.

6 INTÉRÊTS

6.1 TAUX D'INTÉRÊT

Chaque Obligation porte intérêt au Taux Fixe de 9,25 % brut par an à compter du 31 août 2026 inclus et jusqu'au 31 août 2028 inclus, sous réserve d'un remboursement anticipé intervenant dans un cas de défaut conformément à l'article 7.2.

6.2 CALCUL ET CAPITALISATION DES INTÉRÊTS

Les intérêts sont calculés sur la valeur nominale de chaque Obligation. Ils sont capitalisés annuellement pendant toute la durée de l'Obligation.

Pour toute période inférieure à une année complète, les intérêts sont calculés sur la base du nombre exact de jours écoulés rapporté à une année de trois cent soixante-cinq (365) jours.

Le montant payable à l'échéance est arrondi au centime d'euro le plus proche.

6.3 PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts sont capitalisés pendant toute la durée des Obligations et sont payables exclusivement à la Date d'Échéance, simultanément au remboursement de la valeur nominale.

Sous réserve des retenues fiscales applicables, le montant brut payable à la Date d'Échéance pour une Obligation d'une valeur nominale de 10.000 EUR s'élève à 11.935,56 EUR, comprenant :

- (i) 10.000 EUR de capital ; et
- (ii) 1.935,56 EUR d'intérêts capitalisés.

À titre d'exemple, pour un montant nominal total de 100.000 EUR, le montant brut des intérêts capitalisés sur deux ans s'élève à 19.355,63 EUR et le montant brut total payable à l'échéance à 119.355,63 EUR.

7 REMBOURSEMENT ET CAS DE DÉFAUT

7.1 REMBOURSEMENT À LA DATE D'ÉCHÉANCE

Sous réserve de l'application de l'article 7.2, l'Émetteur remboursera le 31 août 2028 cent pour cent (100 %) de la valeur nominale de chaque Obligation, majorée des intérêts capitalisés conformément à l'article 6.

L'Émetteur ne dispose d'aucun droit de procéder, à sa seule initiative, au remboursement anticipé des Obligations.

7.2 CAS DE DÉFAUT ET REMBOURSEMENT ANTICIPÉ À LA DEMANDE DES OBLIGATAIRES

Les Obligataires peuvent demander le remboursement anticipé de leurs Obligations exclusivement dans les cas suivants :

- (i) en cas de défaut de paiement par l'Émetteur de tout montant de principal ou d'intérêts dû au titre des Obligations, non remédié dans un délai de dix (10) Jours Ouvrables suivant une notification écrite de l'Obligataire concerné ;

- (ii) en cas de faillite, de liquidation judiciaire de l'Émetteur ou de toute procédure collective analogue affectant l'Émetteur, pour autant que cette procédure ne soit pas manifestement abusive ou introduite sans fondement sérieux et qu'elle entraîne l'impossibilité pour l'Émetteur d'exécuter ses obligations au titre des Obligations ;
- (iii) en cas de non-respect par l'Émetteur d'une obligation essentielle prévue par les présentes Conditions, lorsque ce manquement est susceptible d'être remédié et n'a pas été corrigé dans un délai de trente (30) jours suivant une notification écrite de l'Obligataire concerné précisant le manquement invoqué ;
- (iv) en cas de défaut de communication du rapport semestriel visé à l'article 10.7, non remédié dans un délai de trente (30) jours suivant une notification écrite d'un Obligataire.

Lorsqu'un cas de défaut est valablement invoqué, l'Obligataire concerné adresse à l'Émetteur une demande écrite de remboursement anticipé.

L'Émetteur remboursera à l'Obligataire concerné, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrables suivant la réception de cette demande, le capital restant dû ainsi que les intérêts courus jusqu'à la date effective du remboursement, calculés conformément à l'article 6.2.

Le remboursement anticipé demandé par un Obligataire en application du présent article ne produit ses effets qu'à l'égard des Obligations détenues par cet Obligataire et n'entraîne pas l'exigibilité anticipée des Obligations détenues par les autres Obligataires.

8 MODALITÉS DE PAIEMENT

8.1 MODALITÉS DE PAIEMENT PAR L'ÉMETTEUR

Tout paiement dû au titre des Obligations sera effectué par virement bancaire sur le compte communiqué par l'Obligataire concerné dans son Bulletin de Souscription ou sur tout autre compte valablement communiqué ultérieurement à l'Émetteur.

L'Émetteur est valablement libéré par tout paiement effectué conformément aux coordonnées bancaires qui lui ont été communiquées par l'Obligataire. Il appartient à chaque Obligataire d'informer l'Émetteur en temps utile de toute modification de ses coordonnées bancaires.

Les paiements sont effectués sous réserve de toute retenue ou déduction que l'Émetteur est légalement tenu d'opérer. L'Émetteur n'est tenu au paiement d'aucun montant supplémentaire destiné à compenser une telle retenue ou déduction.

Si une date à laquelle un paiement doit être effectué n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le premier Jour Ouvrable suivant, sans que ce report donne droit à un intérêt supplémentaire ou à une autre indemnité.

8.2 RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par l'Émetteur au titre des Obligations et demeurant impayé pendant plus de dix (10) Jours Ouvrables après sa date d'exigibilité portera, à compter de l'expiration de ce délai, un intérêt de retard au taux annuel brut de douze pour cent (12,00 %), jusqu'à son paiement effectif.

Un retard résultant d'un incident administratif, technique ou bancaire échappant raisonnablement au contrôle de l'Émetteur ne constitue pas, à lui seul, un Cas de Défaut, pour autant que l'Émetteur prenne les mesures raisonnablement nécessaires afin d'y remédier dans ce délai.

9 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

9.1 EXERCICE COLLECTIF DES DROITS

Les droits collectifs attachés aux Obligations sont exercés conformément aux dispositions impératives et supplétives applicables du Code des sociétés et des associations belge (« CSA »).

Les Obligataires ne disposent d'aucun droit collectif autre que ceux résultant des présentes Conditions et des dispositions légales applicables.

9.2 CONVOCATION

Toute assemblée générale des Obligataires est convoquée conformément aux dispositions applicables du CSA.

Les modalités de convocation, les délais, les personnes habilitées à solliciter ou procéder à une convocation ainsi que les formalités applicables sont déterminés conformément aux dispositions légales applicables.

9.3 DÉLIBÉRATIONS ET DÉCISIONS

Les compétences, conditions de présence, règles de quorum et de majorité ainsi que les effets des décisions de l'assemblée générale des Obligataires sont déterminés conformément aux dispositions applicables du CSA.

Toute modification des caractéristiques essentielles des Obligations demeure en outre soumise aux dispositions impératives applicables, notamment en matière de protection des investisseurs et, le cas échéant, des consommateurs.

10 DISPOSITIONS DIVERSES

10.1 CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables, les Obligations sont cessibles.

Toute cession n'est opposable à l'Émetteur et aux tiers qu'à compter de son inscription dans le registre des Obligations conformément aux dispositions légales applicables.

L'Émetteur peut demander tout document ou information raisonnablement nécessaire afin de procéder à cette inscription et de satisfaire à ses obligations légales ou réglementaires.

10.2 NOTIFICATIONS

Toute notification ou communication effectuée en vertu des présentes Conditions est faite par écrit.

Elle peut être valablement effectuée par courrier électronique à l'adresse communiquée par la partie concernée ou par courrier à sa dernière adresse communiquée.

Chaque partie est responsable de la mise à jour de ses coordonnées.

Une notification adressée par courrier électronique est réputée reçue le Jour Ouvrable de son envoi lorsqu'elle est envoyée avant 17 heures, et le Jour Ouvrable suivant lorsqu'elle est envoyée après 17 heures, sauf message automatique signalant l'échec de sa transmission.

Une notification adressée par courrier recommandé est réputée reçue conformément aux règles légales applicables.

10.3 DOCUMENTATION CONTRACTUELLE

Les présentes Conditions, la Note d'Information applicable, ses éventuels suppléments et le Bulletin de Souscription constituent ensemble la documentation contractuelle applicable aux Obligations.

En cas de contradiction entre ces documents, ceux-ci sont interprétés de manière à préserver, dans toute la mesure possible, leur cohérence et l'économie générale de l'Offre, sans préjudice des dispositions légales impératives applicables.

10.4 ABSENCE DE RENONCIATION

Le fait pour l'Émetteur ou un Obligataire de ne pas exercer ou de retarder l'exercice d'un droit résultant des présentes Conditions ne constitue pas une renonciation à ce droit.

Toute renonciation à un droit doit être expresse et ne vaut que dans les limites et pour les circonstances pour lesquelles elle a été accordée.

10.5 DROIT APPLICABLE

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

10.6 JURIDICTION

Les tribunaux francophones du Brabant wallon sont compétents, sous réserve des dispositions impératives applicables lorsqu'un Obligataire agit en qualité de consommateur.

10.7 INFORMATION DES OBLIGATAIRES

L'Émetteur met à disposition des Obligataires les informations dont la communication est requise par les dispositions légales et réglementaires applicables.

En outre, pendant la durée des Obligations, l'Émetteur communiquera semestriellement aux Obligataires un rapport synthétique relatif à l'évolution générale de ses activités et de sa situation financière.

Les comptes annuels de l'Émetteur sont accessibles conformément aux règles légales de publicité applicables.

Sauf obligation légale contraire, les présentes Conditions ne confèrent aux Obligataires aucun droit général d'accès aux livres, comptes, contrats, documents internes ou autres informations confidentielles de l'Émetteur ou de ses filiales.

10.8 CONFIDENTIALITÉ

Toute information non publique communiquée à un Obligataire en application des présentes Conditions et identifiée comme confidentielle ou dont le caractère confidentiel résulte raisonnablement de sa nature doit être traitée comme telle.

Cette obligation ne s'applique pas aux informations qui sont devenues publiques autrement que par violation de la présente obligation, ni lorsque leur divulgation est requise par une disposition légale ou réglementaire, une décision judiciaire ou une autorité compétente.

10.9 FORCE MAJEURE

Aucune partie ne peut être tenue responsable d'un retard ou d'une inexécution résultant d'un événement constitutif de force majeure conformément au droit belge, dans la mesure où cet événement rend l'exécution de l'obligation concernée temporairement ou définitivement impossible et n'est pas imputable à la partie qui l'invoque.

La partie concernée prend les mesures raisonnables afin de limiter les conséquences de cet événement.

Le présent article ne confère pas à l'Émetteur un droit discrétionnaire de modifier les caractéristiques essentielles des Obligations ou de procéder à leur remboursement anticipé.

10.10 DIVISIBILITÉ

Si l'une quelconque des dispositions des présentes Conditions est déclarée nulle, invalide, illégale ou inopposable, en tout ou en partie, cette nullité, invalidité, illégalité ou inopposabilité n'affectera pas la validité ou l'opposabilité des autres dispositions des présentes Conditions.

La disposition concernée sera, dans la mesure permise par la loi, interprétée ou adaptée de manière à préserver autant que possible son objet et ses effets, sans affecter les droits essentiels des Obligataires ni les caractéristiques essentielles des Obligations.