

Core Plus Capital B.V.

Informatiememorandum

Maart 2026

Dit informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding en uitgifte van twee verschillende obligatie producten: **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks**

A is uitsluitend beschikbaar voor inschrijvingen vanaf € 100.000,- met geen maximaal aantal uitgegeven obligaties. **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B** is beschikbaar voor inschrijvingen vanaf € 10.000,- met een totaal maximaal van 49.999 obligaties van € 100,- per stuk, voor een totaalbedrag van maximaal €4.999.900 (vier miljoen negenhonderdnegenennegentigduizend negenhonderd euro).

Uitgegeven door:

Core Plus Capital B.V.

Statutair gevestigd te Rotterdam, Nederland

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



Disclaimer

Mogelijke houders van de obligaties uitgegeven door Core Plus Capital B.V. (“CPC”) worden erop gewezen dat beleggen financiële risico’s met zich meebrengt, waaronder het risico (een deel van) de inleg te verliezen. Lees dit informatiememorandum (“IM”) zorgvuldig voordat u een beleggingsbeslissing neemt. In dit IM opgenomen verwachtingen en doelstellingen zijn uitsluitend informatief en vormen geen garantie voor toekomstig rendement.

Voor de in dit IM beschreven aanbiedingen wordt gebruikgemaakt van twee afzonderlijke vrijstellingen van de prospectusplicht, omdat sprake is van twee verschillende obligatiereeksen met ieder een eigen doelgroep, voorwaarden en vrijstellingsgrondslag:

- **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks A** (“Reeks A”) – minimumtoewijzing € 100.000 per belegger, vrijstelling art. 1 lid 4 sub d Prospectusverordening (EU) 2017/1129; voor deze reeks is geen door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) goedgekeurd prospectus of informatiedocument vereist en op deze aanbieding wordt geen toezicht door de AFM uitgeoefend.
- **CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B** (“Reeks B”) – minimuminleg € 10.000 per belegger, vrijstelling art. 5:4 Wet op het financieel toezicht (Wft) in samenhang met de Vrijstellingsregeling Wft (totale tegenwaarde van de aanbieding minder dan € 5.000.000 in 12 maanden). Voor deze reeks wordt een informatiedocument voorafgaand aan de aanbieding aan de AFM verstrekt, zonder dat sprake is van goedkeuring of inhoudelijk toezicht door de AFM.

De obligaties van zowel Reeks A als B zijn schuldvorderingen op CPC. Ten behoeve van de Obligatiehouders worden, conform de Obligatievoorwaarden en de Trustakte, zekerheidsrechten gevestigd en gehouden door Stichting Zekerheden Core Plus Capital. In beginsel beoogt CPC dat op ieder nieuw met Obligatiegelden verworven of gefinancierd Onderpand een eerste hypotheekrecht of daarmee vergelijkbaar first-priority zekerheidsrecht ten gunste van de Stichting wordt gevestigd, tenzij en zolang de in de Obligatievoorwaarden opgenomen dekkingsvoorwaarde is vervuld. De netto-opbrengst is bestemd voor investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in meerdere markten, met in elk geval focus op Nederland en de Verenigde Staten. Middelen kunnen intraconcern binnen de groep worden ingezet voor aankoop, exploitatie en capex. Alle huidige en toekomstige groepsmaatschappijen binnen de CPC-groep zullen garant staan voor verplichtingen uit hoofde van de obligaties; de exacte reikwijdte en eventuele jurisdictie-bepalingen worden vastgelegd in de garantstelling en de Obligatievoorwaarden.

De coupon is op jaarbasis en wordt maandelijks achteraf uitgekeerd. Er gelden twee verschillende producten (Reeks A en Reeks B) obligaties;

- Reeks A geldt 6% p.j. met toewijzingen vanaf € 100.000 per inschrijving

- Reeks B geldt 5,5% p.j. voor toewijzingen vanaf € 10.000 per inschrijving.

De looptijd bedraagt vijf jaar met 100% aflossing (bullet) op de einddatum. Rente wordt berekend op basis van de renteconventie ACT/365F en wordt in beginsel betaald op of omstreeks de eerste Werkdag van iedere kalendermaand. De coupon die op een Betaaldag wordt betaald, heeft betrekking op de direct daaraan voorafgaande kalendermaand. De Record Date is de vijfde (5e) Werkdag van iedere kalendermaand; uitsluitend de op die datum in het register ingeschreven houder ontvangt de coupon. De betalingsvaluta is EUR. De obligaties zijn niet genoteerd en kennen beperkte verhandelbaarheid; Onderhandse overdracht is uitsluitend mogelijk conform de Obligatievoorwaarden en na voorafgaande schriftelijke toestemming van CPC, positieve KYC/Wwft- en sanctiescreening en inschrijving in het Obligatieregister. Voor iedere overdracht geldt een administratievergoeding, verschuldigd door de verkrijger, van in beginsel 0,2% van de overeengekomen koopprijs. De verkrijger wordt pas in het Obligatieregister ingeschreven nadat de toepasselijke administratievergoeding volledig is voldaan. De meest actuele administratievergoeding wordt vermeld in het Portaal of is op verzoek verkrijgbaar bij CPC.

Dit IM is geen (beleggings)advies. Het product is geen deposito en valt niet onder het depositogarantiestelsel of een andere (overheids)garantieregeling. De obligaties worden niet aangeboden in rechtsgebieden waar dit onrechtmatig zou zijn; er vindt geen aanbieding in de Verenigde Staten plaats en niet aan "US persons". Beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

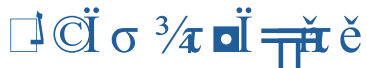
De informatie geeft de situatie weer per 25-3-2026, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, en kan worden geactualiseerd; bij materiële wijzigingen worden beleggers geïnformeerd. Uitsluitend CPC is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de in dit IM opgenomen informatie en heeft redelijke maatregelen getroffen om te waarborgen dat geen informatie is weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit IM zou wijzigen. Dit IM is opgesteld in het Nederlands; bij vertalingen prevaleert de Nederlandse versie. Op dit IM en de obligaties is Nederlands recht van toepassing. De Obligatievoorwaarden, de Garantstellingsovereenkomst en de Trustakte van de Stichting Obligatiehouders maken integraal onderdeel uit van de documentatie en worden beschikbaar gesteld.

Dit IM is uitsluitend bedoeld ter informatie. De juridische rechten en verplichtingen van de Uitgevende Instelling, de (potentiële) Obligatiehouders, de Stichting en eventuele Garanten volgen uitsluitend uit de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en (voor zover van toepassing) de Garantstellingsovereenkomst. Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum niet afzonderlijk zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die daaraan is toegekend in de genoemde documenten. In geval van tegenstrijdigheid prevaleren de Obligatievoorwaarden en, voor zover relevant, de Trustakte. Door kennisname van dit Informatiememorandum ontstaan geen aanvullende rechten of verplichtingen.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	6
2. Bedrijfsinformatie & Structuur	9
2.1 Aandeelhouders en bestuur	9
2.2 Groepsstructuur	9
2.3 Operationeel model en investeringsproces	10
2.4 Kapitaalstromen binnen de groep	10
2.5 Beleggersbescherming: de Stichting	10
2.6 Groepsgarantie	11
2.7 Compliance & integriteit	11
2.8 Regelgevingskader en verwijzing	11
3. De Obligatie	12
3.1 Go-live en programmastructuur	12
3.2 Rente, berekening en betaalwijze	12
3.3 Looptijd, aflossing en vervroegde aflossing	14
3.4 Rangorde en Ondergeschiktheid	14
3.5 Groepsgarantie	15
3.6 Vorm, register en verhandelbaarheid	15
3.7 Gebruik van de opbrengst	15
3.8 Inschrijving, toewijzing en settlement	16
3.9 Informatie- en overige verplichtingen	16
3.10 Events of Default en remedies	17
3.11 Kosten voor beleggers	17
4. Allocatie van de Netto-opbrengst van de Uitgifte	18
4.1 Indicatieve verdeling van de netto-opbrengst	18
4.2 Nadere toelichting per categorie	19
4.3 Juridische toelichting en voorbehouden	20
5. Risicofactoren	22
5.1 Marktrisico en vastgoedwaardering	22

5.2	Rente- en kastroomrisico (couponverplichtingen)	22
5.3	Herfinancierings- en aflossingsrisico aan het einde van de looptijd.....	22
5.4	Markt- en liquiditeitsrisico	23
5.5	Structuurrisico.....	24
5.6	Juridisch en regelgevingsrisico.....	24
5.7	Valutarisico.....	25
5.8	Rangorde en zekerheden.....	25
5.9	Afhankelijkheid van management en externe factoren	26
5.10	Risico van wijzigende wet- en regelgeving	27
6.	Deelnameprocedure.....	28
6.1	Inschrijvingsperiode en minimumopbrengst	28
6.2	Inlegvereisten en obligatiekenmerken.....	28
6.3	Digitale inschrijving en identificatie	29
6.4	Toewijzing van Obligaties	30
6.5	Uitgifte, levering en eerste rente	30
6.6	Restitutie bij niet-toewijzing of annulering	31
6.7	Juridische voorbehouden, MTF-toelating en wijzigen.....	31
7.	Juridische Aspecten.....	33
7.1	Wettelijk kader en vrijstellingsregeling.....	33
7.2	Uitgevende instelling en documentatie	34
7.3	Status van de obligaties en zekerheden.....	35
7.4	Verhandelbaarheid en beperkingen.....	36
7.5	Beleggersbescherming en governance	37
7.6	Wet- en regelgeving: Wwft/KYC en sancties	38
7.7	Aansprakelijkheid, voorbehouden en disclaimers	39
7.8	Fiscale aspecten	40
8.	Stichting.....	42
8.1	Rol en taken van de Stichting	42
8.2	Trustakte en onafhankelijkheid van de Stichting.....	42
8.3	Zekerheden bij de obligatielening.....	43
8.4	Obligatieregister en administratie	44
8.5	Garantie of aanvullende verplichtingen van de Stichting	44



Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het Informatiememorandum. Geïnteresseerden in de obligaties worden geadviseerd het volledige informatiememorandum te lezen. Dit document helpt u de risico's, de kosten en het mogelijke rendement van de belegging beter te begrijpen.

De obligaties worden uitgegeven door Core Plus Capital B.V. ("CPC"), een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, KvK: 98579649. CPC richt zich op het opbouwen en beheren van een gediversifieerde vastgoedportefeuille. De opbrengst van deze uitgifte wordt aangewend voor investeringen in commercieel en residentieel vastgoed in meerdere markten, met een initiële focus op Nederland en de Verenigde Staten en later in andere landen. De portefeuilleopbouw is gericht op objecten met voorspelbare kasstromen en een solide risicorendementsprofiel. Selectie en allocatie vinden plaats via een gestructureerd investeringsproces waarbij interne en externe professionals markten monitoren, kansen identificeren en per transactie commerciële, technische en juridische due diligence uitvoeren. Doel is het optimaliseren van het risico gewogen rendement binnen vooraf gedefinieerde randvoorwaarden. De strategie is primair gericht op aankoop en exploitatie van vastgoedobjecten, waarbij waarde creatie plaatsvindt via actief asset- en propertymanagement (o.a. verhoging bezettingsgraad, optimalisatie van huurcontracten, kostenbeheersing) en gerichte capex. Waar passend kan aanvullende (hypotheek)financiering op objectniveau worden ingezet met inachtneming van prudent risicobeheer.

De netto-opbrengst kan intra concern binnen de groep worden ingezet voor aankoop, exploitatie en capex. Binnen de uitgifte van de obligaties zal er Groeps Garantie worden verstrekt om garant te staan voor de verplichtingen uit hoofde van de obligaties. De Groeps Garantie wordt verstrekt door de Garanten zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden en de Garantstellingsovereenkomst.

De belangrijkste kenmerken van de Reeks A en Reeks B Obligaties op een rij:

(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks A

Nominale waarde Obligatie	€100
Maximum aantal Obligaties	NVT
Maximum uitgifte	NVT
Minimale inleg per inschrijver	€100.000
Rente	6% per jaar, uitbetaling maandelijks achteraf
Emissiekosten	0,925%
Aflossing	100% aflossing (bullet) op de einddatum
Looptijd	5 jaar
Startdatum	1 juni 2026
Einddatum	1 juni 2031

(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks B

Nominale waarde Obligatie	€100
Maximum aantal Obligaties	49.999
Maximum uitgifte	€4.999.900
Minimale inleg per inschrijver	€10.000
Rente	5,5% per jaar, uitbetaling maandelijks achteraf
Emissiekosten	0,925%
Aflossing	100% aflossing (bullet) op de einddatum
Looptijd	5 jaar
Startdatum	1 juni 2026
Einddatum	1 juni 2031

De Obligaties zijn bedoeld voor beleggers met een beleggingshorizon van vijf jaar die maandelijke couponuitkeringen wensen en de bijbehorende risico's kunnen dragen. De obligaties zijn niet genoteerd; overdracht vindt onderhands plaats en gaat gepaard met een administratieve vergoeding. Daarbij is onderhandse overdracht tevens onderworpen aan toestemming van CPC, KYC/Wwft check en registratie in het Register. Er is geen liquiditeitsgarantie. De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die tussentijds over hun inleg moeten kunnen beschikken of een lage risicobereidheid hebben.

Ter bescherming van de gezamenlijke Obligatiehouders treedt de Stichting Zekerheden Core Plus Capital op, die de belangen van Obligatiehouders behartigt en, waar van toepassing, zekerheden houdt en optreedt bij een Event of Default, conform de Obligatievoorwaarden en Trustakte.

De aanbiedingen van de obligaties van Core Plus Capital B.V. vallen onder verschillende vrijstellingen van de prospectusplicht:

- De uitgifte van CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks A (“Reeks A”) valt onder de vrijstelling voor aanbiedingen aan beleggers met een minimale toewijzing van € 100.000 per belegger (artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening (EU) 2017/1129).
- De uitgifte van CPC Vastgoed Obligaties 1 Reeks B (“Reeks B”) valt onder de vrijstelling voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan € 5.000.000 in 12 maanden (artikel 5:4 Wft in samenhang met de Vrijstellingsregeling Wft).

Voor geen van beide reeksen wordt een door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) goedgekeurd prospectus gepubliceerd en op de aanbiedingen wordt geen toezicht door de AFM uitgeoefend.

7.3.4 Wachtbergr Capital Management B.V. en Zdonkiewicz Holding B.V.

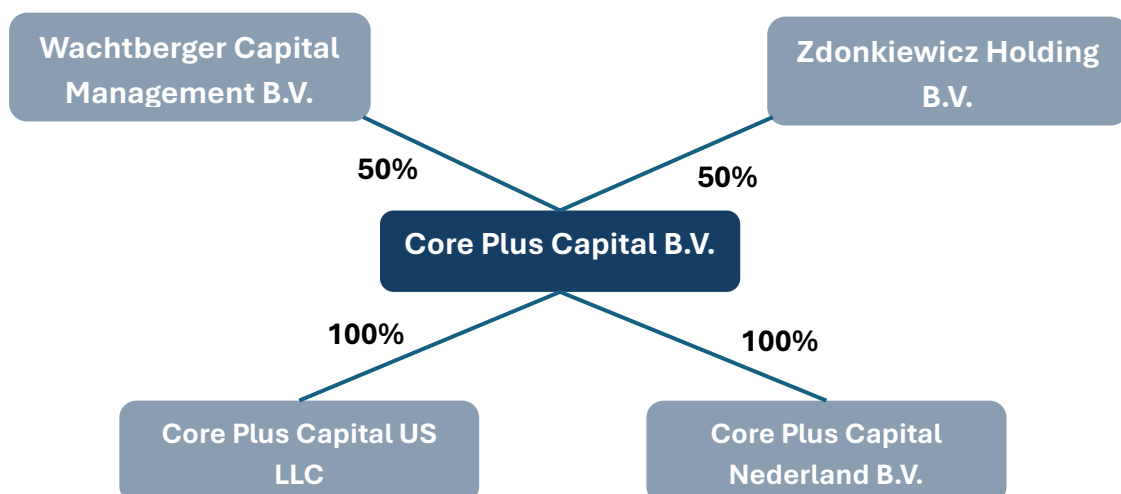
Core Plus Capital B.V. ("CPC" of de Uitgevende Instelling) is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 98579649. CPC is opgericht met het doel een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen en te beheren met een initiële focus op Nederland en de Verenigde Staten, en – waar passend – selectieve uitbreiding naar andere landen. De strategie concentreert zich op de aankoop en exploitatie van commercieel en residentieel vastgoed met voorspelbare kasstromen en ruimte voor waarde creatie via actief asset- en propertymanagement en gerichte capex-programma's (bijvoorbeeld; optimalisatie van huurcontracten, verhoging van bezettingsgraad, doelmatige kostenbeheersing en verduurzaming waar rendabel).

7.3.4.1 Aandelen in CPC

De aandelen in CPC worden gehouden door Wachtberger Capital Management B.V. (50%) en Zdonkiewicz Holding B.V. (50%). Het statutaire bestuur wordt gevormd door deze vennootschappen, ieder zelfstandig bevoegd. Binnen de governance van CPC gelden uitgangspunten voor besluitvorming, functiescheiding en belangenconflicten; transacties met gelieerde partijen vinden uitsluitend plaats onder zakelijke voorwaarden.

7.3.4.2 Operationele entiteiten

CPC fungeert als holding boven de operationele entiteiten waarin vastgoed wordt aangekocht en geëxploiteerd. Per datum van dit informatiememorandum bestaat de volgende opzet: Core Plus Capital Nederland B.V. (KVK: 98582046) (100%) ten behoeve van activiteiten in Nederland, en Core Plus Capital US LLC (EIN: 30-1466354) (100%) ten behoeve van de activiteiten in de Verenigde Staten. Een schematische weergave is opgenomen in de onderstaande figuur.



Investeringen worden geselecteerd op basis van een gestructureerd proces.

Interne en externe professionals monitoren marktdynamiek, identificeren kansen en voeren per transactie een commerciële, technische en juridische due diligence uit. Besluitvorming vindt plaats door de bestuurders van de entiteit, conform de statuten en toepasselijke wet- en regelgeving. Doel is het optimaliseren van het risico gewogen rendement. Waar passend kan extra (hypotheek)financiering op objectniveau worden aangetrokken; externe financieringen worden zodanig ingericht dat aan convenanten wordt voldaan en gericht op het waarborgen van de continuïteit van kasstromen richting CPC.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte wordt binnen de CPC-groep ingezet voor aankoop, exploitatie en capex van vastgoedobjecten die passen binnen de strategie.

Daartoe kan CPC middelen intraconcern doorlenen aan groepsmaatschappijen onder arm's-length voorwaarden (rente, looptijd en eventuele overeenkomsten). De hoofdlijnen van instroom en uitstroom van Reeks B zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De stromen van Reeks A ziet er soort gelijk uit, daarentegen gelden daar geen maxima op het gebied van aantal obligaties en opgehaald geld

Reeks B:



Ter bescherming van de gezamenlijke Obligatiehouders zal CPC een Trustakte aangaan met de Stichting.

De Stichting treedt op als onafhankelijke vertegenwoordiger van alle Obligatiehouders, ziet toe op naleving van de Obligatievoorwaarden, kan, waar van toepassing, zekerheden bewaken en optreden bij een Event of Default, en organiseert conform de voorwaarden vergaderingen van obligatiehouders. CPC beheert het Obligatieregister waarin rechten op naam worden geadministreerd en waar overdrachten worden ingeschreven. De exacte taken en bevoegdheden worden vastgelegd in de Garantstellingsovereenkomst en Trustakte.

1.4.4.4 De verplichtingen van CPC

De verplichtingen van CPC uit hoofde van de Obligaties worden aanvullend ondersteund door een contractuele groepsгарantie. De huidige en toekomstige Garanten, zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden en de Garantstellingsovereenkomst, staan binnen de daarin opgenomen reikwijdte en beperkingen in voor de verplichtingen van CPC. Nieuwe materiële groepsmaatschappijen kunnen conform de toepasselijke documentatie toetreden als Garant.

1.4.4.5 CPC voldoet aan toepasselijke wet- en regelgeving

CPC voldoet aan toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder Wwft (clientonderzoek en transactiemonitoring) en sanctiewetgeving. Inschrijving/overdracht van obligaties vindt uitsluitend plaats na succesvolle KYC-/sanctie-screening en in overeenstemming met de distributiebeperkingen zoals in dit IM en de Obligatievoorwaarden.

1.4.4.6 De aanbiddingen van obligaties van Core Plus Capital B.V.

De aanbiddingen van obligaties van Core Plus Capital B.V. vallen onder verschillende vrijstellingen van de prospectusplicht.

De uitgifte van Reeks A valt onder de vrijstelling voor aanbiddingen aan beleggers met een minimale toewijzing van € 100.000 per belegger (artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening (EU) 2017/1129).

De uitgifte van Reeks B valt onder de vrijstelling voor aanbiddingen met een totale tegenwaarde van minder dan € 5.000.000 in 12 maanden (artikel 5:4 Wft in samenhang met de Vrijstellingsregeling Wft).

Voor geen van beide reeksen wordt een door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) goedgekeurd prospectus gepubliceerd, en op de aanbiddingen wordt geen toezicht door de AFM uitgeoefend. Dit hoofdstuk beschrijft de onderneming en haar structuur; de juridische kenmerken van de obligaties zijn integraal uiteengezet in Hoofdstuk 3: De Obligatie.

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische en economische kenmerken van de door Core Plus Capital B.V. (“CPC” of de “Uitgevende Instelling”) uit te geven Obligaties. De Obligaties zijn op naam en worden geregistreerd in het door CPC gehouden obligatieregister (het “Register”); zij zijn niet genoteerd aan een beurs of verhandeld op een MTF. Overdracht vindt onderhands plaats en is tegenover CPC uitsluitend effectief na naleving van de Obligatievoorwaarden (waaronder, waar van toepassing, toestemming, KYC/Wwft-controles en inschrijving in het Register). Ter zekerheid van de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties worden, waar juridisch en feitelijk mogelijk, zekerheidsrechten (waaronder eerste hypotheekrechten) gevestigd op aangewezen onderpanden ten gunste van de Stichting conform de Trustakte. De Obligaties rangschikken onderling pari passu en boven het aandelenkapitaal van CPC; de Groepsgarantie is contractueel (Garantstellingsovereenkomst) en verschaft geen zekerheidsrecht.

Het uitgifteprogramma start op 1 juni 2026. CPC hanteert twee afzonderlijke producten (reeksen) onder dezelfde Uitgevende Instelling:

- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks A** – doorlopende aanbieding zonder maximum-opbrengst (geen €5 mln-plafond, gezien de minimumtoewijzing \geq €100.000 per belegger); uitgiftes vinden doorlopend of in opeenvolgende plaatsingsvensters plaats, zonder vaste einddatum per aanbieding.
- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks B** – aanbieding met minimuminleg €10.000 per belegger; CPC waarborgt dat de totale tegenwaarde van de Reeks-B-aanbiedingen in enig aaneengesloten tijdvak van twaalf (12) maanden $<$ € 5.000.000 blijft (vrijstelling art. 5:4 Wft jo. Vrijstellingsregeling Wft). De inschrijving kan open blijven totdat (i) de beoogde omvang is bereikt of (ii) het nader te bewaken vrijstellingsplafond binnen twaalf maanden in zicht komt; CPC kan inschrijving tussentijds opschorten of sluiten.

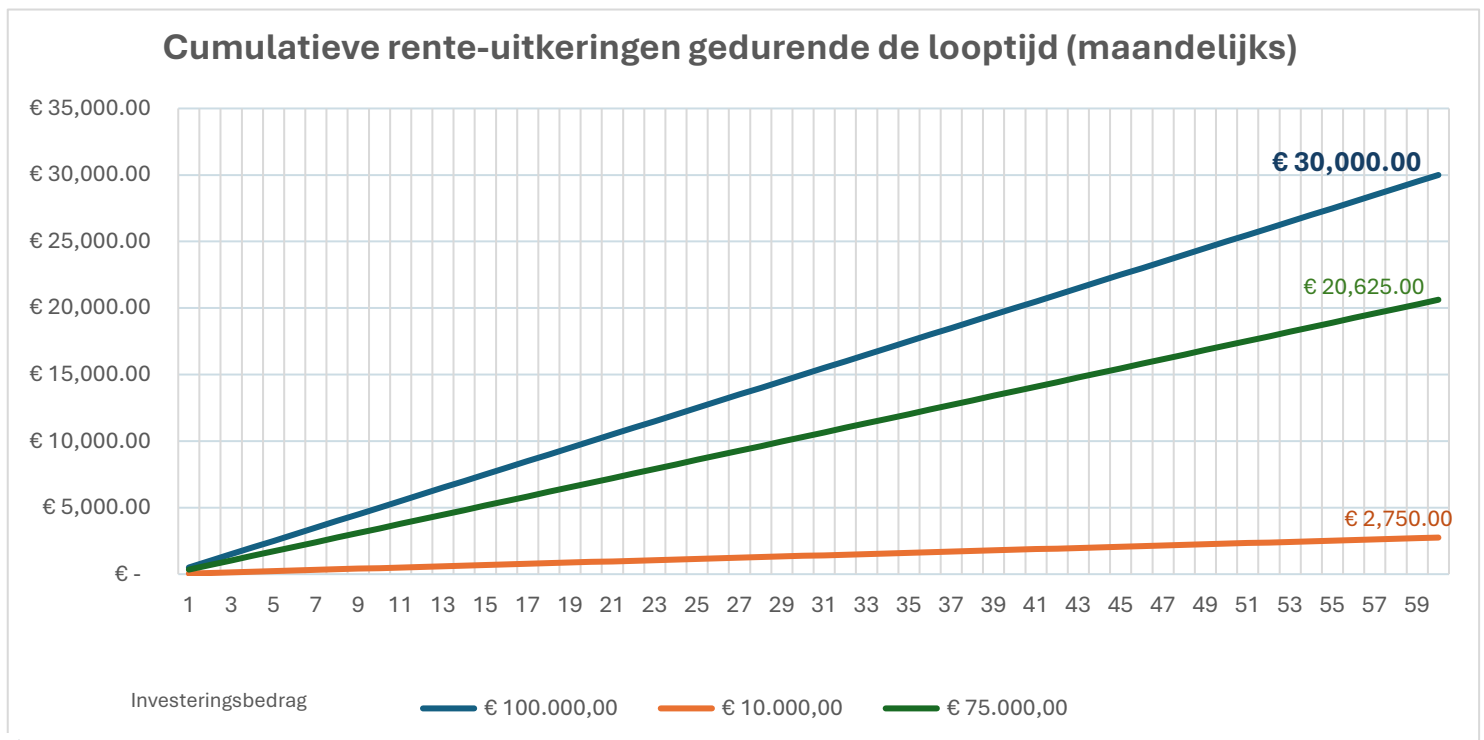
De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar wat resulteert in dat tussentijdse overdrachten uitsluitend onderhands plaats vinden overeenkomstig de Obligatievoorwaarden (inclusief voorafgaande toestemming/registratie/KYC). CPC kan een Portaal aanbieden voor inzage en informatieve beschikbaarstelling van de Obligaties.

De Obligaties van beide reeksen (Reeks A en Reeks B) kennen een vaste jaarcoupon die maandelijks achteraf wordt uitgekeerd in 12 gelijke termijnen.

- **Reeks A** - Inschrijvingen van \geq €100.000 per inschrijver geldt een coupon van **6,0%** p.j.

- **Reeks B** - Inschrijvingen met een waarde <€100.000 per inschrijver geldt een coupon van **5,5%** p.j. met een minimum bedrag van €10.000 per inschrijver

Grafiek A laat zien hoe uw maandelijkse rente-uitkeringen zich in vijf jaar tijd kunnen opstapelen tot een aantrekkelijk totaalrendement. Bij een investering van €10.000 ontvangt u over de looptijd circa €2.750 aan rente; bij €75.000 loopt dit op tot ongeveer €20.600; en bij €100.000 zelfs tot ruim €30.000. Deze bedragen zijn bruto (vóór belasting en eventuele kosten) en illustreren de voorspelbare kasstromen die maandelijks aan beleggers worden uitgekeerd – naast de terugbetaling van de volledige hoofdsom op de einddatum.



Record date: Om vast te stellen wie recht heeft op de maandelijkse rente, wordt een vaste peildatum gehanteerd. Deze peildatum die valt op de vijfde (5e) Werkdag van een kalendermaand. Uitsluitend de op de Record Date in het Obligatieregister ingeschreven Obligatiehouder heeft recht op de coupon over diezelfde kalendermaand, betaalbaar op de eerstvolgende Betaaldag, tenzij in deze Obligatievoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald.

De rente wordt maandelijks achteraf uitgekeerd op de Betaaldag. De coupon die op een Betaaldag wordt betaald, heeft betrekking op de direct daaraan voorafgaande kalendermaand. Een bij primaire uitgifte toegewezen Obligatie is voor een kalendermaand slechts rentedragend indien uiterlijk op de Record Date van die kalendermaand (i) het volledige inschrijvingsbedrag onvoorwaardelijk en onherroepelijk door CPC is ontvangen, (ii) de vereiste KYC/Wwft-controles met positief resultaat zijn afgerond en (iii) de betreffende belegger als Obligatiehouder in het Obligatieregister is

ingeschreven. Indien niet uiterlijk op de Record Date aan deze voorwaarden is voldaan, ontstaat het recht op coupon pas met ingang van de daaropvolgende kalendermaand en wordt over de daaraan voorafgaande periode geen (deel)coupon vergoed.

Bij overdracht na uitgifte geldt dat een verkrijger die eerst na de Record Date als Obligatiehouder in het Obligatieregister is ingeschreven, pas recht heeft op couponbetalingen vanaf de daaropvolgende kalendermaand. Eventuele accrued-interest-verrekening vindt uitsluitend plaats tussen vervreemder en verkrijger onderling.

□ □ x → π π × ¼ I → H r ē ¼ d / π π → c × ¾ I → H r ē

Looptijd: 5 jaar (startdatum: **1 juni 2026**).

De Obligaties kennen een looptijd van vijf jaar. Zij worden uitgegeven op 1 juni 2026. Aan het einde van deze periode wordt de volledige hoofdsom in één keer terugbetaald. Tot dat moment ontvangen beleggers maandelijks rente-uitkeringen. Eventueel achterstallige rente wordt altijd eerst voldaan voordat de hoofdsom kan worden afgelost.

CPC heeft het recht tot vervroegde aflossing onder vastgestelde termijnen en condities die in de Obligatievoorwaarden zijn opgenomen. Als de vennootschap hiervan gebruik zou maken, bijvoorbeeld om de financieringsstructuur te herzien of omdat zij voordeliger kapitaal kan aantrekken, dan gebeurt dit op basis van vooraf vastgelegde termijnen en voorwaarden. Beleggers beschikken niet over een recht om hun Obligaties aan CPC terug te geven. Het is belangrijk te benadrukken dat er geen liquiditeitsgarantie kan worden ontleend; een belegger moet er dus in beginsel rekening mee houden dat de obligatie vijf jaar loopt.

□ □ • İ τ ē → π × ¾ d τ × ¾ d ÷ Ö N Z ÷ P / x k

Ter zekerheid van de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties worden, waar juridisch en feitelijk mogelijk, zekerheidsrechten (waaronder eerste hypotheekrechten) gevestigd op aangewezen onderpanden ten gunste van de Stichting, conform de Trustakte, hypotheekakten en de Obligatievoorwaarden. De Obligaties rangschikken onderling pari passu en boven het aandelenkapitaal van CPC. Voor zover verhaal wordt gezocht op de onderpanden, hebben de vorderingen van de Obligatiehouders in beginsel voorrang op de opbrengsten daarvan, met inachtneming van executiekosten en wettelijk preferente vorderingen. Voor zover verhaal wordt gezocht op overige vermogensbestanddelen van CPC, zijn de vorderingen uit hoofde van de Obligaties niet-achtergestelde, concurrente vorderingen. CPC zal geen zekerheidsrechten vestigen die de positie van de Obligatiehouders wezenlijk benadelen, behoudens gebruikelijke uitzonderingen en voor zover toegestaan onder de Obligatievoorwaarden.

4.2.3 Groeps Garantie

De verplichtingen van CPC uit hoofde van de Obligaties worden aanvullend ondersteund door een contractuele Groeps Garantie zoals vastgelegd in de Garantstellingsovereenkomst. De daarin opgenomen Garanten staan, binnen de daarin opgenomen beperkingen, hoofdelijk in voor de verplichtingen van CPC; de Groeps Garantie verschaft geen zekerheidsrecht. Nieuwe (materiële) groepsmaatschappijen kunnen toetreden als Garant via een toetredingsakte conform de Garantstellingsovereenkomst; reikwijdte en voorwaarden volgen uit de Garantstellingsovereenkomst en de Obligatievoorwaarden.

4.2.4 Obligatieregister

De Obligaties worden uitgegeven op naam. CPC houdt het Obligatieregister, waarin Obligatiehouders, aantallen en relevante mutaties worden geregistreerd. Het Register is leidend voor de uitoefening van rechten (waaronder coupongerechtigdheid op de Record Date) conform de Obligatievoorwaarden.

De Obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs en worden niet verhandeld op een MTF. Overdracht van Obligaties kan uitsluitend onderhands plaatsvinden en is tegenover CPC pas effectief na naleving van de overdrachtsbepalingen uit de Obligatievoorwaarden, waaronder begrepen (waar van toepassing) voorafgaande toestemming van CPC, afronding van KYC/Wwft- en sanctiecontroles, en inschrijving van de verkrijger in het Obligatieregister. CPC kan een digitaal portaal aanbieden voor (i) inzage in de geregistreerde positie en betaalhistorie en (ii) het informatief kenbaar maken dat Obligaties beschikbaar worden gesteld voor onderhandse overdracht; het portaal vormt geen handelsplatform, orderboek, matching-systeem of settlementvoorziening en biedt geen liquiditeitsgarantie.

Kosten (zoals emissiekosten en eventuele kosten bij overdracht) en eventuele bank of belasting kosten zijn nader beschreven in de Obligatievoorwaarden; bank- en overige transactiekosten komen in beginsel voor rekening van de belegger. Aanbieding of verkoop vindt niet plaats in jurisdicties waar dit onrechtmatig is.

4.2.5 Middelen

De netto-opbrengst wordt conform Hoofdstuk 4 (Allocatie van middelen) aangewend voor investeringen in commercieel en residentieel vastgoed binnen de CPC-strategie. Middelen kunnen intra-concern aan groepsmaatschappijen worden doorgeleend op zakelijke voorwaarden (rente, looptijd en, waar passend, zekerheid) ten behoeve van aankoop, exploitatie en capex (onderhoud, verduurzaming, verbouwingen). CPC streeft naar spreiding over objecten en markten.

Een indicatieve bestedingsverdeling wordt in Hoofdstuk 4 opgenomen

2.1.1 Inschrijving

Inschrijvingen vinden plaats via een door of namens CPC aangeboden kanaal (waaronder begrepen een digitaal portaal en/of een KYC-dienstverlener). De inschrijver kiest expliciet voor Reeks A of Reeks B en accepteert bij inschrijving de toepasselijke Obligatievoorwaarden en het Informatiememorandum. CPC is gerechtigd inschrijvingen naar eigen inzicht geheel of gedeeltelijk te weigeren, onder meer op grond van KYC/Wwft- of sanctieoverwegingen, onvolledige informatie of andere compliance-redenen, ook indien een externe screening positief is.

Toewijzing kan plaatsvinden op volgorde van binnenkomst of volgens door CPC te bepalen allocatiecriteria, afhankelijk van de omstandigheden van de uitgifte. Levering op naam en inschrijving in het Obligatieregister vinden plaats nadat (i) de volledige inschrijvingssom onvoorwaardelijk en onherroepelijk is ontvangen op de door CPC aangewezen rekening en (ii) alle vereiste KYC/Wwft-controles met positief resultaat zijn afgerond (de "Settlementdatum"). Niet-toegewezen of geweigerde bedragen worden zonder rente gerestitueerd.

De coupon wordt maandelijks achteraf betaald op de Betaaldag. De coupon die op een Betaaldag wordt betaald, heeft betrekking op de direct daaraan voorafgaande kalendermaand. Een bij primaire uitgifte toegewezen Obligatie is voor een kalendermaand slechts rentedragend indien uiterlijk op de Record Date van die kalendermaand (i) de volledige inschrijvingssom onvoorwaardelijk en onherroepelijk door CPC is ontvangen, (ii) de vereiste KYC/Wwft-controles met positief resultaat zijn afgerond en (iii) de betreffende belegger als Obligatiehouder in het Obligatieregister is ingeschreven. Indien niet uiterlijk op de Record Date aan deze voorwaarden is voldaan, ontstaat het recht op coupon pas met ingang van de daaropvolgende kalendermaand en wordt over de daaraan voorafgaande periode geen (deel)coupon vergoed.

Uitsluitend de Obligatiehouder die op de Record Date in het Obligatieregister is ingeschreven, heeft jegens CPC recht op de betreffende couponbetaling, conform de toepasselijke Obligatievoorwaarden.

2.1.2 Informatie- en meldplichten

De informatie- en meldplichten van CPC jegens Obligatiehouders en/of de Stichting volgen uit de Obligatievoorwaarden en de Trustakte. CPC verstrekt in ieder geval de (eerste) vastgestelde jaarrekening binnen drie (3) maanden na vaststelling en zal daarna jaarlijks de (vastgestelde) jaarrekening beschikbaar stellen aan de Stichting en via de officiële kanalen communiceren aan Obligatiehouders. Materiële gebeurtenissen (waaronder een dreigende of ingetreden wanprestatie) worden door CPC onverwijld aan de Stichting gemeld en, waar passend, binnen 10 Werkdagen via de officiële kanalen gecommuniceerd aan Obligatiehouders, conform de Obligatievoorwaarden. CPC kan van (potentiële) Obligatiehouders fiscale zelfcertificering (bijv. FATCA/CRS) verlangen en is gerechtigd wettelijk verplichte inhoudingen toe te passen. Voor zover van toepassing op

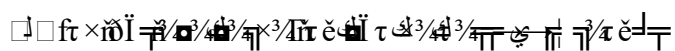


Core Plus Capital B.V. (“CPC”) beoogt via deze vastgoedobligatie-uitgifte financiering aan te trekken voor investeringen in vastgoed, initieel met focus op Nederland en de Verenigde Staten en, waar passend, selectieve uitbreiding naar andere landen. De uitgifte omvat twee afzonderlijke productreeksen:

- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks A:** minimale inschrijving van €100.000 per belegger (vrijstelling op grond van artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening (EU) 2017/1129);
- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks B:** minimale inschrijving van €10.000 per belegger, waarbij CPC borgt dat de totale tegenwaarde van de Reeks-B-aanbiedingen binnen een rollende periode van twaalf (12) maanden onder €5.000.000 blijft (vrijstelling artikel 5:4 Wft).

De netto-opbrengst van beide reeksen wordt binnen de CPC-groep ingezet voor aankoop, exploitatie en capex van vastgoedobjecten, onder meer door middel van intraconcern doorleningen aan groepsmaatschappijen onder arm’s-length voorwaarden. In dit hoofdstuk wordt onder “netto-opbrengst” verstaan: het totale nominale inschrijvingsbedrag op de Obligaties. Emissiekosten (thans 0,925%) worden door de belegger boven op het nominale inschrijvingsbedrag voldaan en maken geen onderdeel uit van de netto-opbrengst. Rente en aflossing worden door CPC beoogd te voldoen uit kasstromen uit vastgoedactiviteiten en beschikbare liquiditeit binnen de groep; dit betreft geen garantie.

Waar juridisch en feitelijk mogelijk worden ten gunste van de Stichting zekerheidsrechten gevestigd op aangewezen onderpanden, conform de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en (toekomstige) zekerhedendocumentatie. CPC streeft ernaar de middelen zodanig te alloceren dat het rendementspotentieel wordt benut, terwijl prudente buffers worden aangehouden ter ondersteuning van kasstroomstabiliteit en weerbaarheid.



Onderstaande tabel toont een indicatieve verdeling van de netto-opbrengst bij een volledige plaatsing van Reeks B (nominaal €4.999.900). Omdat Reeks A geen maximaal emissiebedrag kent, is Reeks A niet in bedragen opgenomen; de bestedingsfilosofie is voor beide reeksen gelijk.

Categorie	Bedrag (indicatie)	Percentage
Investeringen in vastgoed	€ 4.499.910,00	90%
Structurerings- en implementatiekosten	€ 249.995,00	5%
Buffer/ Reserve	€ 249.995,00	5%
Totaal bruto opgehaald	€ 4.999.900,00	100%

Toelichting; Uitgaande van een maximale bruto opbrengst van K0;666.666 (766x inschrijving van Reeks B); De verdeling is indicatief. Aan deze verdeling kunnen geen rechten worden ontleend;

□ □ Äi × 3/4 → 4/4 N p c 4/4 ÷ c 4/4

- **Investerings- en implementatiekosten (ca. 90%)**

CPC is voornemens ongeveer 90% van de netto-opbrengst aan te wenden voor investeringen in een vastgoedportefeuille, met een initiële focus op Nederland en de Verenigde Staten en – waar passend – selectieve uitbreiding naar andere markten. Dit omvat de acquisitie en exploitatie van vastgoedobjecten die stabiele huurinkomsten en/of waardeontwikkeling kunnen genereren, alsmede – waar relevant – gerichte renovatie-, verbeter- of capex-programma's.

CPC fungeert als holding en kan de netto-opbrengst intraconcern doorlenen aan (huidige en toekomstige) groepsmaatschappijen die vastgoed aankopen en exploiteren, onder marktconforme (arm's-length) voorwaarden (waaronder rente, looptijd en contractuele vastlegging). De nadruk ligt op investeringen die voldoende kasstromen beogen te genereren om de renteverplichtingen aan Obligatiehouders te ondersteunen en tegelijk potentieel bieden voor lange-termijn vermogensgroei.

CPC hanteert strikte investeringscriteria en due-diligenceprocessen (commercieel, technisch en juridisch) om ervoor te zorgen dat middelen verantwoord en rendementsgericht worden aangewend. Waar juridisch en feitelijk mogelijk worden ten gunste van de Stichting Zekerheden gevestigd op de relevante onderpanden, conform de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en de (toekomstige) hypotheekakte(n). Dit is bedoeld om de positie van Obligatiehouders te versterken bij insolventie of tegenvallende marktomstandigheden.

- **Structurerings- en implementatiekosten (ca. 5%)**

Ongeveer 5% van de netto-opbrengst kan worden aangewend voor eenmalige structurerings- en implementatiekosten die samenhangen met het opzetten en uitvoeren van het obligatieprogramma en de daarbij behorende governance- en compliance-inrichting. Hieronder kunnen onder meer vallen:

- Juridische, fiscale en (waar nodig) notariële advieskosten in verband met documentatie en implementatie;
- Kosten voor het opstellen, finaliseren en onderhouden van het informatiememorandum en overige aanbiedingsdocumentatie (waaronder eventuele bijlagen/updates);
- Kosten voor de oprichting en inrichting van de Stichting (waaronder basisinrichting van processen en documentatie);

- Kosten voor onboarding- en compliance-processen, waaronder KYC/Wwft-controles en (eventuele) tooling/software ter ondersteuning daarvan;
- Kosten voor communicatie en marketing richting (potentiële) beleggers en inrichting van informatiekkanalen (bijvoorbeeld website/portaal).

De werkelijke kosten kunnen variëren afhankelijk van de omvang en timing van de plaatsingen en de benodigde inrichting. CPC streeft ernaar deze kosten efficiënt te beheersen door schaalvoordelen en digitale processen.

- **Buffer/Reserve (tot 5%)**

CPC zal tot 5% van de netto-opbrengst aanhouden als buffer/reserve om financiële flexibiliteit en weerbaarheid te ondersteunen gedurende de looptijd van de Obligaties. Deze reserve kan onder meer worden gebruikt voor het opvangen van onvoorziene uitgaven of tijdelijke tegenvallers, zoals lagere verhuuropbrengsten, onverwachte onderhouds- of capex-kosten, timingverschillen in kasstromen, en, waar relevant, fricties die kunnen ontstaan bij buitenlandse investeringen.

De buffer fungeert tevens als liquiditeitsruimte om de continuïteit van betalingen onder de Obligaties te ondersteunen, maar vormt geen garantie dat rente- en aflossingsbetalingen te allen tijde kunnen worden voldaan.



De in dit hoofdstuk beschreven allocatie van de netto-opbrengst is indicatief. De genoemde percentages en (waar van toepassing) bedragen zijn gebaseerd op de huidige inzichten en plannen van CPC en kunnen in de praktijk afwijken indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoals wijzigingen in marktomstandigheden, investeringskansen, timing van transacties, kostenstructuur of (juridische) implementatievereisten. CPC behoudt binnen de kaders van de Obligatievoorwaarden en het overige transactiedocumentatiepakket de benodigde flexibiliteit om de aanwending van middelen hierop aan te passen.

Indien de uitgifte niet volledig wordt geplaatst, zal CPC de besteding proportioneel aanpassen. In dat geval zullen eerst de noodzakelijke (structurerings- en implementatie)kosten worden voldaan en wordt het resterende nettobedrag ingezet voor vastgoedinvesteringen en het aanhouden van een buffer/reserve, in lijn met de uitgangspunten van dit hoofdstuk.

CPC kan daarnaast besluiten om voor (een tranche of plaatsingsvenster van) de uitgifte een minimumopbrengst te hanteren. Indien een dergelijke minimumopbrengst niet wordt behaald, kan CPC besluiten de betreffende uitgifte (geheel of gedeeltelijk) te annuleren en reeds ontvangen gelden zonder rente terug te storten, een en ander conform de

Obligatievoorwaarden en de voorwaarden die CPC in de aanbiedingsdocumentatie voor het betreffende plaatsingsvenster bekendmaakt.

Aan de voorgenomen besteding van de opbrengst kunnen geen rechten worden ontleend door (potentiële) beleggers. CPC beoogt de middelen overeenkomstig de beschreven uitgangspunten aan te wenden, maar geeft geen garantie dat de daadwerkelijke aanwending exact in deze verhouding zal plaatsvinden. Het uiteindelijke gebruik van de opbrengst zal steeds plaatsvinden binnen de doelstellingen van CPC en met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving, de relevante vrijstellingsvoorwaarden en de informatieverplichtingen jegens beleggers.

ك ٤-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risicofactoren beschreven die verbonden zijn aan een investering in de obligaties van Core Plus Capital B.V. ("CPC"). Deze risicofactoren kunnen de waarde van de obligaties negatief beïnvloeden en ertoe leiden dat beleggers (een deel van) hun inleg verliezen of rendement mislopen. De onderstaande categorieën risico's zijn materieel en relevant voor zowel particuliere als professionele beleggers. De volgorde is niet noodzakelijk een rangorde in waarschijnlijkheid of impact. Beleggers dienen alle genoemde risico's zorgvuldig te overwegen voordat zij besluiten in te schrijven

ك ٤-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠

De resultaten van CPC zijn sterk afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkten. Onverwachte economische teruggang, stijgende rente of verminderde vraag naar vastgoed kunnen leiden tot dalende vastgoedwaarden en huurinkomsten. Als de waarde van de vastgoedportefeuille daalt of objecten langer leegstaan dan voorzien, vermindert dit het vermogen van CPC om voldoende inkomsten te genereren. CPC spreidt zijn investeringen over meerdere objecten en markten en voert grondige due diligence uit voorafgaand aan acquisities om marktrisico te beheersen, maar marktcycli en waardedalingen laten zich niet volledig voorspellen of voorkomen. Een ongunstige vastgoedmarkt kan daardoor de financiële positie van CPC aantasten en de capaciteit om rente en aflossing te voldoen negatief beïnvloeden.

ك ٤-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠

Beleggers in de obligatie hebben recht op een vaste couponrente die maandelijks achteraf wordt uitgekeerd. Het risico bestaat dat CPC gedurende de looptijd onvoldoende kasstromen genereert om aan deze renteverplichtingen te voldoen. Dit kan zich voordoen als de operationele inkomsten uit de vastgoedportefeuille tegenvallen door lagere huurinkomsten, hogere kosten of andere tegenvallers. Daarnaast kunnen rentestijgingen in de markt negatieve effecten hebben: hoewel de couponrente van de obligaties vaststaat, kunnen hogere markttrentes de financieringskosten van CPC (bijvoorbeeld voor hypothecaire leningen op objectniveau) verhogen en daarmee de vrije kasstroom onder druk zetten. CPC tracht dit risico te mitigeren door prudent kasstroombeheer en het aanhouden van een buffer, maar kan niet garanderen dat altijd voldoende liquiditeit beschikbaar is voor tijdige rentebetalingen onder alle omstandigheden.

ك ٤-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠

De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar met een bullet-aflossing (100% terugbetaling van de hoofdsom) op de einddatum. Het vermogen van CPC om de hoofdsom in één keer terug te betalen is afhankelijk van haar financiële positie en de beschikbaarheid van voldoende liquide middelen of vervangende financiering tegen die

tijd. Er is een risico dat tegen het einde van de looptijd de marktcondities ongunstig zijn (bijvoorbeeld door hoge rentestanden of lage vastgoedprijzen) of dat CPC er niet in slaagt om activa te verkopen, te herfinancieren of nieuwe financieringsbronnen aan te trekken voor de aflossing. In dat geval kan CPC geconfronteerd worden met een tekort aan middelen om de obligatiehouders volledig en tijdig terug te betalen. CPC is voornemens tijdig een aflosplan op te stellen en eventueel opbrengsten uit de portefeuille of nieuwe financiering aan te wenden voor de eindaflossing, maar beleggers lopen het reëel risico dat herfinanciering niet of niet onder gunstige voorwaarden plaatsvindt. Bij het uitblijven van succesvolle herfinanciering of verkoop van activa kan de aflossing worden uitgesteld of zelfs (gedeeltelijk) uitvallen.

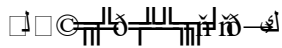
De Obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of multilaterale handelsfaciliteit (MTF) en er bestaat geen gereguleerde of georganiseerde secundaire markt.

De Obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of multilaterale handelsfaciliteit (MTF) en er bestaat geen gereguleerde of georganiseerde secundaire markt. Dit betekent dat Obligatiehouders hun Obligaties mogelijk niet (tijdig) kunnen verkopen, of slechts tegen een prijs die (aanzienlijk) lager is dan de Nominale Waarde. CPC is niet verplicht liquiditeit te verschaffen, kooporders te matchen, prijzen te stellen of Obligaties in te kopen; een contractueel uitstaprecht voor Obligatiehouders ontbreekt.

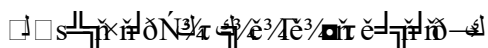
Overdracht van Obligaties kan uitsluitend onderhands plaatsvinden conform de Obligatievoorwaarden. Een overdracht wordt pas jegens CPC effectief nadat zij conform de toepasselijke overdrachtsbepalingen is verwerkt, waaronder (i) voltooiing van eventuele vereiste KYC/Wwft- en sanctiecontroles en (ii) inschrijving van de verkrijger in het Obligatieregister. CPC kan de verwerking van een overdracht weigeren of opschorten indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan wet- en regelgeving (waaronder Wwft en sanctieregimes) of om strijd met de Obligatievoorwaarden te voorkomen. Deze vereisten kunnen leiden tot doorlooptijd, administratieve lasten en (waar van toepassing) een administratieve vergoeding.

Indien door of namens CPC een digitaal portaal wordt aangeboden, dient dit uitsluitend voor informatie- en administratieve doeleinden en vormt dit geen handelsplatform, orderboek, matching-systeem of afwikkelingsvoorziening. Het gebruik van een portaal impliceert geen liquiditeitsgarantie en schept geen verplichting voor CPC om overdrachten te faciliteren buiten de kaders van de Obligatievoorwaarden.

Gelet op het bovenstaande kunnen beleggers mogelijk niet op elk gewenst moment en/of niet tegen een gewenste prijs (volledig) verkopen. De Obligaties zijn daarom ongeschikt voor beleggers die hun kapitaal (mogelijk) voortijdig nodig hebben.



CPC is onderdeel van een groep van vennootschappen en de door de obligatie-uitgifte opgehaalde middelen kunnen intraconcern worden doorgeleend aan andere groepsentiteiten binnen de groep voor vastgoedinvesteringen. Een deel van de activiteiten vindt mogelijk plaats via een buitenlandse dochtermaatschappij (bijvoorbeeld een LLC in de Verenigde Staten) waar CPC het verkregen kapitaal in investeert. Deze groepsstructuur brengt risico's met zich mee: de terugbetalingscapaciteit van CPC richting Obligatiehouders is indirect afhankelijk van de financiële resultaten en kasstromen van deze dochterondernemingen. Mocht een project of entiteit binnen de groep niet presteren zoals verwacht of in betalingsproblemen komen, dan kan dit ertoe leiden dat dividenduitkeringen of terugbetalingen aan CPC uitblijven. Bovendien kunnen juridische of fiscale complicaties optreden bij grensoverschrijdende financiering (bijv. beperkingen op winstuitkeringen of kapitaalverkeer, of verschillen tussen Nederlands recht en het recht van de VS) waardoor geldstromen vanuit de buitenlandse entiteit naar CPC vertraagd of bemoeilijkt worden. CPC heeft maatregelen getroffen om dit risico te beperken, zoals het afsluiten van een hoofdelijke Groepsgarantie waarbij de Garanten aansprakelijk zijn voor de verplichtingen uit de Obligaties. Hoewel deze garantie de positie van Obligatiehouders versterkt, biedt ook dit geen volledige zekerheid: jurisdictie- en handhaafbaarheidsbeperkingen (met name bij buitenlandse entiteiten) kunnen de daadwerkelijke afdwingbaarheid of waarde van zo'n garantie in de praktijk beïnvloeden. In het worst-case scenario kan de groepsstructuur ertoe leiden dat Obligatiehouders moeilijker verhaal kunnen halen op bepaalde activa of dochters als CPC zelf tekortschiet.



De obligatie-uitgifte vindt plaats onder Nederlandse wet- en regelgeving, gebruikmakend van een vrijstelling van de prospectusplicht. Dit brengt met zich mee dat geen door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) goedgekeurd prospectus is gepubliceerd. Hoewel CPC conform de Vrijstellingsregeling een informatiedocument en informatiememorandum verstrekt en de aanbieding bij de AFM meldt, staan de Obligaties en CPC niet onder actief toezicht van de AFM zoals bij een gereguleerde aanbieding het geval zou zijn. Beleggers moeten zich realiseren dat de gebruikelijke beschermingsmechanismen van een officieel goedgekeurd prospectus hier ontbreken. Eventuele geschillen over de Obligaties of documentatie zullen in principe onderworpen zijn aan Nederlands recht en voor Nederlandse rechter worden gebracht. CPC heeft bij de structurering en documentatie advies ingewonnen en heeft een Trustakte met de Stichting ter behartiging van de belangen van Obligatiehouders, maar deze maatregelen voorkomen niet dat juridische interpretaties of conflicten anders kunnen uitpakken dan verwacht. Ook wijzigingen in relevante wet- en regelgeving (zie hierna) kunnen de juridische positie van CPC en obligatiehouders beïnvloeden. Kortom, de juridische

context van deze uitgifte brengt bepaalde bijzondere risico's mee vergeleken met gereguleerde obligaties.

□ □ . İ İ İ İ İ İ İ İ İ İ →

CPC belegt de opbrengst van de obligatie zowel in Nederland als deels in vastgoedprojecten in de Verenigde Staten. Hierdoor is een deel van de activa en inkomsten van CPC blootgesteld aan valutarisico tussen de Amerikaanse dollar (USD) en de euro. Wisselkoersschommelingen kunnen ertoe leiden dat de waarde van buitenlandse investeringen of opbrengsten, uitgedrukt in euro's, daalt. Bijvoorbeeld, als de USD in waarde daalt ten opzichte van de euro, zullen de huurinkomsten of verkoopopbrengsten van een Amerikaans object na omwisseling minder euro's opleveren, wat de terugbetalingscapaciteit van CPC kan verminderen. Omgekeerd kunnen ongunstige bewegingen in de euro-dollarkoers ertoe leiden dat voor geplande nieuwe acquisities of uitgaven in de VS meer euro-kapitaal nodig is dan oorspronkelijk voorzien. CPC kan besluiten valutarisico's gedeeltelijk af te dekken (bijvoorbeeld via termijncontracten of leningen in dezelfde valuta als de investering) om extreme schommelingen te beheersen, maar is hiertoe niet verplicht en volledige afdekking is kostbaar en mogelijk niet beschikbaar. Beleggers lopen dus het risico dat valutafluctuaties een negatieve impact hebben op de resultaten van CPC en daarmee indirect op de zekerheid van rente- en aflossingsbetalingen.

□ □ . İ İ İ İ İ İ İ İ İ İ →

Ten behoeve van de Obligatiehouders worden zekerheidsrechten gevestigd en gehouden door Stichting Zekerheden Core Plus Capital, die optreedt als gezamenlijke vertegenwoordiger van de Obligatiehouders en de gezamenlijke belangen van alle Obligatiehouders behartigt. In beginsel beoogt CPC dat op ieder nieuw Onderpand dat direct of indirect met Obligatiegelden wordt verworven of gefinancierd, een eerste hypotheekrecht of daarmee vergelijkbaar first-priority zekerheidsrecht ten gunste van de Stichting wordt gevestigd.

In afwijking van het voorgaande is CPC gerechtigd een nieuw Onderpand direct of indirect met Obligatiegelden te verwerven of te financieren zonder dat daarop gelijktijdig of aansluitend een eerste hypotheekrecht ten gunste van de Stichting wordt gevestigd, mits en zolang de gezamenlijke waarde van de reeds bezwaarde Onderpanden ten minste gelijk is aan het totale uitstaande nominale bedrag van de Obligaties, een en ander conform de toepasselijke Obligatievoorwaarden en de Trustakte. Voor deze beoordeling wordt uitgegaan van de meest recente gedocumenteerde waarde per reeds bezwaard Onderpand, zijnde de meest recente aanschafwaarde of, indien recenter beschikbaar, de meest recente taxatiewaarde.

Reeks A en Reeks B delen op gelijke voet (pari passu) en naar rato in de netto-opbrengst van de uitwinning van de Zekerheden. Verhaal op Onderpanden waarop daadwerkelijk Zekerheden rusten, geschiedt primair via die Zekerheden. Voor zover verhaal wordt

resultaten van de vastgoedportefeuille nadelig raken. Verder is CPC onderhevig aan concurrentie in de vastgoedmarkt; als concurrerende beleggers de prijzen opdrijven of interessante objecten wegkopen, kan dit het moeilijker maken voor CPC om haar beoogde portefeuille uit te breiden tegen aantrekkelijke rendementen. Hoewel CPC een gediversifieerde strategie nastreeft en continu markttrends monitort om flexibel in te spelen op externe ontwikkelingen, kunnen dergelijke factoren de prestaties en kasstromen van CPC significant en onvoorzien negatief beïnvloeden. Beleggers moeten er rekening mee houden dat de combinatie van interne en externe risico's ertoe kan leiden dat CPC's resultaten achterblijven bij de verwachtingen, wat uiteindelijk de terugbetalingscapaciteit jegens obligatiehouders aantast.

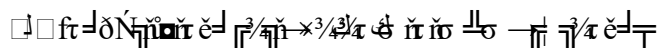
• **Wet- en regelgeving**

Wijzigingen in relevante wet- en regelgeving of in de interpretatie en handhaving daarvan kunnen een nadelig effect hebben op CPC en de obligatiehouders. Toezichthouders of wetgevers (zowel in Nederland als in andere jurisdicties waarin CPC actief is) kunnen nieuwe regels invoeren of bestaande regels aanscherpen op het gebied van vastgoedbeleggingen, belastingheffing, financiële verslaggeving of beleggersbescherming. Bijvoorbeeld, fiscale wetwijzigingen zouden de belastingpositie van CPC of haar beleggers kunnen verslechteren – denk aan afschaffing van bepaalde aftrekposten, introductie van bronbelasting op rente, of verandering in de behandeling van vastgoedfiscaliteit in Nederland of de Verenigde Staten. Evenzo kunnen strengere milieu- of bouwvoorschriften de kosten voor vastgoedbezit verhogen (bijv. verplichte duurzaamheidsinvesteringen). Ook kan het regelgevingsklimaat rond particuliere obligatie-uitgiftes onder prospectusvrijstelling veranderen; als de vrijstellingsgrens wordt verlaagd of aanvullende informatieplichten worden opgelegd, kan dit toekomstige financieringsmogelijkheden van CPC beperken of extra kosten veroorzaken. Hoewel CPC de wet- en regelgeving nauwlettend volgt en zich laat adviseren om compliant te blijven, kan zij zich niet volledig indekken tegen politieke beslissingen of beleidswijzigingen. Een ongunstige wijziging van regels of beleid kan de bedrijfsvoering, rendabiliteit of verplichtingen van CPC zodanig beïnvloeden dat dit indirect de positie van obligatiehouders verslechtert. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat overheidsingrijpen of veranderende regelgeving onvoorziene gevolgen kan hebben voor hun investering in de obligaties.



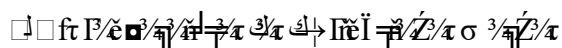
CPC faciliteert de inschrijving op de Obligaties via een door CPC aangeboden digitale inschrijfmogelijkheid (bijvoorbeeld een online portaal) en/of, indien van toepassing, via een door CPC verstrekt inschrijfformulier. Dit kanaal dient uitsluitend voor informatieverstrekking en administratieve verwerking van inschrijvingen en vormt geen handelsplatform, orderboek, matching-systeem of secundaire markt.

Voor Reeks B geldt dat het wettelijke informatiedocument in het kader van de prospectusvrijstelling wordt verstrekt en (waar vereist) bij de AFM wordt gemeld. Voor Reeks A is geen wettelijk informatiedocument vereist op basis van de beoogde vrijstelling (minimale toewijzing van ten minste € 100.000 per belegger).



- **Reeks A (≥ € 100.000 per belegger):** doorlopende uitgifte vanaf 1 juni 2026. CPC kan van tijd tot tijd plaatsingsvensters hanteren of nadere voorwaarden publiceren (bijvoorbeeld voor administratieve verwerking), zonder dat een vaste sluitingsdatum geldt. Er geldt geen vastgesteld maximum voor de totale omvang van Reeks A.
- **Reeks B (≥ € 10.000 per belegger):** plaatsing in één of meerdere aanbiedingen, telkens met inachtneming van de vrijstelling voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan € 5.000.000 in een aaneengesloten periode van twaalf (12) maanden. Per aanbieding wordt een openingsdatum en, indien van toepassing, een sluitingsdatum gecommuniceerd. CPC behoudt het recht om een minimumopbrengst per uitgifte hanteren; indien die minimumopbrengst niet wordt behaald, kan de betreffende uitgifte worden ingetrokken en worden reeds ontvangen bedragen overeenkomstig dit Hoofdstuk gerestitueerd.

CPC behoudt het recht om een uitgifte of plaatsingsvenster te vervroegen, te verlengen, op te schorten of te sluiten, bijvoorbeeld wegens marktomstandigheden, compliance-overwegingen of operationele redenen. Indien CPC besluit dat een (deel van een) uitgifte geen doorgang krijgt, worden reeds ontvangen inschrijvingsbedragen volledig gerestitueerd conform de in dit Hoofdstuk beschreven restitutieprocedure.



De Obligaties luiden in coupures van € 100 (nominale waarde), waarbij inschrijving uitsluitend mogelijk is in veelvoud van € 100.

- **Reeks A:** minimale toewijzing van € 100.000 per belegger en een vaste couponrente van 6,0% per jaar, uit te keren maandelijks achteraf.

- Reeks B: minimale inleg van € 10.000 per belegger en een vaste couponrente van 5,5% per jaar, uit te keren maandelijks achteraf.

Voor beide reeksen geldt een looptijd van vijf (5) jaar met bullet-aflossing (100% aflossing van de hoofdsom op de einddatum), een en ander zoals nader uitgewerkt in de toepasselijke Obligatievoorwaarden.

De rangorde, de zekerheden (waaronder – waar juridisch en feitelijk mogelijk – eerste hypotheekrechten ten gunste van de Stichting) en de Groepsgarantie zijn uitgewerkt in Hoofdstuk 3 en de toepasselijke contractdocumentatie. De Obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of multilaterale handelsfaciliteit; overdracht kan uitsluitend onderhands plaatsvinden conform de Obligatievoorwaarden en wordt pas jegens CPC effectief na verwerking van de overdracht en inschrijving in het Obligatieregister.

Inschrijvingen vinden uitsluitend digitaal plaats via een door CPC aangeboden inschrijfomgeving (bijvoorbeeld een online portaal). De inschrijfprocedure verloopt in hoofdlijnen als volgt:

Inschrijvingen vinden uitsluitend digitaal plaats via een door CPC aangeboden inschrijfomgeving (bijvoorbeeld een online portaal). De inschrijfprocedure verloopt in hoofdlijnen als volgt:

1. Registratie

De belegger maakt een account aan in de inschrijfomgeving en verstrekt de gevraagde basisgegevens (waaronder contactgegevens). De belegger kiest vervolgens expliciet voor Reeks A of Reeks B.

2. Identificatie en verificatie (KYC/Wwft)

CPC voert, zelf of via een ingeschakelde dienstverlener, een identificatie- en verificatieproces uit in het kader van de Wwft en sanctiewetgeving. De belegger kan worden verzocht een geldig identificatiedocument en aanvullende informatie of documenten te verstrekken. CPC kan een inschrijving opschorten of weigeren indien de verificatie niet tijdig of niet succesvol kan worden afgerond, of indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan wet- en regelgeving of interne compliance-richtlijnen.

3. Inschrijving plaatsen

Na (voorlopige) afronding van de benodigde verificaties kan de belegger een digitale inschrijving indienen, met vermelding van het gewenste investeringsbedrag of het aantal Obligaties. Inschrijving is uitsluitend mogelijk in veelvoud van € 100 (nominale waarde). De inschrijver bevestigt elektronisch akkoord te gaan met de toepasselijke documentatie, waaronder dit informatiememorandum en de Obligatievoorwaarden (en, voor Reeks B, tevens het wettelijk informatiedocument).

4. Bevestiging en betaling

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de belegger een ontvangst- of voorwaardelijke toewijzingsbevestiging met betalingsinstructies. De belegger voldoet het inschrijfbedrag (en, waar van toepassing, de emissiekosten zoals bepaald in de Obligatievoorwaarden) door overboeking naar de door CPC aangewezen rekening onder vermelding van de voorgeschreven referentie. Definitieve toewijzing en uitgifte vinden pas plaats nadat (i) de betaling onvoorwaardelijk is ontvangen en (ii) alle vereiste KYC/Wwft- en sanctiecontroles zijn afgerond, een en ander conform de Obligatievoorwaarden.

4.1.1 Na sluiting van een inschrijvingsperiode

Na sluiting van een inschrijvingsperiode voor Reeks B en, voor zover CPC dit toepast, na afloop van een plaatsingsvenster voor Reeks A, stelt CPC per reeks het uitgifteresultaat vast en besluit zij over (gehele of gedeeltelijke) toewijzing. Toewijzing vindt in beginsel plaats op basis van volgorde van ontvangst van geldige inschrijvingen (“first come, first served”), tenzij CPC vooraf een andere toewijzingsmethodiek heeft aangekondigd.

CPC kan inschrijvingen geheel of gedeeltelijk weigeren of beperken op objectieve gronden, waaronder (i) het niet (tijdig) succesvol doorlopen van KYC/Wwft- of sanctiecontroles, (ii) strijd met distributiebeperkingen of toepasselijke wet- en regelgeving, (iii) overschrijding van toepasselijke emissie- of vrijstellingslimieten (waaronder het Reeks B-plafond), en/of (iv) andere gevallen zoals voorzien in de Obligatievoorwaarden. De toewijzingsbeslissing wordt schriftelijk (bijvoorbeeld via het Portaal of per e-mail) aan de inschrijver gecommuniceerd.

Uitgifte geschiedt in digitale/administratieve vorm: de toegewezen Obligaties worden op naam uitgegeven en de verkrijger wordt als houder ingeschreven in het Obligatieregister dat door CPC wordt gehouden, conform de Obligatievoorwaarden.

4.1.2 Levering van de Obligaties

Levering van de Obligaties vindt plaats door inschrijving in het Obligatieregister nadat (i) het volledige inschrijfbedrag en, waar van toepassing, de emissiekosten conform de Obligatievoorwaarden onvoorwaardelijk en onherroepelijk door CPC zijn ontvangen op de aangewezen rekening en (ii) alle vereiste KYC/Wwft- en sanctiecontroles met positief resultaat zijn afgerond. De datum waarop aan deze voorwaarden is voldaan en de belegger als Obligatiehouder in het Obligatieregister is ingeschreven, geldt als Uitgiftedatum, tenzij de toepasselijke Obligatievoorwaarden uitdrukkelijk anders bepalen.

De coupon wordt maandelijks achteraf betaald op de in de toepasselijke Obligatievoorwaarden bepaalde Betaaldag. De coupon die op een Betaaldag wordt betaald, heeft betrekking op de direct daaraan voorafgaande kalendermaand. Een bij primaire uitgifte toegewezen Obligatie is voor een kalendermaand slechts rentedragend

herroepingsrecht. Voor Reeks B geldt dat het wettelijk informatiedocument onder de toepasselijke prospectusvrijstelling wordt verstrekt en wordt gemeld. Voor Reeks A is geen wettelijk informatiedocument vereist op basis van de beoogde vrijstelling.

Bij relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of toezichtspraktijk kan CPC de documentatie en/of procedure dienovereenkomstig aanpassen. In geval van discrepantie prevaleren de Obligatievoorwaarden boven dit hoofdstuk. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend een procedurele toelichting; aan deze toelichting kunnen geen zelfstandige rechten worden ontleend.



De aanbieder van de obligaties van Core Plus Capital B.V. vindt plaats onder Nederlands recht en zonder publicatie van een door de Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) goedgekeurd prospectus, omdat CPC voor de aanbieder gebruikmaakt van toepasselijke vrijstellingen/uitzonderingen op de prospectusplicht onder de Prospectusverordening (EU) 2017/1129 en de Wet op het financieel toezicht (“Wft”). CPC hanteert twee afzonderlijke reeksen met elk een eigen vrijstellingsgrondslag:

De aanbieder van de obligaties van Core Plus Capital B.V. vindt plaats onder Nederlands recht en zonder publicatie van een door de Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) goedgekeurd prospectus, omdat CPC voor de aanbieder gebruikmaakt van toepasselijke vrijstellingen/uitzonderingen op de prospectusplicht onder de Prospectusverordening (EU) 2017/1129 en de Wet op het financieel toezicht (“Wft”). CPC hanteert twee afzonderlijke reeksen met elk een eigen vrijstellingsgrondslag:

- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks A** (minimumtoewijzing van € 100.000 per belegger): Reeks A wordt uitsluitend aangeboden met een minimale toewijzing per belegger van € 100.000. Op grond daarvan is geen prospectus vereist. Voor Reeks A geldt geen wettelijk maximum voor de totale opbrengst. Voor Reeks A is geen wettelijk informatiedocument onder de nationale prospectusvrijstelling verplicht.
- **(CPC Vastgoed Obligaties 1) Reeks B** (minimumtoewijzing van € 10.000 per belegger; totaal < € 5.000.000 per 12 maanden): Reeks B wordt aangeboden met een minimale toewijzing van € 10.000 per belegger en binnen de vrijstelling voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan € 5.000.000 in een aaneengesloten periode van twaalf (12) maanden. Voor Reeks B wordt het wettelijk informatiedocument verstrekt en wordt de aanbieder overeenkomstig de toepasselijke regels gemeld bij de AFM.

CPC richt haar documentatie, communicatie en deelname-/inschrijvingsproces zodanig in dat Reeks A en Reeks B als afzonderlijke aanbiedingen worden gepositioneerd en dat in uitingen steeds duidelijk wordt gemaakt op welke reeks informatie betrekking heeft. Voor Reeks A geldt bovendien dat overdracht en deelnamebeperkingen zodanig worden ingericht dat de kenmerken van de reeks (waaronder de minimumtoewijzing) niet worden ondergraven; dit volgt nader uit de Obligatievoorwaarden.

CPC beschikt niet over een AFM- of DNB-vergunning en staat niet onder doorlopend prudentieel toezicht. CPC kwalificeert niet als bank en treedt niet op als beleggingsinstelling; CPC geeft obligaties uit ter financiering van haar eigen bedrijfsactiviteiten. CPC voldoet wel aan de op haar van toepassing zijnde wettelijke kaders, waaronder het Burgerlijk Wetboek, de Wft en relevante informatie-, meld- en complianceverplichtingen die gelden voor deze vorm van aanbieder.

De Obligaties worden uitgegeven door Core Plus Capital B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 98579649. CPC treedt op als uitgevende instelling en aanbieder van de Obligaties; de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties rusten derhalve primair op CPC. De aandeelhouders en het bestuur van CPC zijn beschreven in hoofdstuk 2. CPC draagt er zorg voor dat alle noodzakelijke interne besluiten (waaronder bestuurs- en, waar vereist, aandeelhoudersbesluiten) tijdig worden genomen om de uitgifte en uitvoering van de obligatie-uitgifte rechtsgeldig te laten plaatsvinden.

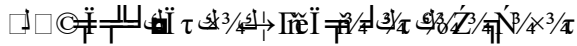
Documentatie

De rechten en verplichtingen van CPC en de obligatiehouders worden vastgelegd in de uitgifte-documentatie. Tot de kernstukken behoren in ieder geval:

1. de Obligatievoorwaarden (met daarin onder meer bepalingen over rente, aflossing, rangorde, overdracht, Events of Default en vergaderingen van obligatiehouders);
2. de Garantstellingsovereenkomst (Groepsгарantie) met de daarin opgenomen bijlagen/overzichten van de (huidige) Garanten;
3. de Toetredingsakte voor toekomstige Garanten (voor toetreding van nieuwe groepsmaatschappijen tot de Groepsгарantie);
4. de Trustakte en (waar van toepassing) aanvullende zekerheden-/administratieafspraken met de Stichting die de belangen van obligatiehouders behartigt en, voor zover overeengekomen, zekerheden houdt/handhaaft ten behoeve van de obligatiehouders; en
5. de Zekerheden-documentatie (waaronder hypotheekakten) voor zover en zodra zekerheden worden gevestigd overeenkomstig de Obligatievoorwaarden en de trust-/zekerhedenstructuur.

Op deze documenten is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die uit de obligaties of de uitgifte-documentatie voortvloeien, worden in beginsel voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland, een en ander zoals nader bepaald in de Obligatievoorwaarden en/of de overige documentatie.

Beleggers wordt aangeraden om de definitieve Obligatievoorwaarden en overige uitgifte-documentatie zorgvuldig te bestuderen en, indien nodig, juridisch, fiscaal of financieel advies in te winnen alvorens tot inschrijving over te gaan.



De uitgegeven obligaties vormen schuldbewijzen van Core Plus Capital B.V. De uitgifte is opgedeeld in twee reeksen (Reeks A en Reeks B) met specifieke kenmerken ten aanzien van minimumtoewijzing en couponrente. Reeks A kent een minimale toewijzing van €100.000 per belegger en een vaste couponrente van 6,0% per jaar; Reeks B kent een minimale toewijzing van €10.000 per belegger en een vaste couponrente van 5,5% per jaar. Afgezien van deze verschillen (en voor zover elders niet anders bepaald) zijn de kernrechten en -verplichtingen van beide reeksen gelijklopend en worden deze beheerst door de Obligatievoorwaarden.

Rangorde (pari passu)

Alle obligaties, ongeacht de reeks, hebben onderling gelijke rang (pari passu) en delen pro rata in eventuele uitkeringen en verhaalsopbrengsten overeenkomstig de Obligatievoorwaarden. De obligaties staan in rang vóór het aandelenkapitaal van CPC.

Zekerheden

Ter versterking van de positie van de Obligatiehouders worden ten behoeve van de Obligatiehouders Zekerheden gevestigd en gehouden door de Stichting, overeenkomstig de Trustakte, de Obligatievoorwaarden en de toepasselijke zekerhedendocumentatie. In beginsel beoogt CPC dat op ieder nieuw registergoed of ander Onderpand dat direct of indirect met Obligatiegelden wordt verworven of gefinancierd, een eerste hypotheekrecht of daarmee vergelijkbaar first-priority zekerheidsrecht ten gunste van de Stichting wordt gevestigd.

In afwijking van het voorgaande is CPC gerechtigd een nieuw Onderpand direct of indirect met Obligatiegelden te verwerven of te financieren zonder dat daarop gelijktijdig of aansluitend een eerste hypotheekrecht ten gunste van de Stichting wordt gevestigd, mits en zolang de gezamenlijke waarde van de reeds bezwaarde Onderpanden ten minste gelijk is aan het totale uitstaande nominale bedrag van de Obligaties, een en ander conform de toepasselijke Obligatievoorwaarden en de Trustakte. Voor deze beoordeling wordt uitgegaan van de meest recente gedocumenteerde waarde per reeds bezwaard Onderpand, zijnde de meest recente aanschafwaarde of, indien recenter beschikbaar, de meest recente taxatiewaarde.

Indien een registergoed geheel of gedeeltelijk is gefinancierd met Obligatiegelden in combinatie met andere financiering (gemengde financiering), kan het zekerheidsrecht, voor zover toepasselijk en toegestaan onder de uitgifte-documentatie, worden beperkt tot (maximaal) het aandeel van de Obligatiegelden in de betreffende financiering of tot een anderszins overeengekomen zekerheidsomvang. Daarnaast kunnen praktische en juridische beperkingen, waaronder buitenlands recht, lokale vestigingsvereisten, bestaande beperkte rechten of rangordes en uitvoerings- of registratieformaliteiten,

invloed hebben op het moment, de reikwijdte en de afdwingbaarheid van Zekerheden, met name bij Onderpanden buiten Nederland.

Negative pledge

CPC zal zich houden aan de in de Obligatievoorwaarden opgenomen afspraken over rangorde, waaronder een negative pledge. Dit betekent dat CPC (en waar van toepassing de relevante groepsmaatschappijen) geen zekerheidsrechten zal vestigen die de positie van obligatiehouders wezenlijk benadelen, behoudens de in de Obligatievoorwaarden omschreven uitzonderingen en/of instemmingsmechanismen.

Groepsgarantie

Ter verdere versterking van de contractuele verhaal basis is voorzien in een groepsgarantie. De **Garanten**, zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden en de Garantstellingsovereenkomst, staan binnen de daarin opgenomen reikwijdte, beperkingen en voorwaarden in voor de verplichtingen van CPC uit hoofde van de Obligaties. Nieuwe materiële groepsmaatschappijen kunnen overeenkomstig de toepasselijke documentatie toetreden als Garant. De groepsgarantie is contractueel van aard en vormt op zichzelf geen zekerheidsrecht op specifieke activa; de feitelijke verhaal waarde hangt af van de financiële positie van de Garanten en de afdwingbaarheid van de garantie.

□ □ . . . 3/4 N i t x 3/4 T i i N i x 3/4 t t 3/4 3/4 3/4 t 3/4

De Obligaties worden uitsluitend op naam uitgegeven en er worden geen fysieke certificaten verstrekt. CPC houdt een obligatieregister waarin (i) Obligatiehouders, (ii) aantallen/nominale bedragen en (iii) relevante afspraken worden geadmistreerd. Overdracht en registratie vinden plaats overeenkomstig de Obligatievoorwaarden.

Geen beurs-/MTF-notering

De obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of multilaterale handelsfaciliteit (MTF) en er bestaat geen gereguleerde of georganiseerde secundaire markt. Dit betekent dat obligatiehouders hun obligaties mogelijk niet (tijdig) kunnen verkopen of slechts tegen een prijs die (aanzienlijk) afwijkt van de nominale waarde. CPC is niet verplicht liquiditeit te verschaffen, bied-/laatprijzen te stellen of obligaties in te kopen; een contractueel uitstaprecht ontbreekt, behoudens voor zover expliciet opgenomen in de Obligatievoorwaarden.

Onderhandse overdracht

Overdracht kan uitsluitend onderhands plaatsvinden met inachtneming van de overdrachtsbepalingen in de Obligatievoorwaarden. Een overdracht wordt pas jegens CPC effectief nadat deze is verwerkt conform de documentatie, waaronder in ieder geval:

- (i) CPC vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend;

- (ii) de verkrijger met positief resultaat de door CPC verlangde KYC/Wwft- en sanctiecontroles heeft doorlopen; en
- (iii) de verkrijger als Obligatiehouder in het Obligatieregister is ingeschreven.

Voor de administratieve verwerking van een overdracht hanteert CPC daarnaast per Reeks minimumpositie-eisen. In beginsel geldt dat na overdracht binnen de betreffende Reeks geen positie mag resteren of ontstaan beneden het voor die Reeks geldende minimumbedrag, tenzij de vervreemder zijn volledige resterende positie in die Reeks overdraagt of CPC vooraf schriftelijk bevestigt dat van dit uitgangspunt mag worden afgeweken. Voor Reeks A geldt in beginsel een minimumbedrag van EUR 100.000 per Obligatiehouder; voor Reeks B geldt in beginsel een minimumbedrag van EUR 10.000 per Obligatiehouder.

CPC kan de verwerking van een overdracht weigeren, opschorten of daaraan voorwaarden verbinden indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de Wwft en sanctieregimes, of om strijd met de toepasselijke Obligatievoorwaarden te voorkomen. Voor iedere overdracht geldt een administratievergoeding, verschuldigd door de verkrijger, van in beginsel 0,2% van de overeengekomen koopprijs. De verkrijger wordt pas in het Obligatieregister ingeschreven nadat de toepasselijke administratievergoeding volledig is voldaan. De meest actuele administratievergoeding wordt vermeld in het Portaal of is op verzoek verkrijgbaar bij CPC.

Portaal

Indien CPC een digitaal Portaal aanbiedt, dient dit uitsluitend voor informatie- en administratieve doeleinden. Het Portaal vormt geen handelsplatform, orderboek, matching-systeem of afwikkelingsvoorziening. Het aanbieden of gebruiken van een Portaal impliceert geen liquiditeitsgarantie en schept geen verplichting voor CPC om kopers en verkopers te matchen, prijzen te bepalen, liquiditeit te verschaffen of overdrachten te faciliteren buiten de kaders van de toepasselijke Obligatievoorwaarden.

Gelet op het bovenstaande zijn de Obligaties ongeschikt voor beleggers die hun kapitaal mogelijk voortijdig nodig hebben of die afhankelijk zijn van actieve secundaire handelbaarheid.

□ □ 7 3 / 4 c e 3 / 4 p | 3 / 4 d N / 4 p r e 3 / 4 e - 3 / 4 p I t 0 3 / 4

Stichting

Ter collectieve behartiging van de rechten van Obligatiehouders zal CPC samenwerken met Stichting Zekerheden Core Plus Capital (de “Stichting”), een onafhankelijke stichting die optreedt als vertegenwoordiger van de gezamenlijke Obligatiehouders. De Stichting ziet toe op naleving van de Obligatievoorwaarden en kan, binnen de kaders van de Obligatievoorwaarden en de Trustakte, namens Obligatiehouders optreden richting CPC, onder meer in geval van tekortkoming of een Event of Default.

Voor zover zekerheden worden overeengekomen en gevestigd, houdt en/of beheert de Stichting deze zekerheden (waaronder eerste hypotheekrechten) ten behoeve van de Obligatiehouders en kan zij, indien en zodra de contractuele en wettelijke voorwaarden zijn vervuld, overgaan tot uitwinning of andere maatregelen overeenkomstig de zekerhedendocumentatie, de Trustakte en toepasselijk recht. De Trustakte (en eventuele aanvullende zekerhedendocumentatie) regelt de taken, bevoegdheden, instructieregels en stemmings-/vergadermechanismen, en is leidend voor de verhouding tussen CPC, de Stichting en de Obligatiehouders.

Transparantie en rapportage

CPC verbindt zich tot transparante informatievoorziening gedurende de looptijd van de obligatie. CPC zal (na vastlegging van het eerste jaarverslag) jaarlijks een jaarverslag uitbrengen. Ook belangrijke ontwikkelingen die de positie van Obligatiehouders kunnen beïnvloeden, zullen gecommuniceerd worden.

Interne governance & compliance

CPC hanteert uitgangspunten voor goed bestuur, waaronder besluitvorming conform statuten, functiescheiding waar passend, en het beheersen van belangenconflicten. Transacties met gelieerde partijen vinden uitsluitend plaats onder zakelijke voorwaarden. CPC hanteert interne beleidslijnen voor integriteit en compliance en draagt zorg voor naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder sanctiewetgeving en, waar van toepassing, verplichtingen op grond van de Wwft. Bij de verwerking van (persoons)gegevens van beleggers handelt CPC conform de AVG, met passende organisatorische en technische beveiligingsmaatregelen.



In het kader van deze obligatie-uitgifte voert CPC passende integriteits- en compliance controles uit, waaronder KYC- en sanctiescreening, teneinde te voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving en om misbruik te voorkomen. Deze controles kunnen door CPC zelf worden uitgevoerd en/of (deels) worden uitbesteed aan een externe dienstverlener. Een inschrijving kan worden geweigerd of opgeschort indien de vereiste controles niet (tijdig) met succes zijn afgerond, indien informatie ontbreekt, of indien sprake is van een (potentiële) strijd met sanctieregimes of andere integriteitsbezwaren.

Cliëntenonderzoek en informatieverzoeken

Potentiële beleggers kunnen worden verzocht om een geldig identificatiedocument en aanvullende informatie en documentatie te verstrekken. Pas na succesvolle afronding van de relevante checks kan CPC overgaan tot definitieve acceptatie/toewijzing conform de uitgifteprocedure.

Verwerking van persoonsgegevens (AVG)

minimum niet wordt behaald, heeft CPC het recht de uitgifte geen doorgang te laten vinden en reeds ontvangen inschrijfgelden volledig te restitueren aan beleggers. Dit mechanisme beschermt zowel CPC als investeerders, zodat niet wordt doorgegaan met een onder gefinancierde operatie. Ook kan CPC inschrijvingen weigeren indien een inschrijving niet aan de voorwaarden voldoet (zie hoofdstuk 6 voor de toewijzingsprocedure). Alle dergelijke besluiten zullen op objectieve gronden worden genomen en kenbaar gemaakt aan de betreffende inschrijvers.

- **Toepasselijk recht & forum:** Op de Obligaties en de uitgifte- en contractdocumentatie (waaronder de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en de Garantstellingsovereenkomst) is Nederlands recht van toepassing. In geval van discrepantie prevaleren de Obligatievoorwaarden en de overige uitgifte- en contractdocumentatie boven dit IM. Eventuele geschillen zullen – voor zover rechtens toegestaan – worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland.

De fiscale behandeling van een investering in de Obligaties

De fiscale behandeling van een investering in de Obligaties hangt af van de persoonlijke omstandigheden van de belegger en kan wijzigen door veranderingen in wet- en regelgeving of beleid.

- **Particuliere beleggers (met fiscale woonplaats in Nederland):** In de regel vallen Obligaties bij particuliere Nederlandse beleggers in box 3. De heffing geschiedt op basis van een (forfaitair) rendement dat door de wetgever jaarlijks kan wijzigen. De wetgeving rondom box 3 is in ontwikkeling; wijzigingen kunnen de belastingdruk beïnvloeden. Beleggers dienen rekening te houden met mogelijke verdere aanpassingen in het fiscale stelsel die gevolgen kunnen hebben voor de belastingdruk op hun belegging. In het geval van wijzigingen in toepasselijke wet- en regelgeving die betrekking hebben op de Obligaties of het rendement daarop, is de Obligatiehouder zelf verantwoordelijk om zich op de hoogte te stellen van deze wijzigingen en de mogelijke gevolgen daarvan. CPC kan niet aansprakelijk worden gesteld voor veranderingen in fiscale wetgeving of interpretatie daarvan door de Belastingdienst of andere bevoegde instanties.
- **Vennootschappen:** Voor in Nederland belastingplichtige vennootschappen wordt ontvangen rente in beginsel als winst in de vennootschapsbelasting betrokken, conform de algemene regels van het winstregime.
- **Bronbelasting:** Nederland kent in beginsel geen bronbelasting op rente aan (niet-gelieerde) beleggers. Een voorwaardelijke bronbelasting kan onder bepaalde omstandigheden wel van toepassing zijn op intraconcern-rentestromen richting laag belaste jurisdicties en in misbruiksituaties. Dit raakt doorgaans niet de uitbetaling van rente aan reguliere obligatiehouders.

- **Buitenlandse beleggers:** Beleggers die niet in Nederland wonen of gevestigd zijn, kunnen onderworpen zijn aan belastingheffing in hun eigen jurisdictie en/of aan Nederlandse (bron)heffing afhankelijk van hun specifieke situatie en toepasselijke belastingverdragen.

CPC verstrekt geen individueel fiscaal advies. Potentiële beleggers wordt aangeraden voorafgaand aan inschrijving eigen fiscaal advies in te winnen over de gevolgen van een investering in de Obligaties. Aan bovenstaande samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.

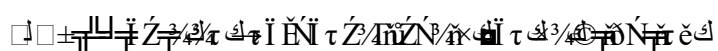


In het kader van de voorgenomen obligatie-uitgifte van Core Plus Capital B.V., wordt samengewerkt met Stichting Zekerheden Core Plus Capital. Deze stichting treedt op namens de gezamenlijke houders van de obligaties (“Obligatiehouders”) en behartigt hun belangen. De inzet van een onafhankelijke stichting versterkt de beleggersbescherming. De rol, taken en bevoegdheden van de Stichting zijn vastgelegd in de Trustakte, te ondertekenen door CPC en de Stichting



De Stichting fungeert als gemeenschappelijke vertegenwoordiger van alle Obligatiehouders en oefent, voor zover en zoals bepaald in de Trustakte en de Obligatievoorwaarden, de uit de obligaties voortvloeiende rechten collectief uit tegenover CPC en, waar relevant, derden. De kerntaken van de Stichting omvatten onder meer:

- **Vertegenwoordiging en toezicht:** het toezien op naleving van de Obligatievoorwaarden (waaronder tijdige betaling van rente en aflossing), het ontvangen en beoordelen van relevante rapportages en informatie van CPC, en het – indien daartoe aanleiding bestaat – in overleg treden met CPC bij signalen van (dreigende) tekortkomingen.
- **Zekerhedenbeheer:** het (doen) vestigen, houden en beheren van de ten behoeve van Obligatiehouders gevestigde Zekerheden, waaronder, voor zover en op de wijze als voorzien in de Obligatievoorwaarden en de Trustakte, eerste hypotheekrechten of daarmee vergelijkbare first-priority zekerheidsrechten, inclusief het bewaken van de status, instandhouding en dekkingspositie daarvan en, binnen de kaders van de Trustakte en de Obligatievoorwaarden, het faciliteren van vervanging, vrijgave of aanpassing van Zekerheden.
- **Handhaving en uitwinning:** indien zich een Event of Default voordoet, is de Stichting voor zover en zoals voorzien in de Trustakte bevoegd om namens de Obligatiehouders op te treden, waaronder het nemen van (rechts)maatregelen, het (doen) uitwinnen van zekerheden en het coördineren van de afwikkeling in het gezamenlijke belang van de Obligatiehouders. Voor de besluitvorming en instructie richting de Stichting gelden de in de Trustakte vastgelegde procedures (waaronder eventuele besluitvorming door de vergadering van obligatiehouders), met inachtneming van dwingendrechtelijke bepalingen.



De taken, bevoegdheden, rechten en verplichtingen van de Stichting worden juridisch verankerd in de Trustakte die tussen CPC en de Stichting wordt gesloten. In de Trustakte worden onder meer vastgelegd: (i) de reikwijdte van de vertegenwoordigings- en

De Stichting vervult een vertegenwoordigende, zekerheden-beherende en handhavende rol namens de gezamenlijke Obligatiehouders, maar staat niet in voor het kredietrisico van CPC. Indien CPC haar verplichtingen niet nakomt, kan de Stichting, conform de Trustakte, namens de Obligatiehouders optreden, waaronder het afdwingen van rechten en het (doen) uitwinnen van zekerheden. Dit betekent echter niet dat de Stichting uit eigen vermogen verplichtingen van CPC zal voldoen.

De aansprakelijkheid van de Stichting en haar bestuurders jegens Obligatiehouders is beperkt voor zover en zoals bepaald in de Trustakte en/of de statuten, veelal in die zin dat aansprakelijkheid uitsluitend kan ontstaan bij opzet, bewuste roekeloosheid of grove nalatigheid in de taakuitoefening, met inachtneming van dwingendrechtelijke bepalingen.