

NOTE D'INFORMATION SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES (« LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT ») PAR GH INTERNATIONAL INVESTMENTS NV (en abrégé « GHII »)

Le présent document a été préparé par GH INTERNATIONAL INVESTMENTS NV (« en abrégé « GHII ») (l'« Émetteur »).

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ REVU OU APPROUVÉ PAR LA FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY.

Date : le 2 septembre 2021

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT NE SONT PAS COTÉS : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE D'AVOIR DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS S'IL LE SOUHAITE.

Section I. - Principaux risques inhérents à l'institution émettrice et aux instruments d'investissement proposés, et spécifiques à l'offre en question

A. Informations générales sur les risques

Investir dans les instruments d'investissement proposés comporte toujours des risques. En achetant cette obligation, le souscripteur prête de l'argent à l'Émetteur, qui s'engage à rembourser le capital investi et les intérêts courus à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, les souscripteurs risquent de ne pas recevoir, ou de recevoir tardivement, les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

Avant de décider de souscrire aux instruments d'investissement de l'Émetteur, les souscripteurs potentiels doivent lire et prendre en considération les facteurs de risque suivants. L'ordre dans lequel les risques sont abordés ne reflète pas nécessairement la probabilité de leur survenance ou l'ampleur de leur impact potentiel sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement. Tout souscripteur potentiel doit également être conscient que les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques auxquels l'Émetteur est exposé. Les risques et incertitudes actuellement inconnus de l'Émetteur ou que l'Émetteur considère comme négligeables peuvent également avoir un effet négatif sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement à l'avenir. L'Émetteur est cependant d'avis que les facteurs décrits ci-dessous constituent les principaux risques propres soit à l'Émetteur, soit au secteur dans lequel il opère déjà ou entend opérer et qui peuvent donc influencer la capacité de l'Émetteur à remplir les engagements qu'il prend envers les souscripteurs dans le cadre de l'émission d'obligations.

Tous ces facteurs sont des circonstances imprévisibles, ou du moins pas entièrement prévisibles, qui peuvent se produire ou non. L'Émetteur est d'avis que les facteurs décrits ci-dessous reflètent les principaux risques et incertitudes qui, à la date de la présente note d'information, sont considérés comme pertinents dans le cadre d'une souscription aux

Obligations. Étant entendu qu'il existe d'autres risques qui, sur la base des informations actuellement disponibles, ne sont pas considérés comme des risques importants par l'Émetteur ou qu'il n'est actuellement pas en mesure de prévoir.

Les obligations n'étant pas cotées, le souscripteur est également exposé au risque d'illiquidité de ses obligations dans le cas où il souhaiterait les vendre à un tiers.

B. Risques liés à l'Émetteur et à ses activités

L'Émetteur est une société qui investit dans des sociétés de projet polonaises, qui à leur tour investissent dans des projets immobiliers polonais (ci-après : « les Sociétés polonaises »). L'Émetteur est une filiale d'Antemm NV d'une part (qui appartient au Groupe Huyzentruyt) et d'Accoform NV d'autre part, chacune d'entre elles participant à l'Émetteur à hauteur de 50 %.

L'Émetteur est par conséquent soumis à des risques inhérents aux secteurs de ses filiales et, en particulier, aux risques suivants :

- Risque économique : les risques liés à l'offre et à la demande sur le marché de l'immobilier

Le marché immobilier polonais connaît une croissance importante depuis quelque temps déjà. Il existe une demande structurelle de nouvelles unités résidentielles, équipées de tout le confort moderne, pour lesquelles l'offre est actuellement insuffisante. L'immobilier s'est également révélé être un investissement sûr pendant la crise du Corona, ce qui offre une sécurité juridique aux consommateurs.

Toutefois, il est toujours possible que les souscripteurs cherchent des alternatives pour allouer leur capital, ce qui pourrait entraîner une baisse de la demande et rendre les choses plus difficiles aux Sociétés polonaises qui veulent vendre les biens immobiliers (et donc réaliser leur chiffre d'affaires).

Du côté de l'offre, il existe un risque que trop de projets soient développés en même temps, entraînant une saturation du marché. Ceci peut conduire à des réductions de prix ou à des ventes retardées.

- Risques liés aux retards dans l'achèvement des projets immobiliers

Il existe un risque que les Sociétés polonaises rencontrent certains problèmes au cours de la construction (par exemple, prolongation du délai d'obtention des permis, défaillance de l'entrepreneur général, conditions météorologiques défavorables, défauts de construction, etc.). Ces problèmes peuvent entraîner un retard dans l'achèvement des projets immobiliers commercialisés par ces sociétés et, par conséquent, réduire la rentabilité de l'Émetteur à long terme.

- Risques liés à la conjoncture économique

La valeur des projets des Sociétés polonaises est influencée par le climat économique général. Un déclin des principaux indicateurs macro-économiques polonais entraîne une baisse de l'activité économique, ce qui peut conduire, entre autres, à une diminution de la demande pour le type de biens immobiliers détenus par ces sociétés et/ou à des difficultés financières d'un ou plusieurs partenaires de ces sociétés. Ainsi, la détérioration des principaux indicateurs macro-économiques polonais pourrait avoir un impact négatif significatif sur les activités opérationnelles et les perspectives de développement de l'Émetteur.

- Risques liés à l'évaluation des biens immobiliers

L'évaluation au moment de l'achat des projets se fait sur la base de normes standard. Néanmoins, une certaine subjectivité va de pair avec l'évaluation des biens immobiliers. Toute évaluation comporte dès lors un certain degré d'incertitude. Il est donc possible que les évaluations des biens immobiliers soient basées sur des hypothèses qui se révèlent par la suite incorrectes ou non ajustées, de sorte que la valeur d'investissement diffère de la valeur que les Sociétés polonaises pourront réaliser lors de la vente des biens immobiliers.

- Augmentation possible des coûts de construction

Une augmentation des coûts de construction et du coût des mesures imposées dans le cadre de la gestion durable de l'énergie pourrait avoir un impact négatif sur la rentabilité des activités.

C. Risques financiers

- Risque de financement bancaire

Afin d'être en mesure de mener à bien leurs activités opérationnelles, les filiales de l'Émetteur pourraient à l'avenir financer une partie de leurs investissements par des prêts bancaires. Il n'y a aucune certitude que les filiales polonaises seront en mesure d'obtenir un tel financement bancaire à des conditions intéressantes.

- Risque d'intérêt

En raison du financement par des capitaux empruntés, le rendement de l'Émetteur et des filiales polonaises, le cas échéant, dépendra de l'évolution du taux d'intérêt. Une augmentation du taux d'intérêt rendra le financement par des capitaux empruntés plus coûteux pour l'Émetteur et ses filiales, ce qui aura un impact négatif sur les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par conséquent, sur le rendement effectif généré.

- Risque de refinancement

L'Émetteur est également exposé à un risque de liquidité au cas où les accords de financement qui lui sont accordés ainsi qu'à ses filiales, y compris les lignes de crédit existantes, ne seraient pas renouvelés à temps ou seraient résiliés. L'Émetteur devra se refinancer avant la date d'échéance de ces crédits, ce qui pourrait se faire à des conditions moins favorables que celles des crédits initiaux. Si l'Émetteur ou ses Sociétés polonaises ne parviennent pas à se refinancer et que son portefeuille immobilier ne peut être vendu à la date d'échéance du ou des financements, il existe un risque qu'il soit exposé à un risque de liquidité et qu'il ne soit pas en mesure de rembourser ses dettes financières.

- Covid-19

Dans le contexte spécifique de la crise Covid-19, il pourrait y avoir un retard dans la réalisation en raison de la difficulté à rencontrer les prospects et à organiser des événements de présentation et, pour certains projets, un éventuel retard dans l'achèvement des biens vendus, sans qu'il soit possible d'estimer à ce stade un quelconque impact sur les résultats et les flux de trésorerie. Si ces risques devaient se matérialiser, ce qui est moyennement probable, ils pourraient avoir un impact sur les flux de trésorerie et in fine sur la rentabilité attendue des projets concernés et, par conséquent, sur les perspectives de contribution d'un ou plusieurs projets aux résultats de l'Émetteur.

devaient se matérialiser, ils pourraient avoir un impact sur les flux de trésorerie.

D. Risques spécifiques des instruments d'investissement proposés :

- Système de protection des dépôts

Les obligations ne sont couvertes par aucune loi offrant une protection dans le cas où l'Émetteur ne rembourserait pas les Obligations. En particulier, le Fonds de protection des dépôts et des instruments financiers, tel qu'institué par l'article 3 de la loi du 17 décembre 1998 portant création d'un fonds de protection des dépôts et des instruments financiers et réorganisant les régimes de protection des dépôts et des instruments financiers, n'interviendra pas financièrement en cas de défaillance de l'Émetteur.

- Pas de priorité de remboursement

Les obligations représentent un engagement non subordonné, non privilégié et non garanti de l'Émetteur. En cas de faillite ou de liquidation de l'Émetteur, les obligataires auront le même rang que tous les créanciers ordinaires de l'Émetteur. Cela signifie que les obligataires ne peuvent avoir droit au remboursement de ces produits qu'après le paiement des créanciers garantis.

- Risque de crédit

Il existe un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses engagements au titre des obligations. Les obligataires sont soumis au risque que l'Émetteur ne parvienne pas, en partie ou en totalité, à rembourser le principal ou à payer les intérêts. La possibilité de remboursement dépend des résultats d'exploitation futurs et des engagements financiers actuels et futurs de l'Émetteur, qui sont influencés par la situation du marché et par des facteurs propres souvent hors du contrôle de l'Émetteur.

- Risque d'inflation

Le risque d'inflation concerne la valeur future de l'argent. Le rendement réel d'un investissement dans les obligations est réduit par l'inflation. Plus le taux d'inflation est élevé, plus le rendement réel des obligations sera faible. Un investissement dans des obligations à taux d'intérêt fixe s'accompagne du risque que les changements ultérieurs du taux d'intérêt du marché affectent négativement le rendement de l'investissement par rapport à d'autres investissements possibles disponibles sur le marché.

- Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30 %. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal de chaque investisseur. Les modifications futures du système fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement.

Chaque investisseur est responsable des pertes ou des réductions de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de ce régime. L'Émetteur ne se porte pas garant à cet égard.

E. Risques liés à l'offre d'obligations

Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'offre d'obligations. Cela signifie que l'offre d'obligations n'est pas soumise à la condition que l'Émetteur lève un montant minimum. Par conséquent, il n'y a aucune garantie que l'Émetteur lèvera des fonds suffisants pour financer ses besoins en fonds de roulement.

En cas de levée de fonds insuffisante, l'Émetteur sera obligé de financer ses besoins en fonds de roulement d'une autre manière afin d'éviter les tensions de liquidité.

Partie II. - Informations sur l'institution émettrice et le fournisseur des instruments d'investissement

A. Identité de l'Émetteur

° 1	Nom	G H INTERNATIONAL INVESTMENTS
	Forme juridique	Société anonyme
	Siège social	Wagenaarstraat 33 8791 Waregem
	Numéro d'entreprise	0750.714.969
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse web	/
° 2	Description des activités de l'Émetteur	L'Émetteur est une société qui investit dans des sociétés de projet polonaises, qui à leur tour investissent dans des projets immobiliers polonais.
° 3	pour autant que cette information soit connue de l'Émetteur, l'identité des personnes qui détiennent plus de 5 % du capital de l'Émetteur et l'importance (exprimée en pourcentage du capital) des participations qu'elles détiennent	<ul style="list-style-type: none"> - Antemm NV, ayant son siège social à 8791 Waregem, Wagenaarstraat 33, numéro d'entreprise 0447.132.188 : 50 % des actions - Accoform NV, ayant son siège social à 8210 Zedelgem, Dr. Adriaensstraat 16, numéro d'entreprise 0472.505.311 : 50 % des actions

<p>° 4</p>	<p>en relation avec les transactions entre l'Émetteur et les personnes visées au 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, pour les deux derniers exercices et pour l'exercice en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature et l'étendue de toute transaction qui, prise isolément ou en combinaison, présente un intérêt réel pour l'institution émettrice. Lorsque les transactions ne sont pas conclues dans des conditions de concurrence normale, la raison en est expliquée. En cas de prêts en cours, y compris des garanties de toute nature, l'encours est indiqué ; - le montant ou le pourcentage que les transactions concernées représentent dans le chiffre d'affaires de l'Émetteur ; ou une déclaration négative appropriée ; 	<p>Au 31/07/2021, l'Émetteur avait les prêts interentreprises suivants en cours :</p> <p>Gadbrook Sp. z o.o. : 9.201.440 PLN Carterton Sp. z o.o. : 4.300.626 PLN Galford: 162.052 PLN Kilberry Sp. z o.o. : 40.578 PLN Podenzana Sp. z o.o. : 20.553 PLN Pianello Sp. z o.o. : 17.251.947 PLN Laion Sp. z o.o. : 2.984.379 PLN Slowianska Sp. z o.o. : 440.542 PLN</p>
<p>° 5</p>	<p>identité des membres de l'organe d'administration légal de l'Émetteur (indication des représentants permanents dans le cas d'administrateurs ou de dirigeants personnes morales), des membres du comité exécutif et des membres des organes chargés de la gestion journalière</p>	<p>DE AHORN NV, administrateur, représentée de façon permanente par monsieur Philippe Huyzentruyt</p>
<p>° 6</p>	<p>en ce qui concerne le dernier exercice complet, le montant total des rémunérations versées aux personnes visées au 5°, et le montant total des sommes réservées ou affectées par l'Émetteur ou ses filiales au paiement de pensions ou d'avantages similaires, ou une déclaration négative appropriée</p>	<p>Les mandats d'administrateur au sein de l'Émetteur et de ses filiales polonaises ne sont pas rémunérés</p>
<p>° 7</p>	<p>pour les personnes visées au 4°, la mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée</p>	<p>Ne s'applique pas</p>
<p>° 8</p>	<p>une description des conflits d'intérêts entre l'institution émettrice et les personnes visées aux points 3° à 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée</p>	<p>La société GH Development Sp. z o.o., société sœur de l'Émetteur, fournit des services aux filiales polonaises de l'Émetteur. Pour ces services, GH Development facture aux filiales polonaises une Commission de prospection (3 % du prix d'acquisition du bien plus TVA, à titre de commission de présentation du projet) et une Commission de gestion de projet (5 % du revenu de la vente nette du projet).</p>

° 9	le cas échéant, l'identité du commissaire	VANDER DONCKT – ROOBROUCK – CHRISTIAENS BEDRIJFSREVISOREN CVBA Représentée par BART ROOBROUCK conjointement avec BART VAN STEENBERGE
--------	---	---

B. Informations financières sur l'institution émettrice

° 1	Les comptes annuels des deux derniers exercices	La société a été constituée le 15 juillet 2020 et la date de clôture du premier exercice est fixée au 31 décembre 2021. Par conséquent, aucun état financier n'a encore été déposé. Toutefois, les chiffres intermédiaires non vérifiés au 31/07/2021 sont joints en Annexe 1 à la présente Note d'information.
° 2	Déclaration de l'Émetteur selon laquelle, à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour répondre à ses besoins au cours des douze prochains mois ou, dans le cas contraire, expliquant comment il entend fournir le fonds de roulement supplémentaire nécessaire.	L'Émetteur déclare qu'à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour répondre à ses besoins pour les douze prochains mois.
° 3	Aperçu des capitaux propres et de l'endettement (précisant les dettes garanties et non garanties et les dettes couvertes par une sûreté et non couvertes par une sûreté) au plus tard 90 jours avant la date du document. L'endettement comprend également l'endettement indirect et l'endettement conditionnel.	L'Émetteur a un capital de 12 millions d'euros, dont 7,6 millions d'euros étaient entièrement libérés au 31 juillet 2021. L'Émetteur n'a aucune dette bancaire ou autre.
° 4	la description de tout changement significatif dans la situation financière ou commerciale survenu après la fin du dernier exercice auquel se rapportent les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou une déclaration négative appropriée.	Ne s'applique pas

C. Uniquement si l'offrant et l'institution émettrice sont des personnes différentes : identité de l'offrant

Ne s'applique pas, l'offrant et l'Émetteur sont les mêmes personnes.

D. Uniquement lorsque les instruments d'investissement proposés ont un actif sous-jacent : description de l'actif sous-jacent.

Ne s'applique pas.

Partie III. - Informations sur l'offre d'instruments d'investissement

A. Description de l'offre

° 1	Montant maximum pour laquelle l'offre est effectuée	3 millions d'euros
° 2	Conditions de l'offre	Voir Annexe 2 à la présente Note d'information
	Montant minimum pour laquelle l'offre est effectuée	Ne s'applique pas
	Montant minimum et/ou maximum de la souscription par investisseur	Minimum : 100 000 euros Maximum : absent
° 3	Prix total des instruments d'investissement offerts	Le prix total sera la valeur nominale de l'obligation multipliée par le nombre d'obligations souscrites par le souscripteur
° 4	Calendrier de l'offre : dates de début et de clôture de l'offre, date d'émission des instruments d'investissement ;	Date de début : le 7 septembre 2021 Date de clôture : le 30 novembre 2021 Date d'émission : le 30 novembre 2021, ou une date antérieure si toutes les obligations ont été souscrites avant
° 5	Coûts à la charge de l'investisseur	Aucun coût à la charge de l'investisseur dans le cadre de l'offre

B. Motifs de l'offre

° 1	Description de l'utilisation prévue des montants collectés	L'Émetteur utilisera les fonds qui seront levés pour investir dans des projets immobiliers polonais. De plus amples informations sur ces projets immobiliers polonais sont fournies à l'Annexe 4 de la présente Note d'information.
--------	--	---

<p>° 2</p>	<p>Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; indication de la question de savoir si le montant de l'offre est suffisant pour réaliser l'investissement ou le projet proposé</p>	<p>Les filiales polonaises de l'Émetteur ont acheté des terrains de projet qui n'ont pas encore obtenu de licence. En fonction de l'obtention des permis, les filiales polonaises doivent transférer des fonds aux parties vendeuses. Si les filiales polonaises de l'Émetteur peuvent financer une partie de l'achat avec des crédits bancaires et si les permis et la commercialisation tombent dans les délais prévus, le montant de l'emprunt obligataire sera suffisant pour faire face aux obligations des filiales de l'Émetteur dans le cadre des projets mentionnés.</p>
<p>° 3</p>	<p>Le cas échéant, les autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet proposé</p>	<p>Si les filiales polonaises de l'Émetteur n'obtiennent pas suffisamment de crédits bancaires, l'Émetteur se financera par une libération du capital ou par de nouvelles émissions obligataires.</p>

Partie IV. - Informations sur les instruments d'investissement proposés

A. Caractéristiques des instruments d'investissement proposés

<p>° 1</p>	<p>Nature et catégorie des instruments d'investissement</p>	<p>Obligations nominatives</p>
<p>° 2</p>	<p>Devise des instruments d'investissement</p>	<p>Euro</p>
	<p>Désignation des instruments d'investissement</p>	<p>Les instruments d'investissement proposés sont appelés « obligations »</p>
	<p>Valeur nominale des instruments d'investissement</p>	<p>Chaque obligation a une valeur nominale de 100 000 euros</p>
<p>° 3</p>	<p>Date d'échéance</p>	<p>le 30 novembre 2024</p>
	<p>Modalités de remboursement</p>	<p>Les intérêts seront versés annuellement le 1^{er} décembre. L'obligation sera remboursée à l'échéance, sauf si le souscripteur fait usage de l'option de remboursement anticipé.</p>
	<p>Durée</p>	<p>3 ans</p>

4	◦ Classement des instruments d'investissement dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité	Les Obligations sont des obligations directes, non subordonnées et non garanties de l'Émetteur, mutuellement pari passu.
5	◦ Toute restriction au libre transfert des instruments d'investissement	Les obligations sont librement cessibles, la propriété des obligations peut être transférée par l'inscription du transfert dans le registre des obligataires
6	◦ Le cas échéant, le taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, la méthode de détermination du taux d'intérêt applicable si le taux d'intérêt n'est pas fixe	L'intérêt brut sur les obligations est de 4,29 %. Un exemple de calcul des intérêts figure à l'annexe 3 de la présente Note d'information.
7	◦ Politique de dividendes, le cas échéant	Aucun dividende ne sera versé par l'Émetteur tant que l'Emprunt obligataire n'aura pas été entièrement remboursé.
8	◦ Dates de paiement des intérêts ou des dividendes	Annuellement le 1 ^{er} décembre, à partir du 1 ^{er} décembre 2022.
9	◦ Négociation des instruments d'investissement sur un MTF et code ISIN, le cas échéant	Ne s'applique pas. Les instruments d'investissement proposés ne seront pas négociés sur un système multilatéral de négociation (Multilateral Trading Facility ou MTF).

B. Uniquement dans le cas où une garantie est accordée par un tiers en relation avec les instruments d'investissement : description du garant et de la garantie.

Ne s'applique pas. Aucune garantie n'est fournie en ce qui concerne les instruments d'investissement.

C. Informations supplémentaires soumises par le marché où les instruments d'investissement sont autorisés, le cas échéant.

Ne s'applique pas.

Partie V. - Toutes autres informations importantes adressées oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs

A. Fiscalité

A.1. Généralités

Les lois fiscales en vigueur dans toute juridiction pertinente, y compris la juridiction dans laquelle l'investisseur est domicilié ou résident fiscal et dans la juridiction de constitution de l'Émetteur, peuvent avoir un impact sur les revenus perçus par un investisseur au titre des Obligations.

Pendant toute la durée des Obligations, les Obligataires sont exposés au risque que la législation fiscale change ou que la législation fiscale existante soit interprétée et appliquée différemment, ce qui pourrait entraîner la perception de nouveaux impôts ou une augmentation des impôts existants. Même un petit changement peut avoir un impact significatif sur le rendement net des Obligations et/ou sur leur valeur de marché.

Chaque investisseur est responsable des pertes ou des réductions de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de ce régime. L'Émetteur ne se porte pas garant à cet égard.

A.2. Belgique

Ce qui suit est une description générale des principales conséquences fiscales belges sur l'acquisition, la détention, le remboursement et/ou le transfert des Obligations. Ce résumé ne fournit que des informations générales et se limite aux questions relatives à la fiscalité belge qui y figurent. Ce résumé ne constitue pas un conseil fiscal, ni une analyse complète de toutes les questions et conséquences fiscales belges associées à ou découlant de l'une des transactions susmentionnées. Les investisseurs potentiels doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux en ce qui concerne les conséquences fiscales détaillées et générales de l'acquisition, de la détention, du remboursement et/ou du transfert des Obligations.

Le résumé ci-dessous est basé sur les informations fournies dans la présente Note d'information et sur les lois fiscales, les règlements, les décisions et autres règles publiques belges ayant un effet légal et sur leur interprétation selon la jurisprudence publiée, tels qu'applicables à la date de la présente Note d'information, à l'exclusion de toute modification ultérieure avec effet rétroactif.

Aux fins du résumé ci-dessous, un résident belge est (i) une personne physique soumise à l'impôt belge sur le revenu des personnes physiques (c'est-à-dire une personne physique ayant son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique, ou une personne assimilée à un résident aux fins de l'impôt belge), (ii) une personne morale soumise à l'impôt des sociétés en Belgique (c'est-à-dire une société ayant son principal établissement ou son principal lieu de gestion ou d'administration en Belgique), ou (iii) une personne morale soumise à l'impôt belge sur les personnes morales (une entité autre qu'une société soumise à l'impôt des sociétés ayant son principal établissement ou son principal lieu de gestion ou d'administration en Belgique). Un non-résident est toute personne ou entité qui n'est pas un résident belge.

A.2.1. Précompte mobilier belge

Généralités

Tous les paiements d'intérêts sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont généralement soumis à un précompte mobilier belge sur le montant brut des intérêts, actuellement au taux de 30 %, sous réserve des exonérations disponibles en vertu de la législation nationale ou des conventions fiscales applicables.

À cet égard, le terme « intérêts » signifie, aux fins de l'impôt belge, (i) les revenus d'intérêts périodiques, (ii) tout montant payé par ou pour le compte de l'Émetteur en sus du prix d'émission initial (lors du remboursement total ou partiel, que ce soit à la date d'échéance ou non, ou au moment de l'achat par l'Émetteur) et (iii) les intérêts courus au titre de la période de détention des Obligations, en cas de vente des Obligations entre deux dates de paiement d'intérêts à tout tiers, à l'exclusion de l'Émetteur.

Impôts belges sur le revenu (y compris les plus-values)

- Personnes physiques résidant en Belgique

Pour les personnes physiques qui résident en Belgique à des fins fiscales, c'est-à-dire qui sont soumises à l'impôt belge sur le revenu des personnes physiques et qui détiennent les Obligations à titre d'investissement privé, le paiement des intérêts sera généralement soumis à un précompte mobilier de 30 % en Belgique (voir ci-dessus). Le paiement du précompte mobilier de 30 % les libère totalement de leur impôt sur le revenu des personnes physiques en ce qui concerne ces paiements d'intérêts (effet libératoire). Cela signifie qu'ils ne doivent pas déclarer les intérêts sur les Obligations dans leur déclaration fiscale personnelle, pour autant que le précompte mobilier belge ait été prélevé sur ces paiements d'intérêts.

Néanmoins, les personnes physiques résidant en Belgique peuvent choisir de déclarer les intérêts sur les Obligations dans leur déclaration fiscale personnelle. Les intérêts ainsi déclarés seront en principe imposés à un taux fixe de 30 % (ou aux taux progressifs applicables compte tenu des autres revenus déclarés, si cela est plus avantageux). Aucun impôt local n'est dû. Si le paiement des intérêts est déclaré, le précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques dû par le contribuable et remboursé dans la mesure où le précompte mobilier dépasse l'impôt sur le revenu des personnes physiques dû, le tout conformément aux dispositions légales applicables.

Les plus-values réalisées lors du transfert des Obligations sont généralement exonérées d'impôt, sauf si plus-values sont réalisées en dehors de la gestion normale du patrimoine privé (auquel cas elles sont imposées au taux de 33 % plus les centimes additionnels communaux locaux) ou si elles sont qualifiées d'intérêts. Les pertes en capital réalisées lors du transfert des Obligations détenues en tant qu'investissement non professionnel ne sont généralement pas déductibles fiscalement.

D'autres dispositions fiscales sont applicables aux personnes physiques qui résident en Belgique et qui détiennent les Obligations à titre d'investissement non professionnel.

- Sociétés établies en Belgique

Les Obligataires qui sont des sociétés établies en Belgique, et qui sont soumis à l'impôt belge sur les sociétés, sont soumis à l'impôt sur les sociétés sur les intérêts qui sont attribués ou payés sur les Obligations, et sur les plus-values réalisées lors du transfert des Obligations. Le taux normal de l'impôt sur les sociétés en Belgique est de 25 %.

Les petites entreprises (telles que définies à l'article 1:24, §1 à §6 du Code des sociétés et des associations) sont, sous certaines conditions, imposables au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 20 % pour la première tranche de 100 000 euros de leur base imposable.

Sous certaines conditions, le précompte mobilier belge prélevé par ou pour le compte de l'Émetteur peut être imputé sur l'impôt sur les sociétés à payer et sera, en règle générale, remboursé dans la mesure où le précompte mobilier excède l'impôt sur les sociétés à payer, le tout conformément aux dispositions légales applicables. Les moins-values réalisées lors du transfert des Obligations sont généralement déductibles fiscalement.

D'autres dispositions fiscales sont applicables aux sociétés d'investissement au sens de l'article 185bis du CIR 1992.

- Personnes morales établies en Belgique

Pour une personne morale établie en Belgique et soumise à l'impôt belge sur les personnes morales, le précompte mobilier sur les intérêts constitue l'impôt final sur ces revenus, qui n'est ni déductible ni remboursable.

Les personnes morales établies en Belgique qui détiennent les Obligations sur un compte N, seront généralement soumises à un précompte mobilier d'actuellement 30 % sur les paiements d'intérêts. Ce prélèvement constitue l'impôt final en ce qui les concerne, et elles ne doivent pas déclarer les intérêts perçus sur les Obligations dans leur déclaration fiscale des personnes morales.

Les personnes morales belges établies en Belgique qui remplissent les conditions requises pour être des Investisseurs fiscalement qualifiés (à savoir, les entités visées à l'article 4 de l'Arrêté royal belge du 26 mai 1994 relatif à la déduction et au paiement du précompte mobilier) et qui détiennent leurs obligations sur un compte X, recevront les intérêts sans déduction du précompte mobilier belge. Elles sont toutefois tenues (si elles ne peuvent pas prétendre à une exonération définitive du précompte mobilier) de retenir elles-mêmes le précompte mobilier belge de 30 % applicable et de le verser au Trésor belge (ce précompte constituera alors en principe l'impôt final pour les investisseurs concernés).

Les personnes morales belges ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu sur les plus-values réalisées lors du transfert des Obligations (sauf si les plus-values sont qualifiées d'intérêts comme défini ci-dessus dans la section « Précompte mobilier belge »). Les pertes en capital ne sont généralement pas déductibles fiscalement.

- Non-résidents de la Belgique

Les Obligataires qui ne sont pas résidents belges aux fins de la fiscalité belge, qui ne détiennent pas les Obligations par l'intermédiaire d'une succursale belge et qui n'investissent pas les Obligations dans le cadre de leur activité professionnelle belge, ne seront généralement pas redevables de l'impôt belge sur les revenus ou les plus-values (sauf, le cas échéant, sous la forme d'un précompte mobilier) du fait de la simple acquisition, propriété ou transfert des obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs fiscalement qualifiés et qu'ils détiennent leurs Obligations sur un Compte X.

Les sociétés non-résidentes qui détiennent les Obligations pour l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique par le biais d'une succursale belge sont généralement soumises aux mêmes règles fiscales que les sociétés établies en Belgique (voir ci-dessus).

A.2.2. Taxe annuelle belge sur les compte-titres

La Belgique a réintroduit une taxe sur les comptes-titres par la loi du 17 février 2021. La taxe sur les comptes-titres est appliquée si, en tant qu'investisseur (personne physique), vous êtes titulaire d'un ou plusieurs comptes-titres en Belgique et à l'étranger d'une valeur moyenne totale égale ou supérieure à 1 000 000 d'euros, sur une période de référence de 12 mois. Cette période de référence commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre de l'année suivante. Le taux applicable est de 0,15 %. Il est important de noter que l'impôt est dû par compte-titres et non par titulaire.

Une taxe annuelle de 0,15 % sera prélevée sur les comptes-titres dont la valeur moyenne des instruments financiers imposables (y compris, entre autres, les instruments financiers tels que les obligations) dépasse 1 million d'euros pendant une période de référence de douze mois consécutifs commençant (en principe) le 1^{er} octobre et se terminant le 30 septembre de l'année suivante.

L'impôt est applicable aux comptes-titres détenus par des personnes physiques résidentes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu des personnes morales, indépendamment du lieu où l'intermédiaire est constitué ou établi. La taxe s'appliquera également aux non-résidents (personnes physiques ou morales soumises à l'impôt des non-résidents), si le compte-titres est détenu auprès d'un intermédiaire belge. Les comptes-titres qui font partie de l'actif professionnel de l'établissement belge d'un non-résident, tel que défini à l'article 229 du CIR 92, et sont détenus auprès d'un intermédiaire, quel que soit le lieu de constitution ou d'établissement de ce dernier, seront également visés par la taxe.

Il existe un certain nombre d'exonérations de la taxe, notamment pour les comptes-titres détenus exclusivement pour compte propre par certaines sociétés financières spécifiquement listées.

Un intermédiaire est défini comme suit : (i) la Banque nationale de Belgique, la Banque centrale européenne et les banques centrales étrangères exerçant des fonctions similaires, (ii) un dépositaire central de titres tel que visé à l'article 198/1, § 6, 12^o, du Code des impôts sur les revenus 1992, (iii) un établissement de crédit ou une société de bourse tels que visés à l'article 1er, § 3, de la loi du 25 avril 2014 relative au statut juridique et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse et (iv) les sociétés d'investissement visées à l'article 3, § 1er, de la loi du 25 octobre 2016 relative à l'accès aux activités de services d'investissement et au statut et au contrôle des sociétés de gestion de portefeuille et de conseil en investissement, qui sont autorisées par le droit national à détenir des instruments financiers pour le compte de clients.

Un intermédiaire belge est un intermédiaire constitué en vertu du droit belge ainsi qu'un intermédiaire établi en Belgique.

L'intermédiaire belge doit en principe prélever, déclarer et payer la taxe. Dans tous les autres cas, le titulaire du compte-titres doit déclarer et payer lui-même l'impôt, sauf s'il peut prouver que l'impôt a déjà été déclaré et payé par un intermédiaire, constitué ou établi ou non en Belgique.

Si un compte-titres est détenu par plusieurs titulaires, chaque titulaire peut déposer la déclaration pour tous les titulaires et chaque titulaire est solidairement responsable du paiement de la taxe.

Les intermédiaires qui ne sont pas établis ou constitués en Belgique peuvent, lorsqu'ils gèrent un compte soumis à la taxe, avoir un représentant établi en Belgique reconnu par ou pour le compte du Ministre des Finances. Ce représentant s'engage solidairement vis-à-vis de l'État belge à déclarer et à payer la taxe et à remplir toutes les obligations qui incombent à l'intermédiaire.

Certaines opérations relatives aux comptes-titres effectuées à partir du 30 octobre 2020 ne sont pas opposables à l'administration fiscale, à savoir (i) la scission d'un compte-titres en plusieurs comptes-titres détenus par un même intermédiaire, et (ii) la conversion d'instruments financiers imposables détenus sur un compte-titres en instruments financiers nominatifs. En outre, une disposition générale anti-abus a été incluse afin d'empêcher les transactions permettant d'échapper à l'application de la taxe. Cette disposition anti-abus est applicable rétroactivement à partir du 30 octobre 2020.

Il est conseillé aux investisseurs de consulter leur propre conseiller fiscal concernant les conséquences spécifiques de cette taxe sur leur situation fiscale.

B. Droit applicable

La présente émission d'obligations relève du droit belge. Tout litige résultant de la présente émission sera soumis aux tribunaux compétents dans la juridiction du siège social de l'Émetteur.

ANNEXE 1 : CHIFFRES INTERMÉDIAIRES NON VÉRIFIÉS AU 31.07.2021
--

ACTIF		PASSIF	
Participations	20 151	Capital souscrit	12 000 000
Créances	7 522 713	Capital non appelé	-4 400 000
Liquidités	98 064	Résultat de l'exercice	40 928
Total de l'actif	7 640 928	Total du passif	7 640 928

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus financiers	157 175
Services et biens divers	-10 759
Autres coûts d'entreprise	-549
Coûts financiers	-104 939
Résultat	40 928

--

ANNEXE 2 : CONDITIONS D'ÉMISSION

Conditions générales d'émission pour la souscription à l'emprunt obligataire de GH INTERNATIONAL INVESTMENTS NV (« GHII »)

Les présentes Conditions générales d'émission décrivent les conditions et modalités de l'Émission des Obligations par l'Émetteur. L'émission des Obligations conformément aux présentes Conditions générales d'émission a été approuvée par décision de l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur en date du 2 septembre 2021.

1. Définitions

Les termes suivants, lorsqu'ils sont en majuscules dans le présent document, ont la signification suivante :

Conditions générales Les présentes conditions et modalités s'appliquant à l'émission d'émission d'Obligations par GHII NV.

Date de clôture La date à laquelle la période de souscription sera clôturée, à savoir le 30 novembre 2021, ou une date antérieure si toutes les obligations sont souscrites plus tôt

Annexe Une annexe aux présentes Conditions générales d'émission.

Émetteur GH International Investments NV (GHII NV), ayant son siège social à 8791 Beveren-Leie, Wagenaarstraat 33, titulaire du numéro d'entreprise 0750.714.969.

Souscripteur Toute personne (physique ou morale) qui conclut un Engagement de souscription avec l'Émetteur.

Montant de la souscription Le montant nominal des Obligations qu'un Souscripteur souscrit au moyen d'un Engagement de souscription.

Date de souscription Le jour où le Montant de la souscription d'un certain Souscripteur est reçu par l'Émetteur sur son compte, comme indiqué dans l'Engagement de souscription.

Engagement de souscription L'engagement d'un Souscripteur à souscrire à un certain nombre d'Obligations à émettre par l'Émetteur.

Intérêts	Les intérêts sur les Obligations, à savoir des intérêts bruts de 4,29 %.
Date de paiement des intérêts	Le 1 ^{er} décembre de chaque année, à partir du 1 ^{er} décembre 2022.
Période d'intérêts	La période commençant à la Date de souscription et se terminant le 30 novembre 2022 (« la Première période d'intérêts ») et chaque période suivante commençant à la Date de paiement des intérêts de chaque année et se terminant le jour précédant la Date de paiement des intérêts de l'année suivante.
Obligations	Les obligations émises par l'Émetteur, telles que définies dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'Émetteur en date du 2 septembre 2021.
Obligataire	Toute personne (physique ou morale) qui détient des Obligations de l'Émetteur.
Emprunt obligataire	Le total de l'emprunt obligataire qui sera émis par l'Émetteur, tel que défini dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'Émetteur en date du 2 septembre 2021.
Transfert	Toute opération ayant pour objet ou pour effet de transférer ou de créer un droit réel sur les Obligations, à titre onéreux ou gratuit, y compris les échanges, les options, les transferts dans le cadre d'un transfert de propriété générale, les fusions, les scissions, les liquidations ou les opérations similaires, ou ayant pour objet ou pour effet de grever les Obligations ou les droits d'une sûreté pouvant donner lieu à un changement (forcé) de propriété ou à un droit réel sur les Obligations.
Registre des obligataires numéro	Le Registre des obligataires tenu par ou pour le compte de l'Émetteur, dans lequel figureront en tout cas le nom, les coordonnées et le de compte bancaire de chaque Souscripteur de chaque emprunt obligataire.
Statuts	Les statuts de l'Émetteur, tels que modifiés de temps à autre.
Durée	La durée des Obligations à compter de leur Émission, à savoir 3 ans à compter de leur Émission par l'Émetteur, dont la Date d'échéance est le samedi 30 novembre 2024.

Émission	L'émission des Obligations par l'Émetteur avec les caractéristiques et dans les conditions prévues dans les présentes Conditions générales d'émission et ce dès la Date d'émission.
Date d'émission	La date de la première émission de l'Emprunt obligataire, à savoir la Date de clôture.
Date d'échéance	La date à laquelle le terme des Obligations expire et les Obligations seront remboursées par l'Émetteur, à savoir le samedi 30 novembre 2024.
Remboursement anticipé	Le paiement par l'Émetteur aux Obligataires, avant la Date d'échéance, du montant nominal de l'Obligation et des Intérêts, au prorata, en application de l'article 6.2.1. des présentes Conditions générales d'émission.
Motifs de remboursement anticipé	Les circonstances, telles qu'énumérées à l'article 6.2.1., dans lesquelles l'Obligataire peut demander le Remboursement anticipé de son Obligation ou de ses Obligations.
Jour ouvrable	Un jour où les banques de Bruxelles sont ouvertes pour leurs activités ordinaires.
Code des sociétés et des associations	Le Code belge des sociétés et des associations du 23 mars 2019.

Sauf indication contraire, toute référence au pluriel doit être interprétée comme incluant le singulier et vice versa.

2. Informations sur l'Émetteur

L'Émetteur est GH International Investments (« GHII »), société anonyme ayant son siège social à 8791 Beveren-Leie, Wagenaarstraat 33, titulaire du numéro d'entreprise 0750.714.969. L'Émetteur a été constitué le 15 juillet 2020 pour une durée indéterminée, en vertu d'un acte passé devant le notaire Liesbet Degroote, notaire associé à Courtrai. Les statuts n'ont plus été modifiés depuis lors.

L'Émetteur clôturera son premier exercice en cours le 31 décembre 2021.

L'Émetteur est une société qui investit dans des sociétés de projet polonaises, qui à leur tour investissent dans des projets immobiliers polonais. L'Émetteur est une filiale d'Antemm NV d'une part (qui appartient au Groupe Huyzentruyt) et d'Accoform NV d'autre part, chacune d'entre elles participant à l'Émetteur à hauteur de 50 %.

3. Les Obligations

3.1. Forme et inscription au Registre des obligataires

Les Obligations sont nominatives, conformément à l'article 7:62 du Code des sociétés et des associations. Elles sont inscrites dans le Registre des obligataires de l'Émetteur.

Conformément à l'article 7:34 du Code belge des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription au nom de chaque Obligataire dans le Registre des obligataires. Les inscriptions au Registre des obligataires de l'Émetteur constituent à tous égards la preuve de la propriété des Obligations des personnes ainsi inscrites, tant à l'égard de l'Émetteur que des tiers. Chaque Obligataire recevra par voie électronique un certificat indiquant pour quel montant nominal il est inscrit au Registre des obligataires. Ce certificat ne constitue en aucun cas une preuve d'un quelconque droit de propriété, il sert uniquement à confirmer l'inscription au Registre des obligataires.

Les Obligations ne peuvent être converties en obligations au porteur ou en obligations dématérialisées.

L'Émetteur tient le Registre des obligataires sous forme électronique. L'Émetteur est soumis aux dispositions du livre 7, titre 2 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et associations (en abrégé « AR CSA »).

L'Émetteur est autorisé à enregistrer toutes les transactions relatives aux Obligations dans le Registre des obligataires, telles que l'émission de nouvelles Obligations, les Transferts d'Obligations existantes et les remboursements d'Obligations. Les inscriptions au Registre des obligataires sont effectuées sur la base de documents ayant valeur probante, datés et signés.

3.2. Valeur nominale et monnaie

Les Obligations sont libellées en euros.

Chaque Obligation a une valeur nominale de 100 000 euros.

3.3. Statut des Obligations

Les Obligations sont des obligations directes, non subordonnées et non garanties de l'Émetteur, mutuellement pari passu. Tous les paiements de l'Émetteur au titre des Obligations seront toujours d'un rang au moins égal à tous les autres engagements actuels et futurs de l'Émetteur auxquels aucune sûreté n'est attachée ou qui ne sont pas subordonnés, sauf dans la mesure imposée par la loi.

Le remboursement du principal de l'Obligation et des Intérêts n'est garanti par aucune sûreté. En cas de liquidation de l'Émetteur ou si une procédure d'insolvabilité est engagée à l'égard de l'Émetteur, les Obligations seront effectivement subordonnées à toutes les autres sûretés garanties de l'Émetteur (le cas échéant) à hauteur de la valeur du gage couvrant ces dettes.

3.4. Sûreté négative et garantie d'équité

Tant qu'une Obligation est en circulation, l'Émetteur ne procédera pas à la constitution d'une sûreté sur tout ou partie de son activité, de ses créances, de ses actifs ou de ses revenus, présents ou futurs, en vue de garantir une dette formée ou représentée par des obligations, des débentures, des prêts ou d'autres titres de créance similaires à des obligations, sans accorder simultanément ou préalablement une sûreté identique ou similaire aux Obligations, qui soit (i) ne sera pas matériellement moins favorable aux titulaires d'Obligations, soit (ii) sera approuvée par l'assemblée générale des Obligataires.

Ce nantissement négatif n'affectera pas le droit ou l'obligation de l'Émetteur d'accorder ou de faire accorder des sûretés sur certains actifs en vertu des dispositions impératives de toute loi applicable, le droit de l'Émetteur d'accorder des sûretés à un établissement bancaire afin d'obtenir un financement bancaire et le droit de l'Émetteur d'accorder une sûreté sur un certain actif afin de financer cet actif (par exemple, permettre une hypothèque dans le cadre d'un projet de construction).

En outre, l'Émetteur s'engage à ce que ses fonds propres représentent toujours au moins 50 % du total de son bilan.

4. Émission et souscription

4.1. Montant total de l'Emprunt obligataire

L'Émetteur a émis un Emprunt obligataire de trois millions d'euros au total, sans condition suspensive de souscription intégrale de ce montant.

4.2. Montant de la souscription

Le montant minimum de souscription qu'un Souscripteur doit souscrire par Engagement de souscription est égal à cent mille euros (100 000 EUR). Il n'y a pas de montant de souscription maximum.

4.3. Engagement de souscription

Le Souscripteur souscrit à l'Obligation en remplissant le Bulletin de souscription, via le site internet de l'Émetteur, en le signant électroniquement et en l'envoyant à l'Émetteur. En effectuant ces actions, le Souscripteur accepte les présentes Conditions générales d'émission et le contrat de prêt est conclu entre l'Émetteur et le Souscripteur. Le Souscripteur est dès ce moment lié par son Engagement de souscription. Une Obligation ne peut être souscrite que par une personne ou une société à la fois.

Le Souscripteur transférera ensuite l'intégralité du Montant de la souscription, dans les dix Jours ouvrables suivant l'envoi du Bulletin de souscription à l'Émetteur, sur le compte de l'Émetteur spécifié dans le Bulletin de souscription, étant entendu que l'intégralité du Montant de la souscription doit être sur le compte de l'Émetteur au plus tard le 30 novembre 2021. Le paiement ne sera considéré comme effectué que lorsque l'Émetteur aura reçu le paiement.

Si le Montant de la souscription n'a pas été reçu par l'Émetteur dans les quinze Jours ouvrables suivant l'envoi du Bulletin de souscription à l'Émetteur ou n'a pas été intégralement reçu au plus tard le 30 novembre 2021, l'Engagement de souscription sera réputé avoir été annulé. En cas de paiement partiel du Montant de la souscription dans le délai susmentionné, l'Engagement de souscription sera également considéré comme annulé et l'Émetteur remboursera le montant déposé au Souscripteur défaillant.

Le Souscripteur prend possession des Obligations à la Date de souscription. Les intérêts commencent à courir à partir de cette Date de souscription. La Date de souscription est également la date à laquelle le Souscripteur est inscrit au Registre des obligataires.

4.4. Période de souscription

Les obligations peuvent être souscrites du 7 septembre 2021 au 30 novembre 2021. La période de souscription sera clôturée anticipativement dès que le montant total de trois millions d'euros sera entièrement souscrit.

Même si, le 30 novembre 2021, le montant total de l'Emprunt obligataire n'est pas souscrit, les Obligations seront acquises par les Souscripteurs qui ont valablement souscrit aux Obligations pendant la Période de souscription.

4.5. Exemption de l'obligation de prospectus

Cette Émission d'obligations est exemptée de l'obligation de publier un prospectus en vertu de l'article 1.4 du Règlement sur les prospectus 2017/1129.

Une note d'information est toutefois préparée relativement à cette émission, qui sera déposée auprès de la FSMA.

5. Intérêts

5.1. Taux d'intérêt et calcul des Intérêts

Chaque Obligation rapporte des Intérêts bruts de 4,29 %. Les Intérêts sont calculés pour chaque Période d'intérêt sur le capital de l'Obligation qui est en circulation pendant cette Période d'intérêts.

Si les Intérêts, en raison d'un Remboursement anticipé, doivent être payés plus tôt qu'à la Date de paiement des intérêts, les Intérêts sont calculés au prorata de la période écoulée entre la dernière Date de paiement des intérêts et le jour précédant le jour où le Remboursement anticipé a lieu, et ce selon les règles stipulées à l'article 6.2.

Pour le calcul des Intérêts, le jour de la Date de souscription ou de la Date de paiement des intérêts précédente est toujours inclus, jusqu'au jour précédant la Date de paiement des intérêts.

Les Obligations ne produiront plus d'Intérêts à partir de la date à laquelle elles seront entièrement remboursées ou annulées, à moins que le paiement du principal des Obligations ait été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à produire des intérêts au Taux d'intérêt susmentionné jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations ont été transférés au profit des Obligataires.

5.2. Date de paiement des intérêts

Les Intérêts sur les Obligations seront payés annuellement. Les Intérêts annuels sont payables aux Obligataires chaque fois le 1^{er} décembre, sauf en cas de Remboursement anticipé.

À la Date de paiement des intérêts, les Intérêts seront payés aux Obligataires sur le numéro de compte qu'ils auront communiqué à l'Émetteur sur le Bulletin de souscription. Le Souscripteur s'engage à notifier immédiatement tout changement de ce numéro de compte par e-mail à l'Émetteur. L'Émetteur ne devra tenir compte de ce changement de numéro de compte bancaire qu'en cas de notification écrite. Dans tous les autres cas, l'Émetteur effectuera un versement libératoire sur le numéro de compte indiqué dans le Bulletin de souscription.

5.3. Retenue du précompte mobilier

Dans la mesure où la loi l'exige, l'Émetteur retiendra un précompte mobilier et/ou d'autres taxes ou charges sur le montant à payer en Intérêts et, si nécessaire, répercutera ces montants à l'État. Seul le montant net sera versé à l'Obligataire. Le précompte mobilier ne sera pas retenu uniquement en cas de présentation d'un certificat d'exemption.

5.4. Prescription des intérêts

Les montants des intérêts se prescrivent en faveur de l'Émetteur au bout de cinq (5) ans à compter de la Date de paiement des intérêts.

6. Remboursement aux Obligataires

6.1. Remboursement à la Date d'échéance

Le principal des Obligations, majoré des Intérêts courus, sera remboursé aux Obligataires par l'Émetteur à la Date d'échéance.

La durée des Obligations est fixée à trois (3) ans à compter de la Date d'émission. Les Obligations expirent donc le samedi 30 novembre 2024, sauf Remboursement anticipé.

6.2. Remboursement anticipé

6.2.1. Sur demande de l'Obligataire

L'Obligataire n'a le droit de demander le Remboursement anticipé de son ou de ses Obligations que si une ou plusieurs des circonstances ou événements suivants (les « Motifs de remboursement anticipé ») se produisent :

- (a) Un défaut de paiement des montants dus au titre des Obligations par l'Émetteur, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les quinze (15) Jours ouvrables ;
- (b) Un défaut qui se produit à l'égard d'autres dettes de l'Émetteur, en conséquence de quoi ces autres dettes deviennent immédiatement exigibles et payables ;
- (c) Le non-respect par l'Émetteur de toute autre obligation lui incombant en vertu des présentes Conditions générales d'émission, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) Jours ouvrables ;
- (d) Une saisie, une expropriation ou une mesure similaire affectant les actifs de l'Émetteur, dont l'Émetteur ne peut se libérer dans un délai de soixante (60) jours ;
- (e) La réalisation de toute sûreté ou autre charge sur les actifs de l'Émetteur dont l'Émetteur ne peut se libérer dans les soixante (60) jours ;
- (f) La faillite ou la réorganisation judiciaire de l'Émetteur ou toute mesure par laquelle l'Émetteur, pour des raisons d'insolvabilité ou d'insolvabilité imminente, négocie avec ses créanciers le rééchelonnement de sa dette ;
- (g) La cessation ou la menace de cessation d'activité de l'Émetteur pour cause de liquidation et de dissolution ;
- (h) Une réorganisation de l'Émetteur qui menace la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations envers les Obligataires.

L'Obligataire souhaitant exercer son droit au Remboursement anticipé devra en informer l'Émetteur par courrier électronique (à l'adresse électronique mentionnée à l'article 9). À cet effet, il peut être fait usage du modèle figurant à l'Annexe 1 des présentes Conditions générales d'émission.

Le droit au Remboursement anticipé ne peut être exercé que sur la totalité des Obligations d'un Obligataire et ne peut être limité à une partie de celles-ci.

Dans le cas où un Obligataire demande un Remboursement anticipé et que l'un des Motifs de remboursement anticipé est satisfait, l'Émetteur remboursera à l'Obligataire le montant de l'Obligation ou des Obligations, dans un délai de trente jours calendaires à compter du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel le remboursement est demandé par l'Obligataire (le cachet de la poste sur la preuve de l'envoi recommandé comptant comme date de la demande de remboursement). Les Intérêts sur l'Obligation sont dans ce cas comptés jusqu'au jour précédant le jour du Remboursement anticipé.

Si l'un des Motifs de remboursement anticipé n'est pas satisfait, l'Émetteur ne sera pas obligé de procéder au Remboursement anticipé.

6.2.2. Sur initiative de l'Émetteur

L'Émetteur n'a pas le droit de rembourser les Obligations anticipativement.

6.3. Modalités pratiques de paiement aux Obligataires

Tout paiement dû au titre des Obligations à une date autre qu'un Jour ouvrable sera effectué le Jour ouvrable suivant.

Tous les paiements devant être effectués par l'Émetteur au titre des Obligations seront effectués en totalité par virement sur le numéro de compte bancaire de l'Obligataire, tel qu'il a été précisé dans le Bulletin de souscription. Le Souscripteur s'engage à notifier immédiatement tout changement de ce numéro de compte par e-mail à l'Émetteur. L'Émetteur ne devra tenir compte de ce changement de numéro de compte bancaire qu'en cas d'une telle notification écrite. Dans tous les autres cas, l'Émetteur effectuera un versement libératoire sur le numéro de compte indiqué dans le Bulletin de souscription.

L'euro est la devise du compte et le paiement de tout montant dû au titre des Obligations sera effectué en euros.

Tous les paiements relatifs aux Obligations sont dans tous les cas soumis à toutes les lois fiscales ou autres lois et règlements applicables.

Tous les paiements du principal et des intérêts effectués par ou pour le compte de l'Émetteur au titre des Obligations seront effectués libres et non grevés, mais après la retenue ou la déduction de tous les impôts, taxes ou cotisations de toute nature, présents ou futurs, imposés, prélevés, retenus, collectés ou évalués par ou pour le compte de la Belgique, ou de toute subdivision politique ou de tout gouvernement de celle-ci ou ayant le pouvoir d'imposer des taxes, laquelle retenue ou déduction est requise par la loi. L'Émetteur ne sera pas obligé de payer des montants supplémentaires ou additionnels au titre de cette retenue ou de cette déduction.

L'Émetteur n'imputera à l'Obligataire aucune commission sur tout paiement relatif aux Obligations.

7. Cessibilité

Les Obligations sont librement cessibles conformément au Code belge des sociétés et des associations, tant entre vivants qu'en cas de décès. Toutefois, les Obligations sont toujours librement cessibles pour leur montant total et ne peuvent être fractionnées en plusieurs montants. En cas de pluralité d'héritiers, l'Obligation appartiendra à ces héritiers en copropriété. Ceux-ci désigneront un seul représentant et préciseront un numéro de compte bancaire sur lequel les paiements de la ou des Obligations pourront être effectués.

Un Obligataire qui transfère une ou plusieurs Obligations doit en informer l'Émetteur en lui envoyant un Avis dans les dix (10) Jours ouvrables suivant le Transfert. L'Obligataire joindra à cet Avis une preuve signée et datée du Transfert, les coordonnées du cessionnaire, son adresse email et son numéro de compte bancaire.

En cas de décès d'un Obligataire, l'Avis susmentionné sera fait par les héritiers, qui y joindront un certificat de décès, ainsi que les données d'identification des héritiers et du représentant de ceux-ci, son adresse e-mail et le numéro de compte bancaire où les dépôts peuvent être effectués.

Après réception de cet Avis, l'organe directeur de l'Émetteur prendra les mesures nécessaires pour enregistrer le Transfert dans le Registre des obligataires.

Le Transfert est opposable à l'Émetteur et aux tiers après inscription du Transfert par l'Émetteur dans le Registre des obligataires.

8. L'assemblée générale des Obligataires

Conformément aux dispositions des articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations, les Obligataires constituent l'assemblée générale des Obligataires.

L'assemblée générale des Obligataires est convoquée par le Conseil d'administration de l'Émetteur conformément aux articles 7:164 et 7:165 du Code des sociétés et des associations.

Les pouvoirs de l'assemblée générale des Obligataires sont déterminés par les dispositions du Code des sociétés et des associations qui leur sont applicables.

Les décisions prises par l'assemblée des Obligataires, conformément aux dispositions légales susmentionnées, sont contraignantes pour tous les Obligataires, qu'ils aient été présents ou non à l'assemblée et qu'ils aient voté ou non en faveur de cette décision.

9. Avis

Tous les avis, demandes ou communications pouvant être faits en vertu des présentes Conditions générales d'émission des Obligations entre l'Émetteur et l'Obligataire seront faits par écrit et, sauf

disposition contraire des présentes et sous réserve des dispositions d'ordre public, seront envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique :

- (i) En ce qui concerne l'Émetteur :
À son siège social : 8791 Beveren-Leie, Wagenaarstraat 33
Vers l'adresse e-mail : obligatielening@gh.be

- (ii) En ce qui concerne l'Obligataire :
Aux coordonnées précisées sur le Bulletin de souscription au titre duquel il est devenu Obligataire, ou à toutes nouvelles coordonnées communiquées ultérieurement par écrit à l'Émetteur.

Ces avis seront réputés avoir été donnés à la date du cachet de la poste de la lettre recommandée et les avis envoyés par e-mail seront réputés avoir été reçus le jour de leur envoi si ce jour est un Jour ouvrable et s'ils sont envoyés avant 18 heures, faute de quoi ils seront réputés avoir été reçus le premier Jour ouvrable suivant leur envoi.

10. Reconversion

La nullité ou l'inapplicabilité de l'une des dispositions des présentes Conditions générales d'émission n'affectera en rien la validité et l'applicabilité des autres dispositions des Conditions générales d'émission. Si une disposition est jugée nulle ou inapplicable, l'Émetteur remplacera cette disposition par une autre disposition valide et applicable, qui se rapprochera le plus possible de l'intention initiale, si cette disposition est indispensable au respect des Conditions générales d'émission.

11. Statuts

Les statuts de l'Émetteur sont opposables aux Souscripteurs et aux Obligataires, dans la mesure où ils sont applicables aux Obligations.

12. Confidentialité

Les Obligataires considéreront comme strictement confidentielles toutes les informations dont ils disposent sur l'Émetteur, les Obligations et les présentes Conditions générales d'émission, qui ne sont pas disponibles au public ou par le biais de sources indépendantes. Chacun d'eux s'engage à ne rien divulguer des présentes Conditions générales d'émission, de leur existence, de leur contenu ou de leur libellé exact à des tiers sans l'accord préalable et écrit de l'Émetteur, à moins qu'il n'y soit contraint par la loi.

L'Émetteur n'a pas l'intention de fournir des informations relatives aux Obligations après leur Émission, sauf si la loi l'exige expressément et toujours sous réserve du respect du Règlement général sur la protection des données (RGPD).

13. Droit applicable

Les Obligations et les présentes Conditions générales d'émission sont régies par le droit belge.

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des présentes Conditions générales d'émission sera soumis aux tribunaux compétents dans la juridiction du siège social de l'Émetteur.

Annexe 1 Modèle de demande de remboursement anticipé

Je, soussigné(e)* (nom, prénom) _____,

Domicilié(e) à* (adresse complète) _____,

Adresse e-mail _____,

Éventuellement :

Agissant, en ma qualité de : _____,

au nom et pour le compte de la société : _____,

Ayant son siège à _____,

Numéro d'entreprise _____,

Demande à GHII NV de me rembourser anticipativement les obligations suivantes, conformément à l'article 6.2.1. des Conditions générales d'émission :

Nombre total d'obligations détenues : _____,

Nombre d'obligations à rembourser anticipativement : _____,

Sur le numéro de compte suivant : IBAN _____

BIC _____

Motif de la demande de remboursement anticipé :

Date : _____

Signature

ANNEXE 3 : EXEMPLE DE CALCUL DE L'INTÉRÊT

Chaque Obligation rapporte des Intérêts bruts de 4,29 %.

Si la Date de souscription d'une obligation particulière est fixée au 1^{er} octobre 2021, la Première période d'intérêts (du 1^{er} octobre 2021 au 30 novembre 2022) comprend 426 jours. Les intérêts sont alors calculés comme suit :

$$100\ 000\ \text{EUR} * 426\ \text{jours} / 365\ \text{jours} * 4,29\% = 5\ 006,96\ \text{EUR}$$

Dans ce cas, des intérêts bruts de 5 006,96 euros seront payés à la Date de paiement des intérêts (le 1^{er} décembre 2022).

L'année suivante, c'est-à-dire sur la Période d'intérêts allant du 01/12/22 au 30/11/23, les intérêts seront calculés comme suit :

$$100\ 000\ \text{EUR} * 4,29\ \% = 4\ 290\ \text{EUR}$$

Ainsi, des intérêts bruts de 4 290,00 euros seront payés pour cette obligation à la Date de paiement des intérêts (le 1^{er} décembre 2023).

ANNEXE 4 : EXPLICATION SUR LES PROJETS IMMOBILIERS POLONAIS

I. KRAKOWIAKOW, VARSOVIE, district WLOCHY

- Surface habitable nette attendue : 11 907 m²
- Chiffre d'affaires attendu : 115 000 000 PLN
- Prix d'achat du terrain : 24 800 000 PLN (dont 2 960 000 PLN déjà payés)
- STATUT : la procédure de décision sur les règles de construction a été lancée
- Le solde du prix du terrain à payer après la confirmation des règles de construction

II. WOLSKA, VARSOVIE, district WOLA

- Surface habitable nette attendue : 8 708 m²
- Chiffre d'affaires attendu : 127 000 000 PLN
- Prix d'achat du terrain : 31 164 980 PLN (dont 6 300 000 PLN déjà payés)
- STATUT : la procédure de décision sur les règles de construction a été lancée
- Le solde du prix du terrain à payer lorsque le permis de construire aura été octroyé

III. BOHATEROW WRZESNIA, VARSOVIE, district OCHOTA

- Surface habitable nette attendue : 5 682 m²
- Chiffre d'affaires attendu : 63 000 000 PLN
- Prix d'achat du terrain : 14 503 750 PLN (pas encore payé)
- STATUT : approbation du conservateur demandée
- Le solde du prix du terrain à payer lorsque l'approbation du conservateur aura été obtenue

IV. TYTONIOWA, VARSOVIE, district WAWER

- Surface habitable nette attendue : 4 405 m²
- Chiffre d'affaires attendu : 43 000 000 PLN
- Prix d'achat du terrain : 9 500 000 PLN (pas encore payé)
- STATUT : Enquête de due diligence effectuée
- Le solde du prix du terrain à payer lorsque le permis de construire aura été octroyé

V. BATALIONOW CHLOPSKICH (lot n° 3), district BEMOWO (4 000 m² de PUMiU)

- Surface habitable nette attendue : 11 901 m²
- Chiffre d'affaires attendu : 123 000 000 PLN
- Prix d'achat du terrain : 30 226 800 PLN (dont 12 826 800 PLN déjà payés)

- STATUT : demande de permis de construire en cours de rédaction
- Le solde du prix du terrain à payer après la suppression de l'hypothèque existante