

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES OP NAAM (“DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN”) DOOR GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2 NV (afgekort ‘GHII2’)

Dit document is opgesteld door GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2 NV (afgekort ‘GHII 2’) (de ‘Emittent).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Datum: 19 mei 2022

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

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

Deel I. - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding

A. Algemene info over de risico's

Investeren in de aangeboden beleggingsinstrumenten houdt steeds risico's in. Door de aankoop van deze obligatie, leent de inschrijver geld aan de Emittent, die zich ertoe verbindt het geïnvesteerde kapitaal en de opgelopen rente op de vervaldag terug te betalen. In geval van faillissement of wanbetaling van de Emittent, lopen inschrijvers het risico dat zij de bedragen waarop zij recht zouden hebben niet of te laat ontvangen en dat zij het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk verliezen.

Alvorens te beslissen om op de beleggingsinstrumenten van Emittent in te tekenen, dienen potentiële inschrijvers de volgende risicofactoren te lezen en te overwegen. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen, noch van de omvang van hun mogelijke impact op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten. Elke mogelijke inschrijver moet zich ook bewust zijn van het feit dat de hieronder beschreven risico's niet de enige risico's zijn waaraan de Emittent blootgesteld is. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten. De Emittent is evenwel van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risico's zijn eigen aan hetzij de Emittent, hetzij de sector waarin zij reeds actief is of beoogt actief te zijn en die aldus een invloed kunnen uitoefenen op het vermogen van de Emittent om de verplichtingen, die zij aangaat in het kader van de uitgifte van obligaties, jegens de inschrijvers na te komen.

Al deze factoren zijn niet voorzienbare, of althans niet-volledig voorzienbare omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op datum van deze informatienota, relevant worden geacht in het kader van een inschrijving in de Obligaties. Met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door de Emittent niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien.

Aangezien de obligaties niet genoteerd zijn, is de inschrijver ook blootgesteld aan het risico van illiquiditeit van zijn obligaties in het geval dat hij ze wenst te verkopen aan een derde partij.

B. Risico's gekoppeld aan de Emittent en zijn activiteiten

Emittent is een vennootschap die investeert in Poolse projectvennootschappen, dewelke op hun beurt investeren in Poolse vastgoedprojecten (hierna: 'de Poolse Vennootschappen'). Op heden heeft de Emittent vier dochtervennootschappen:

- GHD 5 Sp. z o. o., met zetel gevestigd te Polen, 00-843 Warszawa, Rondo Daszyńskiego 2b, geregistreerd onder BTW-nummer PL 5252787812,
- GHD 8 Sp. z o. o., met zetel gevestigd te Polen, 00-843 Warszawa, Rondo Daszyńskiego 2b, geregistreerd onder BTW-nummer PL 5252789343,
- GHD 9 Sp. z o. o., met zetel gevestigd te Polen, 00-843 Warszawa, Rondo Daszyńskiego 2b, geregistreerd onder BTW-nummer PL 5252800027,
- GHD 11 Sp. z o. o., met zetel gevestigd te Polen, 00-843 Warszawa, Rondo Daszyńskiego 2b, geregistreerd onder BTW-nummer PL 5272995442.

De Emittent is bijgevolg onderworpen aan risico's inherent aan de sectoren van haar dochtervennootschappen en in het bijzonder aan volgende risico's:

- Economisch risico: risico's verbonden aan vraag en aanbod in de vastgoedmarkt

De Poolse woningmarkt kent al sinds enige tijd een aanzienlijke groei. Er is een structurele vraag naar nieuwe woonentiteiten, voorzien van alle modern comfort, waarvoor op heden onvoldoende aanbod bestaat.

De vraag naar woningen is nog verder toegenomen, gelet op de oorlog in Oekraïne en de hiermee gepaard gaande stroom aan vluchtelingen. Deze stijging is zowel op te tekenen in de vraag naar woningen om te huren, als naar woningen om aan te kopen.

Vastgoed heeft tijdens de corona-crisis aangetoond dat zij een veilige investering is, hetgeen de consumenten rechtszekerheid biedt. Ook in tijden van hoge inflatie stellen veel consumenten hun vertrouwen in vastgoed.

Het is evenwel steeds mogelijk dat de inschrijvers alternatieven opzoeken om hun kapitaal te alloceren, hetgeen een daling van de vraag tot gevolg zou kunnen hebben, waardoor het voor de Poolse Vennootschappen moeilijker zou worden om het vastgoed te verkopen (en dus om zijn omzet te realiseren).

Anderzijds zal wellicht ook het aanbod aan woningen stijgen. De stijgende kredietrentes dwingen huidige wooneigenaren ertoe hun woning te verkopen. Ook bestaat het risico dat te veel projecten op hetzelfde moment op dezelfde locatie ontwikkeld worden, waardoor de markt verzadigd is. Dit kan leiden tot prijsdalingen of een vertraagde verkoop.

- Risico's in verband met vertraagde voltooiing van vastgoedprojecten

Het risico bestaat dat de Poolse Vennootschappen tijdens de bouw met bepaalde problemen worden geconfronteerd (bv. verlenging van de termijn voor het verkrijgen van vergunningen, in gebreke blijven van de algemene aannemer, slechte weersomstandigheden, bouwkundige gebreken, enz.). Op heden valt op te tekenen dat een aanzienlijk deel van de Oekraïense werknemers naar Oekraïne zijn teruggekeerd. Dit heeft gezorgd voor een tekort aan bouwvakkers, hetgeen tot vertragingen aanleiding zou kunnen geven.

De bouwmaterialen en grondstoffen worden momenteel ook duurder en schaarser. Deze elementen kunnen tevens voor een vertraging zorgen en/of een kostenstijging zorgen.

Dergelijke problemen kunnen leiden tot een vertraging in de voltooiing van de vastgoedprojecten die door deze vennootschappen op de markt worden gebracht en/of tot een hogere kostprijs van de projecten en kunnen bijgevolg de rentabiliteit van de Emittent op termijn verminderen.

- Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De waarde van de projecten van de Poolse Vennootschappen worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een achteruitgang van de voornaamste Poolse macro-economische indicatoren geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die onder meer kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat deze vennootschappen in portefeuille houden en/of tot financiële moeilijkheden van één of meerdere partners van deze vennootschappen. Aldus zou de verslechtering van de voornaamste Poolse macro-economische indicatoren een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de operationele activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Emittent.

- Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering

De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is echter mogelijk dat de waarderingen van het vastgoed gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand foutief of niet aangepast zouden blijken waardoor de investeringswaarde verschilt met de waarde die de Poolse Vennootschappen kunnen realiseren bij de verkoop van het vastgoed.

- Mogelijke stijging van de bouwkosten

Een stijging van de bouwkosten en de kost van opgelegde maatregelen in de context van duurzaam energiebeheer zou een negatieve invloed kunnen hebben op rendement van de activiteiten.

Ook de algemene stijging van de prijzen van bouwmaterialen en grondstoffen dient hier te worden vermeld. Dit, gepaard gaande met de stijgende energieprijzen, zorgen voor een grote onzekerheid in de begroting van het kostenplaatje van de verschillende projecten.

- Covid-19

In de specifieke context van de Covid-19 crisis zou er een vertraging van de realisatie kunnen zijn door de moeilijkheid om prospecten te ontmoeten en presentatie-evenementen te organiseren en, voor bepaalde projecten, een mogelijke vertraging van de oplevering van verkocht vastgoed, zonder dat in dit stadium de eventuele gevolgen voor de resultaten en de cashflow kunnen geraamd worden. Indien deze risico's zich zouden voordoen, waarvoor een gemiddelde kans bestaat, dan zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstromen en in fine op de verwachte rentabiliteit van de betrokken projecten en, bijgevolg, op de vooruitzichten voor de bijdrage van een of meer projecten aan de resultaten van de Emittent.

- Oorlog in Oekraïne

De oorlog heeft verschillende invloeden op de vastgoedmarkt.

Eenzijds zorgt de onrust en onzekerheid dat sommige kandidaat-kopers liever rustigere tijden willen afwachten, vooraleer ze vastgoedaankopen doen.

Tegelijkertijd stijgt de vraag naar woningen. Ten eerste zijn er tal van Oekraïense vluchtelingen aanwezig op de vastgoedmarkt. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar woningen stijgt. Ten tweede zal deze verhoogde vraag ook tot gevolg hebben dat woningen worden aangekocht met het oog om ze te kunnen verhuren aan Oekraïense vluchtelingen.

Verder heeft de oorlog ook een invloed op de beschikbare werknemers. Een deel van de Oekraïense werknemers is immers door de oorlog teruggekeerd naar Oekraïne.

Tenslotte werden ook tal van grondstoffen geïmporteerd uit Rusland en Oekraïne, hetgeen kan zorgen voor schaarste of vertragingen in de realisering van projecten.

- Koopkracht van de kandidaat-kopers

Een cruciale factor in de verkoop van woningen vormt de koopkracht van de kandidaat-kopers in het land/de regio waar de projecten worden gerealiseerd. Een hoge inflatie doet de koopkracht van de bevolking afnemen. De koopkracht gaat bovendien hand in hand met de interesten die op een gegeven moment gelden in het desbetreffende land en die de betaalbaarheid van een woning bepalen.

In Polen kan een aanzienlijke stijging van de interesten worden vastgesteld de laatste maanden. Dit heeft als direct gevolg dat het voor kandidaat-kopers minder interessant wordt om een lening aan te gaan, teneinde een woning aan te kopen.

Indien deze trend zich voortzet, zal dit een belangrijke invloed hebben op de globale vraag naar de woningen, hetgeen zich opnieuw laat voelen in het rendement dat van deze projecten verwacht mag worden.

Parallel met deze stijging van de rentes, dient ook de stijging van de bouwkost nogmaals te worden vermeld. Waar enerzijds de koopkracht van de kandidaat-kopers al vermindert, stijgt tegelijkertijd ook de kost om deze projecten te kunnen realiseren en dus de koopprijs van de woningen.

Beide elementen samengevoegd, kunnen een negatieve invloed hebben op de haalbaarheid en de opbrengsten van de projecten.

C. Financiële risico's

- Risico van bankfinanciering

Teneinde hun operationele activiteiten te kunnen uitoefenen, zullen de dochtervennootschappen van de Emittent in de toekomst wellicht een deel van hun investeringen financieren door middel van bankleningen. Hierbij bestaat geen zekerheid dat de Poolse Vennootschappen dergelijke bankfinancieringen kunnen bekomen tegen aantrekkelijke voorwaarden.

- Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Emittent en de Poolse Vennootschappen in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Emittent en haar dochters, wat een negatieve impact zal hebben op de resultaten van de Emittent alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

- Risico van herfinanciering

De Emittent is ook blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval de aan haar en haar dochtervennootschappen toegekende financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. De Emittent zal zich vóór de eindvervaldag van deze kredieten dienen te herfinancieren, hetgeen mogelijks tegen minder gunstige voorwaarden dan onder de oorspronkelijke kredieten zal plaatsvinden. Indien de Emittent of de Poolse Vennootschappen er niet in slagen om zich te herfinancieren en haar vastgoedportefeuille niet verkocht kan worden tegen de vervaldatum van de financiering(en), bestaat het risico dat zij wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico en niet in staat zal zijn om haar financiële schulden terug te betalen.

- Wisselkoers

Gelet op het feit dat de Emittent actief is in Polen, waar de nationale munt zloty (PLN) is, is de Emittent noodzakelijkerwijze onderworpen aan de risico's van de wisselkoers.

De investeringen en rendementen die gepaard gaan met deze projecten, worden uitgedrukt in PLN. Dit heeft tot gevolg dat deze investeringen en rendementen moeten worden omgewisseld naar EURO, aangezien dit de munt is waarin de Emittent zich uitdrukt.

Deze omzetting brengt risico's met zich mee, aangezien de wisselkoers tussen EURO en PLN steeds wijzigt en daarom moeilijk voorspelbaar is.

Deze wisselkoers is zeer gevoelig aan de gebeurtenissen op de markt en in de wereld. Zo daalde de waarde van de zloty aanzienlijk ten gevolge van de COVID-19 pandemie. Bij het uitbreken van de oorlog tussen Oekraïne en Rusland bereikte de wisselkoers zelfs een historisch dieptepunt.

Hoewel de wisselkoers op heden vrij stabiel is, toont het verleden aan dat deze snel reageert op verschillende gebeurtenissen. Het rendement dat Emittent dan ook uit deze projecten zal kunnen halen, is afhankelijk van de geldende wisselkoers.

D. Specifieke risico's van de aangeboden beleggingsinstrumenten:

- Depositobeschermingsregeling

De Obligaties vallen niet onder enige wet die bescherming biedt ingeval de Emittent in gebreke zou blijven de Obligaties terug te betalen. Meer bepaald komt het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten, zoals opgericht door artikel 3 van de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten, niet financieel tussen in geval van het in gebreke blijven van de Emittent.

- Geen voorrang tot terugbetaling

De obligaties vertegenwoordigen een niet-achtergestelde, niet-bevoorrechte, niet-gewaarborgde verbintenis van de Emittent. Ingeval van faillissement of vereffening van de Emittent zullen de obligatiehouders in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent. Dit betekent dat de obligatiehouders slechts na uitbetaling van de gewaarborgde schuldeisers recht kunnen hebben op terugbetaling uit deze opbrengsten.

- Kredietrisico

Het risico bestaat dat de Emittent niet in staat zal zijn om haar verbintenissen onder de obligaties na te komen. De obligatiehouders zijn onderhevig aan het risico dat de Emittent gedeeltelijk of geheel in gebrek blijft om de hoofdsom terug te betalen of interest te betalen. De mogelijkheid tot terugbetaling hangt af van de toekomstige operationele resultaten en de huidige en toekomstige financiële verbintenissen van de Emittent; deze worden beïnvloed door de situatie van de markt en bedrijfseigen factoren die vaak buiten de controle van de Emittent liggen.

- Inflatierisico

Het inflatierisico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijk rendement van een investering in de obligaties wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het eigenlijke rendement van de obligaties zal zijn. Een belegging in de obligaties met een vaste interestvoet gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de marktrente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

- Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement.

Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Emittent staat hier niet voor in.

E. Risico's in verband met de aanbidding van obligaties

Er is geen minimumbedrag vastgesteld voor de aanbidding van obligaties. Dit houdt in dat de aanbidding van obligaties niet afhankelijk is van de voorwaarde dat de Emittent een minimumbedrag ophaalt. Bijgevolg is er geen enkele garantie dat de Emittent voldoende fondsen zal ophalen om zijn behoefte aan werkkapitaal te financieren.

Ingeval onvoldoende middelen worden ingezameld, zal de Emittent verplicht zijn om zijn behoefte aan werkkapitaal op een andere manier te financieren om liquiditeitsproblemen te vermijden.

Deel II. - Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de Emittent

°1	Naam	GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
	Maatschappelijke zetel	Wagenaarstraat 33 8791 Waregem
	Ondernemingsnummer	0777.642.367
	Land van herkomst	België

	Webadres	Is er niet
°2	Beschrijving van de activiteiten van Emittent	De Emittent is een vennootschap die investeert in Poolse projectvennootschappen, dewelke op hun beurt investeren in Poolse vastgoedprojecten.
°3	voor zover die informatie bekend is bij de Emittent, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit	<ul style="list-style-type: none"> - Antemm NV, met zetel gevestigd te 8791 Waregem, Wagenaarstraat 33, met ondernemingsnummer 0447.132.188 : 25% van de aandelen - Argos CommV, met zetel te 8500 Kortrijk, Anna Bijnslaan 6, met ondernemingsnummer 0879.832.461 : 25% van de aandelen - Baltissimmo NV, met zetel te 9051 Gent, Pauline Van Pottelsberghelaan 10, met ondernemingsnummer 0866.682.528 : 25% van de aandelen - RVM Invest NV, met zetel te 9700 Oudenaarde, Westerring 13, met ondernemingsnummer 0447.384.685 : 25% van de aandelen
°4	<p>in verband met de verrichtingen tussen Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de Emittent vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring; 	<p>De aandeelhouders verstrekten volgende leningen aan de Emittent :</p> <p>RVM Invest NV: 800.000 euro + 900.000 euro, waarvan op 30 april 2022 nog 100.000 + 900.000 euro dient terug betaald te worden</p> <p>Baltissimmo NV: 800.000 euro + 900.000 euro, waarvan op 30 april 2022 nog 100.000 + 900.000 euro dient terug betaald te worden</p> <p>Argos CommV: 800.000 euro + 900.000 euro, waarvan op 30 april 2022 nog 100.000 + 900.000 euro dient terug betaald te worden</p> <p>Antemm NV: 800.000 euro + 900.000 euro, waarvan op 30 april 2022 nog 100.000 + 900.000 euro dient terug betaald te worden</p>
°5	identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<p>Leden raad van toezicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Ahorn NV, vast vertegenwoordigd door Philippe Huyzentruyt • KA Management BV, vast vertegenwoordigd door Koen

		<p>Ally</p> <ul style="list-style-type: none"> • Argos CommV, vast vertegenwoordigd door Dominiek Dumoulin • Assets Invest BV, vast vertegenwoordigd door Alex De Witte <p>Directieraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vanser BV, vast vertegenwoordigd door Thomas Van Poucke • Ankla BV, vast vertegenwoordigd door Willem Declercq • Aleksandra Zuralska
°6	met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring	De bestuurdersmandaten binnen de Emittent en de Poolse Vennootschappen zijn onbezoldigd
°7	voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	Niet van toepassing
°8	beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	De vennootschap GH Development Spzoo, een zusterbedrijf van de Emittent, levert diensten aan de Poolse dochtervennootschappen van de Emittent. Voor deze diensten rekent GH Development aan de Poolse dochtervennootschappen een Propection Fee en een Project Management Fee aan..
°9	in voorkomend geval, identiteit van de commissaris	Nog niet benoemd

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

°1	De jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren	De vennootschap is opgericht op 19 november 2021 en heeft als einddatum van het eerste boekjaar 31 december 2022. Bijgevolg werden nog geen jaarrekeningen neergelegd. Wel worden de tussentijdse, niet-geauditeerde cijfers per 30.04.2022 toegevoegd onder Bijlage 1 aan deze Informatienota.
°2	Verklaring door de Emittent dat het werkkapitaal naar haar	De Emittent verklaart dat het

	oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien	werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.
°3	Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden	De Emittent heeft een kapitaal van 20.000.000 EUR, waarvan per 30.04.2022 9.600.000 EUR volstort was. De Emittent heeft geen bancaire of andere schulden, behalve de onder A °4 vermelde leningen.
°4	beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Niet van toepassing

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing, de aanbieder en de Emittent zijn dezelfde personen.

D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing.

Deel III. - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

°1	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	5 miljoen euro
°2	Voorwaarden van de aanbieding	De Algemene Uitgiftevoorwaarden zijn opgenomen onder Bijlage 2 aan deze Informatienota
	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	Niet van toepassing
	Minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger	Minimum: 100.000 euro Maximum: geen
°3	Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	De totaalprijs bedraagt de nominale waarde van de obligatie vermenigvuldigd met het aantal obligaties waarvoor de inschrijver heeft ingetekend
°4	Tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;	Aanvangsdatum: 23 mei 2022 Slotdatum: 31 augustus 2022 Uitgiftedatum: 31 augustus 2022, dan wel een vroegere datum indien alle

		obligaties eerder zijn onderschreven
°5	Kosten ten laste van de belegger	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger in verband met de aanbieding

B. Redenen voor de aanbieding

°1	Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen	De Emittent zal de op te halen financiële middelen gebruiken om, via haar Poolse dochtervennootschappen, te investeren in Poolse vastgoedprojecten en/of om de door de aandeelhouders reeds verstrekte leningen terug te betalen, nu deze gelden reeds werden geïnvesteerd in de Poolse dochtervennootschappen. Over deze Poolse vastgoedprojecten wordt meer info gegeven in Bijlage 4 bij deze Informatienota.
°2	Details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project	De Poolse dochtervennootschappen van de Emittent hebben projectgronden aangekocht die nog niet vergund zijn. Meer info over deze vastgoedprojecten is opgenomen onder Bijlage 4 bij deze Informatienota. In functie van het verkrijgen van de vergunningen moeten de Poolse dochtervennootschappen gelden overmaken aan de verkopende partijen. Indien de Poolse dochtervennootschappen van de Emittent een deel van de aankoop kunnen financieren met bancaire kredieten en indien de vergunningen en commercialisatie vallen binnen de verwachte termijnen, is het bedrag van de obligatielening voldoende om de verplichtingen van de dochtervennootschappen van de Emittent in het kader van de vermelde projecten te voldoen.
°3	In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project	Indien GHII2 onvoldoende middelen kan ophalen door deze uitgifte, zal er bancaire financiering aangegaan worden op de Venootschap of door de dochtervennootschappen.

Deel IV. - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

°1	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Obligaties op naam
°2	Munteenheid van de beleggingsinstrumenten	Euro
	Benaming van de beleggingsinstrumenten	De aangeboden beleggingsinstrumenten

		worden 'obligaties' genoemd
	Nominale waarde van de beleggingsinstrumenten	Elke obligatie heeft een nominale waarde van 100.000 euro
°3	Vervaldatum	31 augustus 2025
	Terugbetalingsmodaliteiten	De interest zal jaarlijks worden uitbetaald op 1 september. De obligatie zal op vervaldatum worden terugbetaald, tenzij de Inschrijver gebruik maakt van de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling
	Looptijd	3 jaar
°4	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie	De Obligaties zijn rechtstreekse, niet-achtergestelde en niet gegarandeerde verbintenissen van de Emittent, onderling <i>pari passu</i>
°5	Eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	De obligaties zijn vrij overdraagbaar, de eigendom van de obligaties kan worden overgedragen door inschrijving van de overdracht in het register van obligatiehouders
°6	In voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is	De bruto-interest op de Obligaties bedraagt 5,00%. Een voorbeeld van interestberekening wordt opgenomen onder bijlage 3 bij dit Informatiememorandum.
°7	In voorkomend geval, dividendbeleid	Er worden enkel dividenden uitgekeerd indien en in de mate dat de solvabiliteit op het niveau van GHI2 minstens 50% is/blijft.
°8	Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd	Jaarlijks op 1 september, te starten vanaf 1 september 2023
°9	In voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.	Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten worden niet verhandeld op een Multilaterale Handelsfaciliteit (<i>Multilateral Trading Facility</i> of MTF).

C. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

D. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn

Niet van toepassing.

Deel V. - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht

A. Fiscale aspecten

A.1. Algemeen

De fiscale wetgeving die van kracht is in enig relevant rechtsgebied, met inbegrip van het rechtsgebied waar de belegger gedomicilieerd is of fiscaal inwoner is en in het rechtsgebied van oprichting van de Emittent, kan een impact hebben op de inkomsten die een belegger van de Obligaties ontvangt.

Gedurende de hele looptijd van de Obligaties, zijn de Obligatiehouders blootgesteld aan het risico dat fiscale wetgeving wijzigt of dat bestaande fiscale wetgeving anders zal worden geïnterpreteerd en toegepast, wat ertoe kan leiden dat nieuwe belastingen zouden worden geheven of dat bestaande belastingen zouden verhoogd worden. Zelfs een kleine wijziging kan een significante impact hebben op het nettorendement van de Obligaties en/of haar marktwaarde.

Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Emittent staat hier niet voor in.

A.2. België

Hieronder volgt een algemene omschrijving van de belangrijkste Belgische fiscale gevolgen op het verkrijgen, aanhouden, de terugbetaling en/of het overdragen van de Obligaties. Deze samenvatting geeft enkel algemene informatie en is beperkt tot de kwesties betreffende Belgische belasting die hierin zijn opgenomen. Deze samenvatting is geenszins bedoeld als fiscaal advies, noch als een complete analyse van alle Belgische fiscale zaken en gevolgen verbonden met of voortvloeiend uit een van de voormelde transacties. Potentiële beleggers moeten hun eigen belastingadviseurs raadplegen met betrekking tot de gedetailleerde en algemene fiscale gevolgen van het verkrijgen, aanhouden, de terugbetaling en/of het overdragen van de Obligaties.

De onderstaande samenvatting is gebaseerd op de informatie die in deze Informatienota wordt verstrekt en op de Belgische fiscale wetten, reglementering, besluiten en overige openbare regels met wettelijke impact en de interpretatie daarvan volgens gepubliceerde rechtspraak, zoals van toepassing op de datum van deze Informatienota, met uitzondering van latere wijzigingen met terugwerkende kracht.

Voor de samenvatting hieronder is een Belgisch inwoner (i) een natuurlijke persoon onderworpen aan de Belgische personenbelasting (namelijk een individu die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een inwoner voor Belgische fiscale doeleinden), (ii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (namelijk een vennootschap met voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België), of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (een entiteit andere dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is enige persoon of entiteit die geen Belgisch inwoner is.

A.2.1. Belgische roerende voorheffing

Algemeen

Alle betalingen van interesten op de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn in de regel onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing op het brutobedrag van de interest, momenteel

aan een tarief van 30%, onderhevig aan de vrijstellingen die op grond van het toepasselijke nationale recht of de toepasselijke belastingverdragen mogelijk zijn.

In dit verband betekent ‘interest’, voor Belgische belastingdoeleinden, (i) de periodieke interestinkomsten, (ii) elk bedrag betaald door of voor rekening van de Emittent dat de initiële uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de vervaldatum is of niet, of bij aankoop door de Emittent) en (iii) de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men de Obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van de Obligaties tussen twee interestbetaaldata aan enige derde partij, met uitsluiting van de Emittent.

Belgische inkomstenbelastingen (met inbegrip van meerwaarden)

- Natuurlijke personen inwoners van België

Voor natuurlijke personen die voor Belgische fiscale doeleinden inwoner zijn van België, d.w.z. die onderworpen zijn aan de Belgische personenbelasting en die de Obligaties als privébelegging aanhouden, zal de betaling van interest in de regel onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30% in België (zie hierboven). De betaling van de 30% roerende voorheffing ontslaat hen volledig van hun persoonlijke inkomstenbelasting met betrekking tot deze interestbetalingen (bevrijdende werking). Dit betekent dat zij de interest op de Obligaties niet hoeven aan te geven in hun persoonlijke belastingaangifte, op voorwaarde dat op deze interestbetalingen Belgische roerende voorheffing werd geheven.

Desalniettemin kunnen natuurlijk personen inwoners van België ervoor kiezen om interesten op de Obligaties aan te geven in hun persoonlijke belastingaangifte. Interesten die op die manier worden aangegeven zullen in principe worden belast aan een vast tarief van 30% (of aan de geldende progressieve tarieven rekening houdende met andere aangegeven inkomsten, als dat voordeliger uitkomt). Er zijn geen lokale belastingen verschuldigd. Indien de interestbetaling wordt aangegeven, kan de ingehouden roerende voorheffing worden verrekend met de door de belastingplichtige verschuldigde personenbelasting en kan deze worden terugbetaald voor zover de roerende voorheffing de verschuldigde personenbelasting overschrijdt, dit alles in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting, tenzij deze meerwaarden buiten het normaal beheer van het privévermogen zijn gerealiseerd (in dat geval worden ze belast tegen een tarief van 33% plus lokale gemeentelijke opcentiemen) of tenzij ze kwalificeren als interest. Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties die aangehouden worden als een niet-professionele belegging zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Andere fiscale bepalingen zijn van toepassing op natuurlijke personen inwoners van België die de Obligaties niet als een privébelegging aanhouden.

- Vennootschappen gevestigd in België

Obligatiehouders die in België gevestigde vennootschappen zijn, en die onderworpen zijn aan de Belgische vennootschapsbelasting, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting op de interesten die worden toegekend of betaald op de Obligaties, en op de meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties. Het normale tarief van de vennootschapsbelasting in België is 25%.

Kleine vennootschappen (zoals gedefinieerd in artikel 1:24, §1 tot §6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) zijn onder bepaalde voorwaarden belastbaar tegen het verlaagde vennootschapsbelastingtarief van 20% voor de eerste schijf van EUR 100.000 van hun belastbare basis.

Onderworpen aan bepaalde voorwaarden, kan de Belgische roerende voorheffing die door of voor rekening van de Emittent werd geheven worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en zal deze in de regel worden terugbetaald voor zover de roerende voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt, dit alles in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen. Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel fiscaal aftrekbaar.

Andere fiscale bepalingen zijn van toepassing op beleggingsvennootschappen in de zin van artikel 185bis van het WIB 1992.

- *Rechtspersonen gevestigd in België*

Voor een Belgische rechtspersoon gevestigd in België die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting, vormt de roerende voorheffing op interest de definitieve belasting op dergelijke inkomsten, die noch verrekenbaar noch terugvorderbaar is.

Belgische rechtspersonen gevestigd in België die de Obligaties op een N-Rekening aanhouden, zullen in de regel onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van momenteel 30% op interestbetalingen. Deze heffing vormt de definitieve belasting in hun hoofde, en zij hoeven de verkregen interest op de Obligaties in principe niet aan te geven in hun aangifte in de rechtspersonenbelasting.

Belgische rechtspersonen gevestigd in België die kwalificeren als Fiscaal Kwalificerende Beleggers (het betreft hierbij de entiteiten waarnaar verwezen wordt in artikel 4 van het Belgische Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing) en hun Obligaties op een X-Rekening aanhouden, zullen de interesten ontvangen zonder inhouding van Belgische roerende voorheffing. Zij zijn echter wel verplicht (indien zij geen definitieve vrijstelling van roerende voorheffing kunnen invoeren) om zelf de toepasselijke 30% Belgische roerende voorheffing af te houden en te betalen aan de Belgische Schatkist (deze roerende voorheffing zal dan in principe de definitieve belasting voor de betrokken investeerders vormen).

Belgische rechtspersonen zijn niet onderworpen aan inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties (tenzij de meerwaarden kwalificeren als interest zoals hierboven gedefinieerd in de afdeling “Belgische Roerende Voorheffing”). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

- *Niet-inwoners van België*

Obligatiehouders die geen Belgische inwoners zijn voor Belgische fiscale doeleinden, die de Obligaties niet aanhouden via een Belgische vestiging en de Obligaties niet beleggen in het kader van hun Belgische professionele activiteit, zullen in de regel geen Belgische belasting op inkomsten of meerwaarden (behalve in voorkomend geval, in de vorm van roerende voorheffing) verschuldigd zijn door de loutere verwerving, eigendom of overdracht van de Obligaties, op voorwaarde dat zij kwalificeren als Fiscaal Kwalificerende beleggers en dat zij hun Obligaties aanhouden op een X-Rekening.

Niet-ingezetene vennootschappen die de Obligaties aanhouden voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid in België via een Belgische vestiging zijn in de regel onderworpen aan dezelfde fiscale regels als vennootschappen gevestigd in België (zie hierboven).

B. Toepasselijk recht

Deze uitgifte van obligaties valt onder het Belgische recht. Elk geschil dat voortvloeit uit deze uitgifte, zal worden voorgelegd aan de rechtbanken bevoegd in het arrondissement van de maatschappelijke zetel van de Emittent.

BIJLAGE 1: TUSSENTIJDSE, NIET-GEAUDITEERDE CIJFERS PER 30.04.2022
--

ACTIEF		PASSIEF	
Immateriële vaste activa	10.747,58	Geplaatst Kapitaal	20.000.000,00
Deelnemingen	8.618,00	Niet Opgevraagd kapitaal	-10.400.000,00
		Resultaat van het boekjaar	8.871,53
Vorderingen op dochterondernemingen	13.185.803,28	Aandeelhoudersleningen	4.000.000,00
Liquide middelen	473.639,17	Leveranciers	1.991,35
		Toe te rekenen kosten	67.945,15
Totaal Actief	13.678.808,03	Totaal Passief	13.678.808,03

RESULTATENREKENING

Diensten en Diverse Goederen	-2.435,42
Overige bedrijfskosten	-382,11
Financiële opbrengsten	197.536,26
Financiële kosten	-185.847,20
Resultaat	8.871,53

BIJLAGE 2 : UITGIFTEVOORWAARDEN

BIJLAGE 3 : VOORBEELD INTERESTBEREKENING

Elke Obligatie brengt een bruto Interest op van 5,00% per jaar.

Indien de Inschrijvingsdatum voor een bepaalde obligatie vastgesteld wordt op 01 juli 2022, dan telt de Eerste Interestperiode 427 dagen (01/07/2022 tot en met 31/08/2023). De interest wordt dan als volgt berekend:

$$100.000 \text{ EUR} * 427 \text{ dagen} / 365 \text{ dagen} * 5\% = 5.849,32 \text{ EUR}$$

Er zal in dat geval dus een bruto intrest worden uitgekeerd van 5.849,32 EUR op de Interestbetaaldatum (01 september 2023).

Het jaar nadien, dus over de Interestperiode 01/09/23 tot en met 31/08/24, zal de intrest dan als volgt berekend worden:

$$100.000 \text{ EUR} * 5\% = 5.000 \text{ EUR}$$

Er zal voor die obligatie dus een bruto interest worden uitgekeerd van 5.000,00 EUR op de Interestbetaaldatum (01 september 2024).

BIJLAGE 4 : TOELICHTING POOLSE VASTGOEDPROJECTEN

I. DLUGA GROBLA, GDANSK,

- Verwachte netto bewoonbare oppervlakte: 6.737 m²
 - Verwachte netto oppervlakte appartementen: 5.889,12 m²
 - Verwachte netto oppervlakte retail: 848,18m²
- Verwachte omzet: 110.000.000 PLN
- STATUS: Archeologisch onderzoek wordt opgestart. Enkel de compromis werd ondertekend, Emittent is nog geen eigenaar van de grond. Er zijn onderhandelingen met verkopende partij in verband met vrijgeven hypotheek en erfpacht. Zodra deze zijn uitgeklaard, zal Emittent de eigendom van de grond al dan niet verwerven.
- 25.000.000 PLN overgemaakt, saldo grondprijs te betalen wanneer bouwvergunning verleend.

II. ULICA ALEKSANDRA KOTSISA 2/4, WARSCHAU (PRAGA-PÓLNOC)

- Verwachte netto bewoonbare oppervlakte: 7.818 m²
 - Verwachte netto oppervlakte appartementen: 6.730 m²
 - Verwachte netto oppervlakte retail: 1.088m²
- Verwachte omzet: 90.000.000 PLN
- STATUS: Emittent is eigenaar van de grond. Bouwaanvraag ingediend.
- Grondprijs volledig betaald

III. ULICA MYŚLIBORSKA WARSCHAU (BIAŁOLEKA)

- Verwachte netto bewoonbare oppervlakte: 27.410 m²
 - Verwachte netto oppervlakte appartementen: 27.410m²
 - Verwachte netto oppervlakte retail: /
- Verwachte omzet: 352.000.000 PLN
- STATUS: Bouwaanvraag ingediend. Emittent is nog geen eigenaar van de grond, dit is pas mogelijk indien en nadat de bouwvergunning wordt toegekend.
- 5.800.000 PLN voorschot betaald op geblokkeerde rekening, saldo grondprijs te betalen wanneer bouwvergunning verleend