

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



## Belangrijkste informatie over de belegging

### CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B

van Core Plus Capital B.V.

**CORE+**

Dit document is opgesteld op **31-mrt-2026**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### **Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B worden aangeboden door **Core Plus Capital B.V.**. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B**.

De uitgevende instelling De uitgevende instelling heeft als doel een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen en te beheren, met focus op commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, de Verenigde Staten en andere markten.

De website van de aanbieder is **corepluscapital.nl**

#### **Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die Core Plus Capital B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Core Plus Capital B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Vastgoedmarkt- en waarderingsrisico: dalende vastgoedwaarden, leegstand of lagere huurinkomsten kunnen de kasstromen en de verhaalswaarde van de portefeuille verminderen.**
- **Kasstroom- en renterisico: CPC kan gedurende de looptijd onvoldoende vrije kasstromen genereren om de maandelijkse coupon tijdig te betalen, bijvoorbeeld door hogere kosten of tegenvallende exploitatie**

- **Herfinancierings- en aflossingsrisico: De obligaties kennen een bullet-aflossing na vijf jaar; CPC moet dan voldoende liquiditeit, verkoopopbrengsten of vervangende financiering beschikbaar hebben.**

De Obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw Obligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 5.

#### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B worden aangeboden aan **particuliere en professionele beleggers**

De **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B** zijn geschikt voor beleggers die **minimaal EUR 10.000 kunnen missen en bereid zijn hun inleg gedurende vijf jaar vast te zetten. Daarbij is het geschikt voor beleggers die een vaste coupon van 5,5% per jaar zoeken, beperkte verhandelbaarheid accepteren en het risico kunnen dragen dat de rente of hoofdsom niet volledig of niet tijdig worden betaald**

De **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B** zijn niet geschikt voor beleggers die hun geld mogelijk op korte termijn nodig hebben, geen verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen of afhankelijk zijn van dagelijkse verhandelbaarheid.

#### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een **obligatie**

De nominale waarde van de **obligaties** is **EUR 100 per obligaties**.

De intrinsieke waarde van de **obligaties** is **niet afzonderlijk vastgesteld**.

De prijs van de **obligaties** is **EUR 100 per obligatie, exclusief emissiekosten**.

Deelname is mogelijk vanaf **EUR 10.000 (100 obligaties van EUR 100)**.

De datum van uitgifte van de **Obligaties** is **01-jun-2026**.

De looptijd van de **Obligaties** is **5 jaar**.

*«indien obligaties»*

De rente op de obligaties is 5,5% per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 6.

### ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***

Over uw inleg betaalt u **0,925 %** emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u **0,925** euro aan emissiekosten per Obligatie .

Bij verkoop van uw **Obligatie** betaalt u **Bij een onderhandse overdracht van obligaties betaalt de koper een administratievergoeding aan CPC. Deze administratievergoeding bedraagt in beginsel 0,2% van de overeengekomen koopprijs. De koper wordt pas als obligatiehouder in het obligatieregister ingeschreven nadat de vereiste toestemming van CPC is verkregen, de toepasselijke KYC/Wwft- en sanctiecontroles met positief resultaat zijn afgerond en de administratievergoeding volledig is voldaan. CPC kan deze administratievergoeding van tijd tot tijd wijzigen. De meest actuele administratievergoeding wordt vermeld in het portaal of is op verzoek verkrijgbaar bij CPC** kosten.

### **Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**

Van elke euro van uw inleg wordt **circa 10%** gebruikt om kosten af te dekken. **Circa 90%** wordt geïnvesteerd in **vastgoed investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, Amerika en andere landen.**

Uw inleg behoort tot het vermogen van **Core Plus Capital B.V.**

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **5**.

## **Nadere informatie over de belegging**

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### ***Nadere informatie over de aanbieder en tevens uitgevende instelling***

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Obligaties

De uitgevende instelling is een Besloten Vennootschap, opgericht op **10-okt-2025** en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 98579649. Het adres van de uitgevende instelling is Weena 690, Rotterdam. De website van de uitgevende instelling is [corepluscapital.nl](http://corepluscapital.nl) .

Contactgegevens: [support@corepluscapital.nl](mailto:support@corepluscapital.nl)

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **Wachtberger Capital Management B.V. en Zdonkiewicz Holding B.V.**

**De aandelen van de uitgevende instelling worden gehouden door Wachtberger Capital Management B.V. (50%) en Zdonkiewicz Holding B.V. (50%)**

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: CPC richt zich op het opbouwen en beheren van een gediversifieerde vastgoedportefeuille. De netto opbrengst van Reeks B wordt aangewend voor investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, de Verenigde Staten en andere landen. Middelen kunnen binnen de groep op zakelijke voorwaarden worden doorgeleend voor aankoop, exploitatie, onderhoud en overige investeringsuitgaven.

**Nadere informatie over de uitgevende instelling**

De uitgevende instelling is een **Besloten Vennootschap**, opgericht op **10-okt-2025** en gevestigd in **Rotterdam onder kvk nummer 98579649**. Het adres van de uitgevende instelling is **Weena 690, Rotterdam**. De website van de uitgevende instelling is **corepluscapital.nl**

De uitgevende instelling wordt **bestuurd** door **Wachtberger Capital Management BV en Zdonkiewicz Holding BV**

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **Core Plus Capital**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende **Obligaties**

De uitgevende instelling heeft **wel** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

**CPC fungeert als holding boven operationele entiteiten, waaronder Core Plus Capital Nederland B.V. en Core Plus Capital US LLC. Binnen de groep kunnen middelen op arm's-Length voorwaarden intraconcern worden doorgeleend.**

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: CPC richt zich op het opbouwen en beheren van een gediversifieerde vastgoedportefeuille. De netto opbrengst van Reeks B wordt aangewend voor investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, de Verenigde Staten en andere landen. Middelen kunnen binnen de groep op zakelijke voorwaarden worden doorgeleend voor aankoop, exploitatie, onderhoud en overige investeringsuitgaven.

#### ***Nadere informatie over de risico's***

***Vastgoedmarkt- en waarderingsrisico: het risico bestaat dat de waarde van de vastgoedportefeuille daalt of huurinkomsten tegenvallen, omdat vastgoedmarkten gevoelig zijn voor economische teruggang, renteontwikkelingen en vraaguitval. Dit betekent dat CPC minder kasstromen kan genereren en dat de verhaalswaarde van de zekerheden ontoereikend kan zijn voor volledige terugbetaling van rente en hoofdsom.***

***Kasstroom- en renterisico: het risico bestaat dat CPC gedurende de looptijd onvoldoende liquide middelen beschikbaar heeft voor de maandelijkse couponbetalingen omdat exploitatie-inkomsten kunnen tegenvallen en financieringskosten kunnen stijgen. Dit betekent dat dat couponbetalingen vertraagd of geheel of gedeeltelijk onbetaald kunnen blijven.***

***[Click here to enter text.](#)***

***Herfinancierings- en aflossingrisico: het risico bestaat dat CPC op de einddatum onvoldoende middelen heeft om de obligaties in één keer af te lossen, omdat verkoop van activa, herfinanciering of nieuwe financiering tegen ongunstige marktomstandigheden moeilijk of duur kan zijn. Dit betekent dat de hoofdsom niet tijdig of niet volledig kan worden terugbetaald.***

***Beperkte verhandelbaarheid: het risico bestaat dat u uw obligaties tussentijds niet of slechts tegen een lagere prijs kunt verkopen, omdat er geen beurs of MTF-notering is en overdracht uitsluitend onderhands en na toestemming van CPC kan plaatsvinden. Dit betekent dat u uw investering mogelijk langer moet aanhouden dan gewenst of genoeg moet nemen met een lagere verkoopprijs.***

#### ***Nadere informatie over de besteding van de opbrengst***

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt **maximaal EUR 4.999.900**

De opbrengst wordt gebruikt voor **investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, de Verenigde Staten en andere geselecteerde markten, alsmede voor daarmee samenhangende aankoop-, exploitatie-, onderhouds- en investeringsuitgaven** Van de opbrengst wordt **10%** gebruikt voor kosten **van deze 10% wordt circa 5% voor structurerings- en implementatiekosten en circa 5% voor buffer/reserve. De emissiekosten van 0,925% worden door de belegger bovenop de nominale waarde voldaan en maken geen onderdeel uit van de netto opbrengst. De opbrengst behoort tot het vermogen van Core Plus Capital B.V..**

De opbrengst is wel voldoende voor **de omschreven doelen met alle bijbehorende kosten**.

#### ***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente

De rente bedraagt 5,5% per jaar, zonder bonusrente, en wordt maandelijks achteraf betaald op de eerste Werkdag van iedere kalendermaand

De belegger ontvangt de rente **maandelijks**

De coupon die op een Betaaldag wordt betaald heeft betrekking op de direct daaraan voorafgaande kalendermaand. Een obligatie is voor een kalendermaand slechts rentedragend indien uiterlijk op de Record Date van die kalendermaand het volledige inschrijvingsbedrag is ontvangen, de vereiste KYC/Wwft- en sanctiecontroles met positief resultaat zijn afgerond en de belegger als obligatiehouder in het obligatieregister is ingeschreven. De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar en worden aan het einde van de looptijd volledig (bullet) afgelost tegen 100% van de nominale waarde, vermeerderd met eventuele achterstallige rente. De investering levert niet per definitie vóór de eerste uitbetalingsdatum voldoende inkomsten op om uit die inkomsten alle beleggers te vergoeden; CPC kan tijdelijk liquiditeiten aanhouden als reserve of gebruiken voor aanloopkosten/rente totdat de vastgoedportefeuille voldoende kasstromen genereert. In de huidige aanbiedingsdocumentatie zijn naast de beleggers geen andere personen genoemd die recht hebben op uitkeringen die direct zijn gekoppeld aan het rendement op de obligaties, anders dan de onder het kopje "kosten" beschreven vergoedingen.

De investering levert **niet** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

De investering levert niet per definitie vóór de eerste uitbetalingsdatum voldoende inkomsten op om uit die inkomsten alle beleggers te vergoeden; CPC kan tijdelijk liquiditeiten aanhouden als reserve of gebruiken voor aanloopkosten/rente totdat de vastgoedportefeuille voldoende kasstromen genereert.

#### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

***De uitgevende instelling is sinds 10 oktober 2025 opgericht en heeft per 31 maart 2026 nog geen operationele activiteiten ontplooid. Daarom zijn per die datum nog geen materiële historische operationele cijfers beschikbaar. De uitgevende instelling zal financiële informatie beschikbaar stellen overeenkomstig de obligatievoorwaarden.***

#### Balans

De datum van deze informatie is **31-3-2026**

Het eigen vermogen bedraagt **EUR 0** en bestaat uit:

Het vreemd vermogen bedraagt **EUR 0** en bestaat uit:

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **0/0** Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding **circa 0/100 (aan deze schatting kunnen geen rechten worden ontleend)**

Het werkkapitaal bedraagt **voornamelijk uit de opgehaalde obligatiegelden** en bestaat uit:  
**liquide middelen afkomstig uit de obligatie-uitgifte, na aftrek van kosten en reserveringen**

Het bedrag aan uitstaande leningen is **EUR 0. nvt** die de **nvt** op **nvt** afgelost moet hebben.

#### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend voor een bedrag van **nvt**.

**Per 31 maart 2026 heeft de uitgevende instelling nog geen zekerheden gevestigd en geen garanties verstrekt.**

#### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op 31-3-2026 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **EUR 0**

De operationele kosten over deze periode bedragen **EUR 0**

De overige kosten over deze periode bedragen **EUR 0**

De netto winst over deze periode bedraagt **EUR 0**

**Per 31 maart 2026 hebben er nog geen omzet of kosten plaats gevonden, en dus nog geen winsten**

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting **EUR 4.999.900**

Het bedrag aan eigen vermogen dat **nvt** aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is 0 en bestaat uit:

Er wordt **eventuele** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **ntb**.

Na de uitgifte van de **obligaties** is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **afhankelijk zijn van de feitelijke kapitaalstructuur en eventuele aanvullende financiering**

Na de uitgifte van de **obligaties** bedraagt het werkkapitaal **EUR 4.499.900** en bestaat uit:

**Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal naar verwachting EUR 4.499.900 en bestaat dit voornamelijk uit liquide middelen die beschikbaar zijn voor investeringen, operationele uitgaven en reserveringen.**

#### ***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **24-apr-2026** en eindigt op **een datum waarop de beoogde omvang is bereikt, CPC de inschrijving tussentijds opschort of het toepasselijke vrijstellingsplafond is bereikt.**

De aanbiedingsperiode voor Reeks B begint op 24 april 2026 en eindigt zodra de beoogde omvang is bereikt, CPC de inschrijving tussentijds opschort of sluit, of het toepasselijke vrijstellingsplafond van minder dan EUR 5.000.000 in twaalf maanden in zicht komt. De uitgiftedatum van Reeks B is 1 juni 2026.

De uitgiftedatum van de **obligaties** is **01-jun-2026**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **Beleggers schrijven in via het door of namens CPC aangeboden digitale kanaal of portaal, kiezen expliciet voor Reeks B, accepteren het informatiememorandum en de obligatievoorwaarden en doorlopen de vereiste KYC/Wwft- en sanctiecontroles. Toewijzing kan plaatsvinden op volgorde van binnenkomst of volgens door CPC te bepalen allocatiecriteria. Overdracht na uitgifte kan uitsluitend onderhands plaatsvinden, met voorafgaande schriftelijke toestemming van CPC, positieve KYC/Wwft- en sanctiescreening, inschrijving van de verkrijger in het obligatieregister, naleving van de minimumpositie-eisen en betaling van de toepasselijke administratievergoeding..**