

## INFORMATIE MEMORANDUM JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN

### **Informatie Memorandum en Supplement**

Dit Informatie Memorandum wordt uitgebracht in verband met aanbiedingen en uitgften van Obligaties door Jupiter Capital Financieringen. Dit Informatie Memorandum heeft een algemeen karakter en verstrekt informatie over Jupiter Capital Financieringen en de uitgifte van Obligaties.

Voor iedere specifieke aanbieding van Obligaties wordt een Supplement afgegeven met daarin de specifieke kenmerken van de Obligaties voor die betreffende aanbieding.

### **De Obligaties**

De Obligaties vormen gezamenlijk een lening van de Obligatiehouders aan Jupiter Capital Financieringen. Het Supplement vermeldt, onder andere, de aanbiedingsperiode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven, de Looptijd van de Obligaties, en de Rente die iedere Obligatiehouder ontvangt over zijn uitstaande Deelnamesom.

De Obligaties zijn gedekt met zekerheden.

**Aan het investeren in de Obligaties zijn risico's verbonden. Beleggers dienen hoofdstuk 2 over de risicofactoren grondig te bestuderen voordat zij overwegen om te investeren in de Obligaties.**

De woorden die in dit Informatie Memorandum met een hoofdletter zijn geschreven, hebben de betekenis die is opgenomen in Annex 1 'Definities', tenzij anders is aangegeven.

Dit Informatie Memorandum is vastgesteld op 14 augustus 2023.

## INHOUDSOPGAVE

1	De Obligaties.....	3
2	Risicofactoren .....	5
3	Verantwoordelijkheid; restricties .....	9
4	Ter inzage beschikbare informatie en door verwijzing opgenomen documenten .....	10
5	Bij de Obligatielening betrokken partijen .....	11
6	Activiteiten Jupiter Capital Financieringen.....	12
7	Verslaglegging en informatieverstrekking.....	13
8	Stichting Obligatiehouders .....	13
9	Communicatie .....	14
10	Fiscale aspecten .....	15
11	Deelname .....	16
12	Partners.....	18

Annex 1 Definities

## **1 DE OBLIGATIES**

De Obligaties worden uitgegeven door Jupiter Capital Financieringen en hebben een nominale waarde van EUR 25.000 per stuk. De Obligaties zullen in de markt worden geplaatst bij natuurlijke personen en/of rechtspersonen. Een Obligatiehouder dient minimaal 4 Obligaties (EUR 100.000) af te nemen. Een Obligatie is een vordering op naam van een Obligatiehouder op Jupiter Capital Financieringen. Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven.

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden van toepassing. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in dit Informatie Memorandum en het Supplement in samenhang te lezen met de Trustakte en de Obligatievoorwaarden. Op dit Informatie Memorandum, het Supplement, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte is Nederlands recht van toepassing.

### **Bestemming van de Obligatielening**

De gelden die voortvloeien uit een uitgifte van Obligaties zullen door Jupiter Capital Financieringen worden gebruikt om door te lenen als Geldlening aan de Kredietnemer. Jupiter Capital Financieringen verstrekt een Geldlening tegen zekerheidsrechten aan de Kredietnemer. U leest meer over de bestemming van de Obligatielening in het Supplement.

### **Looptijd en verlenging**

De Looptijd van een Obligatie is genoemd in het Supplement.

Jupiter Capital Financieringen kan de Obligatiehouders verzoeken de Looptijd van de Obligaties te verlengen. Dit kan zij bijvoorbeeld doen als (i) zij de looptijd van de Geldlening aan de Kredietnemer wil verlengen, (ii) er sprake is van een overmachtssituatie of (iii) Jupiter Capital Financieringen verwacht dat bij het einde van de Looptijd de Obligaties niet (volledig) afgelost kunnen worden (bijvoorbeeld wegens overheidsingrijpen of een andere marktomstandigheid). Voor het verlengen van de Looptijd is toestemming van de Vergadering van Obligatiehouders vereist, zoals in de Obligatievoorwaarden en Trustakte is omschreven.

### **Aflossing, vervroegde aflossing**

Jupiter Capital Financieringen zal de Obligaties aflossen bij einde van de Looptijd.

Jupiter Capital Financieringen zal gedurende de Looptijd de Obligaties in beginsel niet vervroegd aflossen, omdat het de Kredietnemer onder de Geldleningsovereenkomst niet is toegestaan vervroegd de Geldlening af te lossen. Jupiter Capital Financieringen kan de Kredietnemer vervroegde aflossing van de Geldlening toestaan, als zij dat wenselijk acht en de Vergadering van Obligatiehouders hiertoe toestemming heeft gegeven. In dat geval zal Jupiter Capital Financieringen de Obligaties vervroegd aflossen met het bedrag van de vervroegde aflossing dat Jupiter Capital Financieringen heeft aangewend ter voldoening van aflossing onder de Geldleningsovereenkomst.

### **Rente**

De rente op een Obligatie is genoemd in het Supplement. De rente wordt maandelijks achteraf betaald.

## **Betalingen**

Jupiter Capital Financieringen draagt zorg voor betalingen in verband met de Obligaties door overmaking daarvan naar de door de Obligatiehouder opgegeven bankrekening als vermeld in het Register.

## **Status en rangorde**

De verplichtingen van Jupiter Capital Financieringen uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van Jupiter Capital Financieringen. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.

Jupiter Capital Financieringen zal daarnaast financiering aantrekken van andere groepen obligatiehouders om aan andere partijen door te lenen. De vorderingen van de Obligatiehouders zijn ten minste van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige vorderingen van de concurrente schuldeisers van Jupiter Capital Financieringen.

## **Belangenbehartiging door Stichting Obligatiehouders**

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders. De Stichting Obligatiehouders zal als belangenbehartiger optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders op grond van de Trustakte.

## **Opeisingsgronden**

In de Obligatievoorwaarden zijn opeisingsgronden opgenomen. Als een opeisingsgrond zich voordoet, kan de Stichting Obligatiehouders handelen zoals is bepaald in de Trustakte. Onder andere kan de Stichting Obligatiehouders dan het bedrag van de Obligatielening opeisen. Jupiter Capital Financieringen moet dan direct de Obligatielening terug betalen.

Eén van de opeisingsgronden is de omstandigheid dat Jupiter Capital Financieringen jegens de Obligatiehouders tekortschiet in de nakoming van haar betalingsverplichtingen, terwijl (i) Jupiter Capital Financieringen onder de Geldleningsovereenkomst wel de verschuldigde rente en/of aflossing heeft ontvangen en (ii) er geen sprake is van een overmachtssituatie.

Als er sprake is van een dergelijk handelen, dan levert dat een opeisingsgrond op onder alle obligatieleningen die Jupiter Capital Financieringen heeft uitgegeven. Ook van die obligatiehouders onder de andere obligatielening(en) worden de belangen behartigd door de Stichting Obligatiehouders. Het zou dus zo kunnen zijn dat in een bepaalde situatie de Stichting Obligatiehouders de belangen van alle obligatiehouders van Jupiter Capital Financieringen gezamenlijk behartigt.

## **Zekerheidsrechten door Kredietnemer tot zekerheid voor de Geldlening**

Een voorwaarde voor het verstrekken van de Geldlening door Jupiter Capital Financieringen aan de Kredietnemer, is het vestigen van zekerheidsrechten ten gunste van Jupiter Capital Financieringen. Het betreft in ieder geval een eerste hypotheekrecht op het vastgoed en pandrechten op de huurvorderingen

van de Kredietnemer. Deze zekerheidsrechten strekken tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Kredietnemer onder de Geldlening.

### **Zekerheden door Jupiter Capital Financieringen tot zekerheid voor de Obligatielening**

Daarnaast zal Jupiter Capital Financieringen een pandrecht verstrekken op haar vorderingen uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst ten gunste van de Stichting Obligatiehouders (optredend namens de Obligatiehouders). Doordat de Geldlening zelf is verzekerd met zekerheidsrechten, heeft de Stichting Obligatiehouders ook grip op deze zekerheidsrechten. Indien Jupiter Capital Financieringen haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders niet nakomt, mag de Stichting Obligatiehouders haar pandrecht op de bovengenoemde vorderingen uitoefenen. Zij verkrijgt daarmee het recht om betalingen op de Geldlening te innen. In dat geval mag de Stichting Obligatiehouders ook, mocht de Kredietnemer zelf in verzuim zijn, de door de Kredietnemer verstrekte zekerheidsrechten uitoefenen. U leest meer over de Stichting Obligatiehouders in hoofdstuk 8.

### **Beperkt verhaal**

De Obligatiehouders hebben beperkt verhaal op Jupiter Capital Financieringen. De Obligatiehouders worden betaald door Jupiter Capital Financieringen als er geld wordt ontvangen bij aflossing door de Kredietnemer op de Geldlening of door Jupiter Capital Financieringen dan wel de Stichting Obligatiehouders uit opbrengsten bij uitwinning van de zekerheidsrechten. Als die ontvangsten bij elkaar onvoldoende zijn om de uitstaande bedragen onder de Obligatielening volledig te betalen, dan zal iedere Obligatiehouder geen verdere (vorderings)rechten hebben tegen Jupiter Capital Financieringen of de Stichting Obligatiehouders met betrekking tot enig onbetaald gebleven bedrag van die Obligatiehouder.

### **Verjaring**

Vorderingen ter zake van de Obligaties (waaronder begrepen ter zake van de Deelnamesom en Rente) verjaren na 5 jaar. De verjaringstermijn begint te lopen vanaf de dag die volgt op de dag waarop de vordering opeisbaar is geworden.

### **Geen notering op een handelsplatform**

De Obligaties zullen niet worden genoteerd op een handelsplatform.

## **2 RISICOFACTOREN**

Wij beschrijven in dit hoofdstuk de risico's die van invloed kunnen zijn op ons vermogen om onze verplichtingen onder de Obligaties na te komen. Ook beschrijven wij risicofactoren die verbonden zijn aan de aard van de Obligaties. Ten slotte beschrijven wij de factoren die van wezenlijk belang zijn om de aan de Obligaties verbonden risico's in te schatten. Jupiter Capital Financieringen is van mening dat onderstaande opsomming de belangrijkste risicofactoren weergeeft.

De beschreven risicofactoren betreffen onzekere gebeurtenissen. Jupiter Capital Financieringen kan zich niet uitspreken over de mate van waarschijnlijkheid dat deze gebeurtenissen zich zullen voordoen.

De beschreven risicofactoren zijn niet de enige risico's waarmee Jupiter Capital Financieringen te maken heeft. Risico's die op dit moment niet voorzienbaar of niet reëel zijn, kunnen namelijk ook materieel van invloed zijn op het vermogen van Jupiter Capital Financieringen om haar verplichtingen na te komen die zij ten opzichte van de Obligatiehouders bij de uitgifte van de Obligaties is aangegaan. Jupiter Capital Financieringen wijst er dan ook op dat de opsomming van risicofactoren niet uitputtend is.

Beleggers dienen de gedetailleerde informatie zoals opgenomen in dit Informatie Memorandum (inclusief de door verwijzing in dit Informatie Memorandum opgenomen documenten) en zoals opgenomen in het Supplement, aandachtig te bestuderen en hun beleggingsbeslissing hierop te baseren. Voordat beleggers een beslissing nemen om al dan niet in Obligaties te beleggen, dienen zij ook hun persoonlijk adviseur te raadplegen en hun eigen persoonlijke financiële situatie in acht te nemen.

## **2.1 Risico's die van invloed kunnen zijn op nakoming door Jupiter Capital Financieringen van haar verplichtingen onder de Obligaties**

### **Liquiditeitsrisico**

Jupiter Capital Financieringen gebruikt de gelden van de Obligatielening om de Kredietnemer te financieren. Zodoende functioneert Jupiter Capital Financieringen als een financieringsmaatschappij. Zij is voor haar inkomsten volledig afhankelijk van de Kredietnemer, in de zin of de Kredietnemer voldoende vermogen heeft om te kunnen voldoen aan zijn verplichtingen onder de Geldlening (rente en aflossing).

De Kredietnemer zal de Geldlening aanwenden ter financiering van (de verkrijging van) vastgoed. Met dit vastgoed wordt liquiditeit gegenereerd (bijvoorbeeld uit verhuur), waarmee de Kredietnemer zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen kan voldoen. Jupiter Capital Financieringen zal met de ontvangen rente en aflossing de Obligatiehouders betalen, om zo te voldoen aan haar betalingsverplichtingen onder de Obligatielening.

Bij tegenvallende opbrengsten uit het gefinancierde vastgoed (bijvoorbeeld bij (gedeeltelijke) leegstand), bestaat het risico dat de Kredietnemer niet of niet volledig aan zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen onder de Geldlening kan voldoen. Niet-nakoming door de Kredietnemer heeft tot gevolg dat Jupiter Capital Financieringen niet (tijdig) en/of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Risico omtrent Kredietnemer en zekerheidsrechten**

Voordat Jupiter Capital Financieringen de Kredietnemer financiert, verricht Jupiter Capital Financieringen een uitgebreid onderzoek naar de Kredietnemer en zijn management. Dat onderzoek richt zich met name op de zekerheidsrechten die aan Jupiter Capital Financieringen worden verstrekt (waaronder het hypotheekrecht op het vastgoed), de kasstroom uit de operationele activiteiten van de Kredietnemer en de marktwaarde van het onderpand (vast te stellen door taxaties). Ondanks dat wij uiterst zorgvuldig handelen, bestaat er het risico dat de Kredietnemer of de verstrekte zekerheid niet

voldoet aan onze verwachtingen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de *loan-to-value* (LTV) (die wij berekenen voor aanvang van de financiering aan de Kredietnemer) tegenvalt vanwege daling van de waarde van het vastgoed. Ook kan het management minder geschikt zijn dan verwacht, of sprake zijn van fraude bij de Kredietnemer.

Als er negatieve ontwikkelingen zijn met betrekking tot de Kredietnemer of zijn vastgoed, bestaat er het risico dat de Kredietnemer niet of niet volledig aan zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen onder de Geldlening kan voldoen. Niet-nakoming door de Kredietnemer heeft tot gevolg dat Jupiter Capital Financieringen niet of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Faillissementsrisico**

De Kredietnemer kan failliet worden verklaard of surseance van betaling worden verleend. Indien dit zich voor doet, bestaat er het risico dat de Kredietnemer niet (tijdig) en/of niet volledig aan zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen onder de Geldlening kan voldoen. Niet-nakoming door de Kredietnemer heeft tot gevolg dat Jupiter Capital Financieringen niet (tijdig) en/of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Risico omtrent wet- en regelgeving**

Jupiter Capital Financieringen is onderworpen aan wet- en regelgeving, waaronder regelgeving omtrent belastingen. Jupiter Capital Financieringen kan worden geconfronteerd met een wetswijziging, rechtspraak, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen.

De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop van de tijd door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

Als een wijziging van wet- en regelgeving negatieve gevolgen voor Jupiter Capital Financieringen heeft, kan dat een negatief effect hebben op ons financiële resultaat. Er bestaat dan het risico dat Jupiter Capital Financieringen niet (tijdig) en/of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Marktrisico**

Gewijzigde marktomstandigheden, zoals conjunctuurcycli of financiële (wereld)marktcycli, kunnen invloed hebben op de resultaten van de Kredietnemer. In het geval van negatieve marktontwikkelingen, bestaat er het risico dat de Kredietnemer niet (tijdig) en/of niet volledig aan zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen onder de Geldlening kan voldoen. Niet-nakoming door de Kredietnemer heeft tot gevolg dat Jupiter Capital Financieringen niet (tijdig) en/of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Risico van een overmachtssituatie**

De Kredietnemer kan getroffen worden door een overmachtssituatie. Voorbeelden daarvan zijn brand, overstromingen, aardbevingen, uitbraken van besmettelijke ziekten (zoals COVID-19), pandemieën of andere ernstige bedreigingen van de volksgezondheid, oorlog of terrorisme. Overmachtssituaties kunnen een negatieve invloed hebben op de omzet van de Kredietnemer. Als een overmachtssituatie zich voordoet, bestaat er het risico dat de Kredietnemer niet (tijdig) en/of niet volledig aan zijn verplichtingen jegens Jupiter Capital Financieringen onder de Geldlening kan voldoen. Niet-nakoming door de Kredietnemer heeft tot gevolg dat Jupiter Capital Financieringen niet (tijdig) en/of niet volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

## **2.2 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties**

### **Back-to-back karakter van de Obligatielening; beperkt verhaal**

De Obligatielening heeft een zogenoemd back-to-back karakter. Het bedrag van de Obligatielening wordt namelijk doorgeleend aan de Kredietnemer. De voorwaarden van die Geldlening (zoals de hoogte en de looptijd, maar niet het rentepercentage) lopen zoveel mogelijk gelijk met de Obligatielening.

Mocht het zo zijn dat Jupiter Capital Financieringen (met toestemming van de Vergadering van Obligatiehouders) de Kredietnemer toestaat de Geldlening vervroegd af te lossen, dan zal Jupiter Capital Financieringen de Obligaties vervroegd aflossen met het bedrag van vervroegde aflossing dat Jupiter Capital Financieringen ontvangt onder de Geldleningsovereenkomst.

Verder betaalt Jupiter Capital Financieringen de Rente aan de Obligatiehouders met de rente die Jupiter Capital Financieringen onder de Geldleningsovereenkomst ontvangt. Een deel van de rente die Jupiter Capital Financieringen ontvangt van de Kredietnemer wordt niet doorbetaald aan de Obligatiehouders; te weten, een bedrag gelijk aan het verschil tussen (i) de rente die de Kredietnemer verschuldigd is onder de Geldleningsovereenkomst en (ii) de Rente (dat bedrag van het verschil hierna: de "**Marge**"). Van elke rentebetaling zal de Marge toekomen aan Jupiter Capital Financieringen.

De Obligatiehouders hebben beperkt verhaal op Jupiter Capital Financieringen. De Obligatiehouders worden betaald door Jupiter Capital Financieringen als er gelden worden ontvangen bij rentebetalingen of aflossing door de Kredietnemer of uit opbrengsten bij uitwinning van de zekerheidsrechten. Als, kort gezegd, die ontvangsten bij elkaar onvoldoende zijn om de Obligatielening, de Rente en eventuele kosten (terug) te betalen, dan zal iedere Obligatiehouder geen verdere (vorderings)rechten hebben tegen Jupiter Capital Financieringen of de Stichting Obligatiehouders met betrekking tot enig onbetaald gebleven bedrag van die Obligatiehouder.

Jupiter Capital Financieringen heeft een zeer gering eigen vermogen. Dit betekent dat er weinig eigen vermogen is dat wij kunnen aanspreken bij niet-nakoming door de Kredietnemer.

### **Stichting Obligatiehouders handelt in het gezamenlijk belang van de beleggers**

Op grond van de Trustakte worden de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders behartigd door de Stichting Obligatiehouders. Het kan dus zijn dat Stichting Obligatiehouders beslissingen neemt die in het gezamenlijk belang zijn van de Obligatiehouders, maar niet in het belang zijn van een individuele



Obligatiehouder. In dat geval handelt de Stichting Obligatiehouders dus niet in het belang van die individuele Obligatiehouder, omdat dat belang niet overeenkomt met het gezamenlijk belang van de Obligatiehouders.

Doordat de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders heeft u geen eigen individuele vorderingsrechten tegen Jupiter Capital Financieringen en kunt u geen rechtstreekse acties tegen Jupiter Capital Financieringen instellen.

### **Beperkte verhandelbaarheid**

De Obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Een Obligatie kan door de Obligatiehouder gedurende de Looptijd uitsluitend worden overgedragen met medewerking van Jupiter Capital Financieringen, welke medewerking niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

### **2.3 Factoren die van belang zijn om de aan de Obligaties verbonden risico's in te schatten**

De Obligaties zijn niet voor alle beleggers een geschikte investering. Iedere potentiële belegger in de Obligaties moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden. Meer in het bijzonder dient een potentiële belegger:

- voldoende kennis en ervaring van beleggen in obligaties te hebben om de Obligaties, de voor- en nadelen van het investeren in de Obligaties en de informatie die (eventueel door middel van verwijzing) is opgenomen in dit Informatie Memorandum, het Supplement, de Obligatievoorwaarden en Trustakte, op waarde te kunnen beoordelen;
- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in de context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in de Obligaties te kunnen beoordelen, evenals de invloed hiervan op zijn totale beleggingsportefeuille;
- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in de Obligaties. Bijvoorbeeld verlies van de Deelnamesom;
- de voorwaarden van de Obligaties volledig te begrijpen; en
- in staat te zijn om (zelfstandig of met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de belegging kunnen beïnvloeden, alsmede het vermogen om daarmee verband houdende risico's te dragen.

## **3 VERANTWOORDELIJKHEID; RESTRICTIES**

### **3.1 Verantwoordelijkheid**

Uitsluitend Jupiter Capital Financieringen is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens die zijn opgenomen in dit Informatie Memorandum en het Supplement. Jupiter Capital Financieringen verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te kunnen garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Informatie Memorandum en het Supplement

in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatie Memorandum of het Supplement zou wijzigen.

Jupiter Capital Financieringen bevestigt dat de informatie van derden correct is weergegeven en dat, voor zover Jupiter Capital Financieringen weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, er geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Niemand heeft toestemming van Jupiter Capital Financieringen gekregen om namens Jupiter Capital Financieringen met betrekking tot de aanbieding en uitgifte van Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Informatie Memorandum of het Supplement zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd door een ander dan Jupiter Capital Financieringen, mag hierop niet worden vertrouwd als verstrekt of afgelegd door of namens Jupiter Capital Financieringen.

### **3.2 Restricties**

Jupiter Capital Financieringen biedt haar Obligaties alleen aan in Nederland. Jupiter Capital Financieringen aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid, in het geval dit Informatie Memorandum en/of het Supplement wordt verspreid buiten Nederland door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële belegger in Obligaties betreft of niet.

De verspreiding van dit Informatie Memorandum of het Supplement en de uitgifte en aanbieding van de Obligaties op basis van dit Informatie Memorandum en het Supplement, houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit Informatie Memorandum en het Supplement vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatie Memorandum of het Supplement nog juist is.

## **4 TER INZAGE BESCHIKBARE INFORMATIE EN DOOR VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN**

### **Document dat door middel van verwijzing is opgenomen**

De akte van oprichting van Jupiter Capital Financieringen wordt geacht door middel van verwijzing te zijn opgenomen in en deel uit te maken van dit Informatie Memorandum. De akte van oprichting is te vinden op de website ([www.jupitercapital.nl](http://www.jupitercapital.nl)) met informatie over deze Obligatielening.<sup>1</sup>

### **Opgenomen Annex**

De Annex vormt een integraal onderdeel van dit Informatie Memorandum.

### **Opgenomen Bijlagen**

De Bijlagen vormen integrale onderdelen van het Supplement.

---

<sup>1</sup> Wanneer beschikbaar hier ook de jaarrekening van JCF opnemen.

## **5 BIJ DE OBLIGATIELENING BETROKKEN PARTIJEN**

Voor de Obligatielening vervullen de in de volgende paragrafen genoemde rechtspersonen een belangrijke rol.

### **5.1 Jupiter Capital Financieringen B.V.**

Jupiter Capital Financieringen zal op basis van de Obligatievoorwaarden, dit Informatie Memorandum en het Supplement Obligaties aanbieden en uitgeven.

#### **Oprichting**

Jupiter Capital Financieringen is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht die op 3 februari 2023 is opgericht, met statutaire zetel te Amsterdam, Nederland. Jupiter Capital Financieringen houdt kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 (1082 MA) te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 89151178.

De akte van oprichting van Jupiter Capital Financieringen is door middel van verwijzing opgenomen in dit Informatie Memorandum.

#### **Bestuur**

Jupiter Capital Financieringen heeft een bestuurder: Jupiter Capital Management B.V.

#### **Raad van Commissarissen**

Jupiter Capital Financieringen heeft geen RvC.

#### **Aandeelhouder**

Jupiter Capital Management B.V. houdt alle aandelen in het kapitaal van Jupiter Capital Financieringen.

### **5.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen**

De Stichting Obligatiehouders zal als belangenbehartiger optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders op grond van de Trustakte.

#### **Oprichting**

De Stichting Obligatiehouders is een op 15 juli 2011 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam. De Stichting Obligatiehouders houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening domicilie) aan de Burgemeester Haspelslaan 172 (1181 NE) te Amstelveen, Nederland. De Stichting Obligatiehouders is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770.

#### **Bestuur**

Het bestuur van de Stichting Obligatiehouders is onafhankelijk van Jupiter Capital Financieringen. Het bestuur van de Stichting Obligatiehouders wordt gevormd door de heer M.C. Olie en de heer S.G. van de Vusse.

U leest meer over de rol van de Stichting Obligatiehouders in hoofdstuk 8.

## **6 ACTIVITEITEN JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN**

### **6.1 Algemeen**

Jupiter Capital Financieringen is een spin-off van Jupiter Capital Holding B.V., een Nederlands bedrijf dat in 2021 werd opgericht met het doel financieringen te verstrekken en vastgoed aan te kopen en te verkopen in Nederland of het buitenland.

Jupiter Capital Financieringen verstrekt geldleningen aan kleine en middelgrote ondernemingen. De looptijd van de geldleningen is, afhankelijk van het type lening, tussen de 36 en 60 maanden. De leningsbedragen van de Geldleningen variëren tussen EUR 1.000.000 en EUR 10.000.0000.

Jupiter Capital Financieringen verstrekt alleen geldleningen tegen zekerheden als onderpand. Voordat Jupiter Capital Financieringen de Kredietnemer financiert, verricht Jupiter Capital Financieringen een uitgebreid onderzoek naar de Kredietnemer. Dat onderzoek richt zich met name op de zekerheden die aan Jupiter Capital Financieringen worden verstrekt, de kasstroom uit de operationele activiteiten van de Kredietnemer en de marktwaarde van het onderpand (vast te stellen door taxaties). Het onderpand zal jaarlijks opnieuw worden getaxeerd.

### **6.2 Sleutelpersonen**

De sleutelpersonen van Jupiter Capital Financieringen zijn:

#### **Ronnie Veen**

Ronnie Veen is een van de initiatiefnemers en mede-eigenaar van Jupiter Capital Financieringen. Hij beschikt over jarenlange ervaring binnen de accountancy en heeft inmiddels 10 jaar ervaring als CFO binnen het vastgoed en bijbehorende financiële producten. Eerder zette hij al een private debt fund op en een Dubaifonds voor de aan- en verkoop van vastgoed in Dubai. Hij is tevens docent Economie bij de deeltijdopleiding Finance en Control aan de Hogeschool van Amsterdam.

#### **Vincent Berk**

Vincent Berk is een van de initiatiefnemers en partner van Jupiter Capital Financieringen. Hij heeft 15 jaar ervaring in het begeleiden van private investeerders bij het aangaan van vastgoedinvesteringen. Zo is hij betrokken geweest bij een investeringsvolume van circa EUR 500 miljoen. In 2015 stond hij als mede-oprichter aan de wieg van een hypotheekfonds, waar hij zich richtte op het dagelijks bestuur en alle commerciële activiteiten. Vincent is het aanspreekpunt voor bestaande, alsmede geïnteresseerde beleggers. Als sparringpartner kijkt hij graag naar de mogelijkheden en kansen.

## **7 VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING**

### **7.1 Jaarverslag**

Het boekjaar van Jupiter Capital Financieringen valt samen met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2023. Per boekjaar stelt het bestuur een jaarverslag op met daarin een jaarrekening van Jupiter Capital Financieringen. De jaarrekening bestaat uit de balans, winst- en verliesrekening, vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht en de grondslagen voor de financiële verslaggeving en toelichtingen.

Jupiter Capital Financieringen zal haar jaarrekening opstellen en vaststellen op de door de wet voorgeschreven wijze en in overeenstemming met de Nederlandse algemene grondslagen voor financiële verslaggeving. De jaarrekening wordt daarmee opgesteld met inachtneming van het bepaalde onder de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

### **7.2 Informatieverstrekking**

Jupiter Capital Financieringen zal de Stichting Obligatiehouders zo spoedig mogelijk na vaststelling een kopie sturen van het meest recente jaarverslag van Jupiter Capital Financieringen (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

Jupiter Capital Financieringen zal de Stichting Obligatiehouders tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en/of documentatie betreffende (i) de ontwikkelingen ten aanzien van het vennootschapsvermogen van Jupiter Capital Financieringen en (ii) de ontwikkelingen ten aanzien van de Geldleningsovereenkomst, voor zover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor Obligatiehouders.

## **8 STICHTING OBLIGATIEHOUDERS**

### **8.1 Belangenbehartiging door Stichting Obligatiehouders**

De belangen van de Obligatiehouders worden gebundeld en behartigd door de Stichting Obligatiehouders. In de Trustakte worden rechten en bevoegdheden aan de Stichting Obligatiehouders toegekend die uitsluitend aan de Stichting Obligatiehouders toebehoren en nadrukkelijk niet toebehoren aan de (individuele) Obligatiehouders.

De rechten van de Obligatiehouders, zowel jegens Jupiter Capital Financieringen als jegens derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door de Stichting Obligatiehouders, met uitzondering van enkele gevallen zoals genoemd in de Trustakte (waaronder begrepen het uitbrengen van een stem door een Obligatiehouder).

Jupiter Capital Financieringen verstrekt ten gunste van de Stichting Obligatiehouders een pandrecht op de vorderingen die zij heeft op de Kredietnemer uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst. De

Stichting Obligatiehouders zal deze zekerheden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders beheren en indien nodig uitoefenen.

## **8.2 Vergadering van Obligatiehouders**

Vergaderingen van Obligatiehouders worden gehouden (i) indien de Stichting Obligatiehouders dat wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van Jupiter Capital Financieringen of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 1/3 (een derde) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties. De Stichting Obligatiehouders zal de Vergadering van Obligatiehouders uitschrijven. In beginsel wordt de Vergadering van Obligatiehouders dan binnen een maand bijeengeroepen.

Indien de Stichting Obligatiehouders in gebreke blijft met het bijeenroepen van een Vergadering van Obligatiehouders nadat Jupiter Capital Financieringen of de Obligatiehouders daarom hebben verzocht, heeft Jupiter Capital Financieringen of hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een Vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven. In spoedeisende gevallen kan een Vergadering van Obligatiehouders eerder worden bijeengeroepen.

Stemmingen vinden elektronisch plaats (bijvoorbeeld per e-mail) en zijn vertrouwelijk. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in een Vergadering van Obligatiehouders.

## **9 COMMUNICATIE**

### **9.1 Kennisgevingen**

Alle kennisgevingen aan de Obligatiehouders, Jupiter Capital Financieringen en/of de Stichting Obligatiehouders dienen te geschieden op de wijze zoals vermeld in de Obligatievoorwaarden.

### **9.2 Klachten**

Indien Obligatiehouders ontevreden zijn over zaken die verband houden met de Obligaties kunnen Obligatiehouders een klacht indienen bij Jupiter Capital Financieringen. Met de klachtenprocedure kan geen individueel vorderingsrecht ingesteld worden jegens Jupiter Capital Financieringen. Ook kan hiermee geen andere rechtstreekse actie jegens Jupiter Capital Financieringen ingesteld worden.

Klachten moeten schriftelijk worden ingediend per e-mail (email-adres: info@jupitercapital.nl) of per post (Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam). Jupiter Capital Financieringen zal de ontvangst van de klacht bevestigen en in beginsel binnen zes (6) weken beantwoorden. Jupiter Capital Financieringen neemt alleen klachten in behandeling die een duidelijke omschrijving geven van de klacht en van de gronden waarop deze berust. Ook dienen de naam- en adresgegevens, een telefoonnummer en eventueel e-mailadres te worden opgegeven. Deze gegevens en de correspondentie die naar aanleiding van de klacht wordt gevoerd, worden geregistreerd door het bestuur van Jupiter Capital Financieringen.

Jupiter Capital Financieringen en de Stichting Obligatiehouders zijn niet aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening.

## **10 FISCALE ASPECTEN<sup>2</sup>**

### **10.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten voor de Obligatiehouders ten aanzien van de door hen gehouden Obligaties. Bij dit overzicht is het uitgangspunt dat de Obligatiehouder een in Nederland woonachtige particulier is of een rechtspersoon die is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Op eventuele buitenlandse fiscale aspecten wordt in dit hoofdstuk niet ingegaan.

De Nederlandse belastingheffing is dynamisch. Een Obligatiehouder dient rekening te houden met wijzigingen in belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse (fiscale) praktijk, eventueel met terugwerkende kracht. Veranderingen van inzichten van de Belastingdienst, jurisprudentie of in wettelijke regelingen zijn voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

De informatie in dit hoofdstuk is van algemene aard en niet bedoeld om een compleet beeld te verschaffen van alle aspecten van het Nederlandse belastingrecht die relevant zijn of kunnen zijn voor een Obligatiehouder. Dit hoofdstuk vormt geen advies over een specifieke situatie. Een (potentiële) belegger wordt daarom geadviseerd zijn eigen fiscaal adviseur, die op de hoogte is van zijn fiscale positie, (periodiek) te raadplegen.

Hieronder wordt toegelicht hoe participerende natuurlijke personen dan wel participerende rechtspersonen fiscaal worden behandeld.

### **10.2 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen**

#### **Boxenstelsel**

In de Wet inkomstenbelasting vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. Box 1 bevat het inkomen uit werk en woning, box 2 bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en box 3 het inkomen uit sparen en beleggen. De Obligatie(s) kunnen voor een Obligatiehouder worden belast in zowel box 1, box 2 als box 3. Wij adviseren u om de fiscale gevolgen hiervan door u eigen adviseur goed in kaart te laten brengen.

#### **Schenk- en erfbelasting**

Ingeval van overlijden van een Obligatiehouder, of schenking van een Obligatie, is de waarde in het economische verkeer van de Obligatie onderworpen aan erf- respectievelijk schenkbelasting. De hoogte van het tarief (10%-40%) en de eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

#### **Bronbelasting**

---

<sup>2</sup> Updaten voor 2024 en i.g.v. wetswijzigingen.

Nederland kent geen bronbelasting op rentebetalingen voor particulieren. Er wordt geen bronbelasting ingehouden op rente-inkomsten betaald aan de Obligatiehouder.

### **10.3 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen**

In deze paragraaf wordt ervan uitgegaan dat de Obligatiehouder een rechtspersoon is welke aan de Nederlandse vennootschapsbelasting is onderworpen. Voor de besloten vennootschap en de naamloze vennootschap zal dit nagenoeg altijd het geval zijn. Een stichting is slechts aan vennootschapsbelasting onderworpen indien en voor zover zij een onderneming drijft.

#### **Vennootschapsbelasting**

Voor rechtspersonen die aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen zijn, geldt in 2023 een tarief van 19% voor een belastbaar bedrag tot en met EUR 200.000 en voor het meerdere geldt een vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. Uitgezonderd zijn rechtspersonen die kwalificeren als 'beleggingsinstelling' op grond van artikel 28 Wet Vpb, pensioenfondsen, vrijgestelde beleggingsinstellingen (op grond van artikel 6a Wet Vpb) en andere entiteiten die (deels) niet zijn onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting.

Voor de in Nederland (al dan niet beperkt) vennootschapsbelastingplichtige Obligatiehouder, die een Obligatie tot zijn ondernemingsvermogen dient te rekenen, geldt dat het resultaat op de Obligatie onderdeel vormt van de belastbare winst. Rente-inkomsten op de Obligatie zijn voor deze Obligatiehouder belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Waardemutaties op de Obligatie (vermogenswinsten) zullen in beginsel pas in de heffing worden betrokken wanneer deze zijn gerealiseerd.

Een eventueel gerealiseerd negatief resultaat in enig jaar is in beginsel aftrekbaar. Eventuele verliezen kunnen op basis van de huidige wetgeving in beginsel worden verrekend met winsten van het voorgaande jaar en een onbeperkt aantal jaren voorwaarts. Er kan wel een maximum gelden voor het bedrag van de verrekening met winsten van de jaren 2023 en verder.

### **10.4 Belastingaspecten voor Jupiter Capital Financieringen**

Jupiter Capital Financieringen is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het reguliere tarief. Inkomsten behaald door Jupiter Capital Financieringen zijn derhalve belast en uitgaven in de ondernemings sfeer in beginsel aftrekbaar.

## **11 DEELNAME**

### **11.1 Algemeen**

Het aantal beschikbare Obligaties en de aanbiedingsperiode van de Obligaties staan genoemd in het Supplement.



Jupiter Capital Financieringen zal de aanbieding van de Obligaties staken indien niet op de in het Supplement genoemde datum voor het gehele bedrag van de Obligatielening is ingeschreven op de Obligaties. In dat geval zullen de inschrijvingen die zijn ontvangen niet leiden tot uitgifte van Obligaties. Eventuele gedane stortingen door een inschrijver zullen worden teruggestort. Er wordt geen rente vergoed over het teruggestorte bedrag en de inschrijver kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding of anderszins op een vergoeding voor zijn gemaakte kosten of gemiste inkomsten.

## **11.2 Inschrijfprocedure**

### **Inschrijven voor Obligaties**

Beleggers kunnen gedurende de aanbiedingsperiode hun interesse kenbaar maken op de website ([www.jupitercapital.nl](http://www.jupitercapital.nl)) of door direct contact opnemen met Jupiter Capital Financieringen per e-mail [info@jupitercapital.nl](mailto:info@jupitercapital.nl). Het digitale proces van deelname bestaat uit de volgende stappen:

- i. Ga naar de investeringspagina op de website [www.jupitercapital.nl](http://www.jupitercapital.nl) en vul het inschrijfformulier volledig in;
- ii. Verstrek de informatie ten behoeve van het cliëntenonderzoek waar om wordt verzocht in het inschrijfformulier;
- iii. Stuur het inschrijfformulier naar [info@jupitercapital.nl](mailto:info@jupitercapital.nl).

Met het ondertekenen van het inschrijfformulier verklaart u akkoord te gaan met en kennis te hebben genomen van de Obligatievoorwaarden, de Trustakte, het Informatie Memorandum en het Supplement.

Nadat een belegger stap (iii) heeft doorlopen, heeft de belegger zich succesvol ingeschreven op de Obligatielening. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Jupiter Capital Financieringen zal de Obligatiehouders informeren wanneer de maximale omvang van de Obligatielening is bereikt via haar website.

Obligaties worden (voorwaardelijk) toegewezen op volgorde van datum van inschrijving. Jupiter Capital Financieringen zal een inschrijver informeren of de Obligaties wel/niet voorwaardelijk worden toegewezen. De verdere procedure van toewijzing van de Obligaties staat beschreven in de Obligatievoorwaarden.

Jupiter Capital Financieringen rekent eenmalig EUR 250 aan instapkosten voor deelname in deze Obligatielening.

### **Doorlopend cliëntenonderzoek**

Er zal een (doorlopend) cliëntenonderzoek worden uitgevoerd naar een inschrijver op Obligaties. Jupiter Capital Financieringen, of een door haar ingeschakelde partij, zal de beleggers in de beleggerspool op periodieke basis uitnodigen voor het meewerken aan het doorlopende cliëntenonderzoek. Jupiter Capital Financieringen behoudt zich het recht voor om op eigen discretie en zonder opgave van redenen de Obligaties niet toe te wijzen.

## **11.3 Vragen en advies**

Indien u na het lezen van dit Informatie Memorandum of het Supplement nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Jupiter Capital Financieringen door een e-mail te sturen naar [info@jupitercapital.nl](mailto:info@jupitercapital.nl) of telefonisch contact op te nemen via 020 - 78 70 142. Jupiter Capital Financieringen adviseert personen die deelname overwegen, voor wat betreft de fiscale, financiële of juridische onderwerpen een persoonlijk adviseur te raadplegen.

## **12 PARTNERS**

Jupiter Capital Financieringen werkt met diverse partijen samen.

### **Juridisch adviseur**

Finway B.V. (advocaten)

H.J.E. Wenckebachweg 123

1096 AM Amsterdam

[www.finway.nl](http://www.finway.nl)

### **Notaris**

Core Notariaat (notarissen)

Rietlandpark 301

1019 DW Amsterdam

[www.core-notariaat.com](http://www.core-notariaat.com)

### **Fiscaal adviseur**

Riverlane Fiscaal Juristen B.V.

Hunzestraat 87

1079 VW Amsterdam

[www.riverlane.nl](http://www.riverlane.nl)

### **Stichting Obligatiehouders**

Stichting Obligatiehoudersbelangen

Burgemeester Haspelslaan 172

1181 NE Amstelveen

[www.obligatiehoudersbelangen.org](http://www.obligatiehoudersbelangen.org)

**ANNEX 1**  
**DEFINITIES**

In dit Informatie Memorandum hebben de woorden die met een hoofdletter zijn geschreven de betekenis die in de tabel is opgenomen.

Definities kunnen in dit Informatie Memorandum zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Annex	de annex bij dit Informatie Memorandum dat als zodanig deel uitmaakt van dit Informatie Memorandum.
Bijlage	een bijlage bij het Supplement dat als zodanig deel uitmaakt van het Supplement.
Deelnamesom	de som van de nominale waarde van de Obligaties waarop een Obligatiehouder zich heeft ingeschreven.
Einddatum	de in het Supplement genoemde einddatum.
Geldlening	de lening tussen Jupiter Capital Financieringen als geldgever en de Kredietnemer als kredietnemer uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst.
Gekwalificeerd Besluit	een besluit met meerderheid van twee derde (2/3) gedeelte van de uitgebrachte stemmen naar aanleiding van een vergadering waarin ten minste twee derde (2/3) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is.
Geldleningsovereenkomst	de geldleningsovereenkomst uit hoofde waarvan Jupiter Capital Financieringen een financiering verstrekt aan de Kredietnemer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Informatie Memorandum	dit informatie memorandum 'Jupiter Capital Financieringen', inclusief Annex, en de door middel van verwijzing opgenomen stukken die gezamenlijk het Informatie Memorandum vormen.
Jupiter Capital Financieringen	Jupiter Capital Financieringen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, te Amsterdam, kantoorhoudende op

	het adres Gustav Mahlerplein 2 (1082 MA) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 89151178.
Kredietnemer	de in het Supplement genoemde kredietnemer.
Looptijd	de periode gerekend vanaf de Uitgiftedatum van een Obligatie tot aan de Einddatum van die Obligatie of, indien van toepassing, de laatste dag van de periode waarmee de looptijd van de Obligatielening is verlengd overeenkomstig de Obligatievoorwaarden.
Obligatie	iedere, in overeenstemming met dit Informatie Memorandum, het Supplement en conform de Obligatievoorwaarden, door Jupiter Capital Financieringen uitgegeven obligatie met een nominale waarde van EUR 25.000 per stuk.
Obligatiehouder	iedere houder van een Obligatie.
Obligatielening	de door de Obligatiehouders aan Jupiter Capital Financieringen uit hoofde van de Obligaties beschikbaar gestelde obligatielening voor het in het Supplement genoemde maximale bedrag.
Obligatievoorwaarden	de obligatievoorwaarden die zijn overeengekomen tussen Jupiter Capital Financieringen en de Stichting Obligatiehouders, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, waarvan de versie die van kracht is ten tijde van de datum van dit Informatie Memorandum en het Supplement onder Bijlage 3 zijn opgenomen.
Register	het register van Obligatiehouders dat door Jupiter Capital Financieringen wordt gehouden en beheerd.
Rente	de in het Supplement genoemde vaste rente.
Stichting Obligatiehouders	Stichting Obligatiehoudersbelangen, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende op het adres Burgemeester Haspelslaan 172 (1181 NE) te Amstelveen,

	ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770.
Supplement	het supplement waarin de specifieke aanbieding van Obligaties wordt beschreven, inclusief Bijlagen.
Trustakte	de trustakte die is overeengekomen tussen Jupiter Capital Financieringen en de Stichting Obligatiehouders, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, waarvan de versie die van kracht is ten tijde van de datum van dit Informatie Memorandum en het Supplement onder Bijlage 3 is opgenomen.
Uitgiftedatum	de datum waarop de Obligaties zijn of worden uitgegeven.
Vergadering van Obligatiehouders	een vergadering van Obligatiehouders.
Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag/zondag of algemeen erkende feestdag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken.
Wet Vpb	de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 zoals deze luidt op de datum van het Informatie Memorandum.

**SUPPLEMENT OBLIGATIELENING JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN –**  
**INZAKE DSG Real Estate B.V.**

De woorden die in dit Supplement met een hoofdletter zijn geschreven, hebben de betekenis die is opgenomen in Annex 1 'Definities' bij het Informatie Memorandum, tenzij anders is aangegeven.

Dit Supplement wordt uitgebracht in verband met de aanbieding en uitgifte van maximaal 36 Obligaties met een nominale waarde van EUR 25.000 per stuk.

**Opsomming kenmerken aanbieding**

De kenmerken van deze aanbieding zijn:

- 36 Obligaties met een nominale waarde van EUR 25.000 per stuk;
- een Looptijd van 3 jaar;
- rente van 6,80% per jaar;
- bedrag totale Obligatielening: maximaal EUR 900.000;
- aangeboden en uitgegeven door: Jupiter Capital Financieringen B.V.;
- minimale afname: 4 Obligaties (EUR 100.000);
- de aanbiedingsperiode loopt tot 31 oktober 2023 of, indien eerder, het bereiken van het maximale bedrag van de Obligatielening.

**Uitgifteprijs**

De Obligaties worden tegen hun nominale waarde (EUR 25.000) uitgegeven. Een Obligatiehouder dient minimaal 4 Obligaties (EUR 100.000) af te nemen.

**Looptijd**

De Looptijd van een Obligatie is in beginsel de periode gerekend vanaf de Uitgiftedatum tot aan 31 augustus 2026 (de "**Einddatum**"). Jupiter Capital Financieringen kan een verzoek doen tot verlenging van de Looptijd.

**Rente**

Een Obligatie draagt 6,80% per jaar rente over de uitstaande Deelnamesom vanaf de Uitgiftedatum. De rente zal steeds binnen 5 werkdagen na afloop van een kalendermaand aan de Obligatiehouders worden betaald.

**Aanbiedingsperiode en uitgifte**

De Obligaties worden vanaf de datum van dit Supplement aangeboden en uitgegeven op de betreffende Uitgiftedatum/data. De Obligaties kunnen in tranches worden uitgegeven. De inschrijving op de Obligaties is mogelijk tot 31 oktober 2023 of, indien eerder, het bereiken van de maximale bedrag van de Obligatielening.

Jupiter Capital Financieringen zal de aanbieding van de Obligaties staken indien op 31 oktober 2023 niet voor het gehele bedrag van de Obligatielening is ingeschreven op de Obligaties.

### **Bestemming van de Obligatielening**

De gelden die voortvloeien uit de uitgifte van de Obligaties zullen door Jupiter Capital Financieringen worden gebruikt om als Geldlening door te lenen aan DSG Real Estate B.V. (de "**Kredietnemer**") voor de financiering van het bedrijfspand aan de Polakkers 5 te Bladel.

De Geldleningsovereenkomst zal door Jupiter Capital Financieringen worden opgesteld. Voor deze Geldlening zijn tussen Jupiter Capital Financieringen en de Kredietnemer voorwaarden op hoofdlijnen overeengekomen, deze vindt u in de term sheet die is bijgevoegd als Bijlage 3. De voorwaarden in de Geldleningsovereenkomst zullen min of meer in lijn zijn met de voorwaarden opgenomen in de term sheet.

### **Zekerheidsrechten door Kredietnemer tot zekerheid voor de Geldlening**

Een voorwaarde voor het verstrekken van de Geldlening door Jupiter Capital Financieringen aan de Kredietnemer, is het vestigen van zekerheidsrechten ten gunste van Jupiter Capital Financieringen. De Kredietnemer is verplicht de zekerheidsrechten te (laten) verstrekken die zijn genoemd in de term sheet (Bijlage 3). Deze zekerheidsrechten worden ten gunste van Jupiter Capital Financieringen verstrekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Kredietnemer onder de Geldlening.

**Aan het investeren in de Obligaties zijn risico's verbonden. Beleggers dienen hoofdstuk 2 van het Informatie Memorandum over de risicofactoren grondig te bestuderen voordat zij overwegen om te investeren in de Obligaties.**

Dit Supplement is vastgesteld op 14 augustus 2023.



**BIJLAGE 1**  
**OBLIGATIEVOORWAARDEN**

**BIJLAGE 2**  
**TRUSTAKTE**