

GARANTSTELLINGSOVEREENKOMST

(de “Overeenkomst”)

Partijen

1. Core Plus Capital B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 98579649, kantoorhoudende te Rotterdam (de “Uitgevende Instelling”);
2. De rechtspersonen genoemd in Bijlage 1 (Lijst van Garanten) (ieder een “Garant” en gezamenlijk de “Garanten”); en
3. Stichting Zekerheden Core Plus Capital, statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 42017443, kantoorhoudende te Boegent 32, 5541 TH Reusel (de “Stichting”).

Uitgevende Instelling, Garanten en Stichting hierna gezamenlijk de “Partijen”.

Overwegingen:

- A. De Uitgevende Instelling geeft (of zal) obligaties uit in (CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks A en (CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks B (de “Obligaties”) onder de Obligatievoorwaarden en het Informatiememorandum.
- B. De opbrengsten uit de uitgifte van de Obligaties komen binnen bij de Uitgevende Instelling en kunnen binnen de groep worden aangewend, waaronder door middel van intragroepsfinanciering op marktconforme voorwaarden aan (directe of indirecte) groepsmaatschappijen die vastgoed verwerven/houden.
- C. Ter bescherming van de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders is de Stichting aangewezen als gezamenlijke vertegenwoordiger en houder/beheerder van Zekerheden onder de Trustakte. De Trustakte kent (onder meer) een zelfstandig vorderingsrecht aan de Stichting toe ter hoogte van de Gesecureerde Vorderingen.
- D. De Garanten wensen, mede ten behoeve van de Obligatiehouders, een groepsgarantie te verstrekken voor de Gesecureerde Vorderingen.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 – Definities en interpretatie

- 1.1 Termen met hoofdletters die niet in deze Overeenkomst zijn gedefinieerd hebben de betekenis die daaraan is toegekend in de Trustakte en de Obligatievoorwaarden.
- 1.2 Voor alle duidelijkheid omvatten de Gesecureerde Vorderingen mede: (i) alle vorderingen van Obligatiehouders uit hoofde van of in verband met de Obligaties en de Obligatievoorwaarden; én (ii) de (parallele) vordering van de Stichting zoals

bedoeld in de Trustakte; alsmede alle daarin begrepen rente, kosten, boetes, uitwinnings- en handhavingskosten.

- 1.3 Deze Overeenkomst vormt onderdeel van de documentatieset rond de Obligaties en moet in samenhang daarmee worden gelezen. Bij tegenstrijdigheid prevaleren de Trustakte en/of Obligatievoorwaarden voor zover het de rechten van Obligatiehouders en de positie van de Stichting betreft.

Artikel 2 – Groepsgarantie; hoofdelijkheid; zelfstandige verplichting

- 2.1 Iedere Garant verbindt zich hierbij onherroepelijk en, behoudens dwingend recht, onvoorwaardelijk jegens de Stichting (ten behoeve van de gezamenlijke Obligatiehouders) tot tijdige en volledige voldoening van de Gesecureerde Vorderingen indien en voor zover deze niet (tijdig) door de Uitgevende Instelling worden voldaan.
- 2.2 De verplichtingen van iedere Garant onder deze Overeenkomst gelden als zelfstandige, primaire verplichtingen en iedere Garant is hoofdelijk verbonden voor de Gesecureerde Vorderingen naast de Uitgevende Instelling en de overige Garanten.
- 2.3 De Groepsgarantie creëert geen pandrecht, hypotheekrecht of ander zekerheidsrecht op activa van de Garanten. Zekerheden worden uitsluitend gevestigd indien en voor zover afzonderlijk overeengekomen en rechtsgeldig gevestigd (o.a. conform Trustakte en toepasselijke hypotheekakten).
- 2.4 Deze Overeenkomst bevat een derdenbeding ten gunste van de Obligatiehouders. De Stichting oefent de rechten uit hoofde van dit derdenbeding uit conform de Trustakte.

Artikel 3 – Aanspreken; betaling op eerste verzoek; afstand van verweren

- 3.1 De Stichting kan een Garant schriftelijk (waaronder per e-mail) verzoeken een bedrag te betalen ter voldoening van (een deel van) de Gesecureerde Vorderingen. De Garant betaalt binnen dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het verzoek (of binnen een langere termijn indien door de Stichting vermeld).
- 3.2 Voor zover rechtens toegestaan doet iedere Garant afstand van:
- (a) het recht te verlangen dat eerst de Uitgevende Instelling of een andere Garant wordt aangesproken; en
 - (b) enig recht van uitwinning, orde of verdeling dat de aanspraak van de Stichting zou kunnen vertragen of beperken.

3.3 Een Garant heeft geen recht op verrekening, opschorting of inhouding tegenover de Stichting met betrekking tot haar betalingsverplichtingen uit deze Overeenkomst, behoudens voor zover dwingend recht dit niet toestaat.

3.4 Voor zover rechtens toegestaan zal de Garant zich niet beroepen op verweren die uitsluitend betrekking hebben op (i) uitstel of niet-handhaving door de Stichting jegens de Uitgevende Instelling, of (ii) het nalaten van de Stichting om eerst zekerheden uit te winnen of andere partijen aan te spreken. Deze bepaling laat onverlet het recht van de Garant om zich te beroepen op verweren die voortvloeien uit (a) fraude of opzet, (b) misbruik van recht, (c) strijd met dwingend recht, of (d) een materiële wijziging van de Gesecureerde Vorderingen die niet overeenkomstig de Trustakte en/of Obligatievoorwaarden tot stand is gekomen.

Artikel 4 – Regres en subrogatie

4.1 Indien een Garant enige betaling verricht ter voldoening van (een deel van) de Gesecureerde Vorderingen, ontstaan regres- en/of subrogatierechten jegens de Uitgevende Instelling en/of andere groepsmaatschappijen. Deze rechten zijn niet opeisbaar en niet afdwingbaar en zullen niet worden uitgeoefend zolang niet alle Gesecureerde Vorderingen volledig en onherroepelijk zijn voldaan, tenzij de Stichting vooraf schriftelijk anders toestaat. Regresvorderingen mogen administratief worden geboekt en intern worden verrekend, mits dit de positie van de Stichting en/of Obligatiehouders niet verslechtert.

4.2 Zolang Gesecureerde Vorderingen uitstaan zal een Garant geen handelingen verrichten die ertoe leiden dat zij concurreert met, of de verhaal positie benadeelt van, de Stichting of Obligatiehouders, waaronder het verkrijgen van zekerheden, preferenties of rangverbeteringen met betrekking tot interne/regresvorderingen, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de Stichting.

Artikel 5 – Toetreding van nieuwe Garanten

5.1 De Uitgevende Instelling zal zich redelijkerwijs inspannen om te bewerkstelligen dat iedere materiële groepsmaatschappij die vastgoed verwerft, houdt of financiert met opbrengsten uit de Obligaties, binnen dertig (30) Werkdagen na het moment waarop die groepsmaatschappij (i) zodanig vastgoed verwerft/houdt/financiert en (ii) voor toetreding feitelijk kan tekenen, toetreedt als Garant. Indien toetreding niet binnen deze termijn heeft plaatsgevonden, zal de Stichting de Uitgevende Instelling eerst schriftelijk in de gelegenheid stellen dit binnen een aanvullende hersteltermijn van tien (10) Werkdagen te realiseren.

5.2 Toetreding vindt plaats door ondertekening van een Toetredingsakte conform Bijlage 2 door de toetredende groepsmaatschappij en medeondertekening door de Uitgevende Instelling. De Stichting bevestigt schriftelijk de ontvangst en opname van de toetredende partij als Garant; deze bevestiging is geen inhoudelijke voorwaarde

voor de geldigheid van de toetreding. Na (mede)ondertekening wordt de toetredende partij geacht partij te zijn bij deze Overeenkomst als Garant.

5.3 De Uitgevende Instelling houdt de Lijst van Garanten actueel en verstrekt aan de Stichting op verzoek (i) de actuele lijst, (ii) kopieën van alle Toetredingsakten, en (iii) redelijke bewijsstukken van tekenbevoegdheid/autorisatie voor zover relevant.

Artikel 6 – Verklaringen en garanties

Iedere Garant verklaart en garandeert dat:

- 6.1 Zij rechtsgeldig bestaat naar het recht van haar jurisdictie en bevoegd is deze Overeenkomst aan te gaan en uit te voeren.
- 6.2 De ondertekening rechtsgeldig is goedgekeurd en verricht door bevoegde vertegenwoordigers.
- 6.3 Naar beste weten is deze Overeenkomst voor haar een rechtsgeldige en bindende verplichting, afdwingbaar overeenkomstig haar voorwaarden, behoudens beperkingen voortvloeiend uit dwingend recht, insolventierecht en algemene beginselen zoals redelijkheid en billijkheid.
- 6.4 Het aangaan en uitvoeren van deze Overeenkomst levert, naar beste weten, geen materiële strijd op met toepasselijke wet- en regelgeving, haar statuten of enige materiële overeenkomst waarbij zij partij is.
- 6.5 Zij voldoende belang heeft bij het aangaan van deze Overeenkomst, mede gelet op de belangen van de groep

Artikel 7 – Beperkingsclausule

- 7.1 Indien en voor zover enige verplichting van een Garant onder deze Overeenkomst (gedeeltelijk) nietig, vernietigbaar of onafdwingbaar zou zijn wordt die verplichting geacht automatisch te zijn beperkt tot het maximale bedrag en/of de maximale reikwijdte die onder toepasselijk (dwingend) recht afdwingbaar is.
- 7.2 Deze beperking tast de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige verplichtingen niet aan.

Artikel 8 – Handhaving en Exclusiviteit

- 8.1 De Stichting is bevoegd deze Overeenkomst te handhaven conform de Trustakte en, waar relevant, besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders.
- 8.2 Partijen erkennen dat de Stichting handelt in het collectieve belang van Obligatiehouders en dat individuele aanspraken van Obligatiehouders worden uitgeoefend conform Trustakte/Obligatievoorwaarden.

Artikel 9 – Looptijd; beëindiging; vrijgave

- 9.1 Deze Overeenkomst geldt vanaf [datum] en blijft van kracht zolang Obligaties uitstaan en/of Gesecureerde Vorderingen bestaan.
- 9.2 Geen enkele Garant kan deze Overeenkomst eenzijdig beëindigen of haar verplichtingen opschorten.
- 9.3 Een Garant wordt uitsluitend bevrijd van haar verplichtingen indien en voor zover (i) alle Gesecureerde Vorderingen volledig en onherroepelijk zijn voldaan, of (ii) de Stichting schriftelijk (mede namens de Obligatiehouders conform Trustakte/Obligatievoorwaarden) een vrijgave heeft verleend.

Artikel 10 – Kosten

- 10.1 Alle redelijke kosten van de Stichting in verband met handhaving van deze overeenkomst kwalificeren als onderdeel van de Gesecureerde Vorderingen voor zover en zoals bepaald in de Trustakte.

Artikel 11 – Kennisgevingen

- 11.1 Kennisgevingen geschieden schriftelijk (waaronder per e-mail) aan de contactgegevens in Bijlage 3.
- 11.2 Een kennisgeving geldt als ontvangen conform de Trustakte; bij gebreke daarvan op de eerste Werkdag na verzending, behoudens tegenbewijs.

Artikel 12 – Wijzigingen

- 12.1 Wijzigingen zijn slechts geldig indien schriftelijk overeengekomen door Partijen en, voor zover vereist, goedgekeurd conform Trustakte/Obligatievoorwaarden.
- 12.2 Een wijziging die de positie van Obligatiehouders materieel verslechtert kan niet plaatsvinden zonder de vereiste besluitvorming en met inachtneming van dwingend recht.

Artikel 13 – Toepasselijk recht en forum

- 13.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Geschillen worden, voor zover rechtens mogelijk, bij uitsluiting voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 14 – Slotbepalingen

- 14.1.1 Indien een bepaling ongeldig of onafdwingbaar is, blijven de overige bepalingen volledig van kracht. Partijen vervangen de ongeldige bepaling door een geldige bepaling die het doel zo dicht mogelijk benadert.
- 14.2 De Nederlandse tekst is leidend.

14.3 Deze Overeenkomst kan in (elektronische) exemplaren worden ondertekend.

Ondertekend te _____ op _____

Uitgevende Instelling: Core Plus Capital B.V.

Naam: _____ | Functie: _____ |

Handtekening: _____

Stichting: Stichting Zekerheden Core Plus Capital

Naam: _____ | Functie: _____ |

Handtekening: _____

Garanten: zie Bijlage 1 (ieder afzonderlijk)

Naam: _____ | Functie: _____ |

Handtekening: _____

Bijlagen

Bijlage 1 – Lijst van Garanten

Zie bijgaand document

Bijlage 2 – Toetredingsakte

Zie bijgaand document

Bijlage 3 – Kennisgeving Gegevens

Uitgevende Instelling:

- Core Plus Capital B.V.
- KVK: 98579649
- support@corepluscapital.nl

Stichting:

- Stichting Zekerheden Core Plus Capital
- KVK: 42017443
- email: nbt

Garanten:

- Core Plus Capital Nederland B.V.
- Core Plus Capital US LLC