

PANDAKTE

JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN B.V.

als de Pandgever

en

STICHTING OBLIGATIEHOUDERSBELANGEN

als de Pandhouder

betreffende

de verpanding van vorderingen
uit hoofde van een geldleningsovereenkomst

6 november 2023

INHOUD

1	Definities en interpretatie	3
2	Verpanding.....	4
3	Mededeling	5
4	Verklaringen van de Pandgever	5
5	Verplichtingen van de Pandgever.....	5
6	Gebruik van Vorderingen.....	6
7	Uitwinning van Pandrecht	6
8	Wijzigingen van partijen.....	7
9	Einde Pandrecht	7
10	Volmacht	7
11	Diversen.....	<u>8</u> 7
12	Toepasselijk Recht; Forumkeuze	8

Deze pandakte (de "Akte") is gedateerd 6 november 2023 en gesloten tussen:

1. **JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Radarweg 29-10B (1043 NX) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 89151178 (de "**Pandgever**"); en
2. **STICHTING OBLIGATIEHOUDERSBELANGEN**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Burgemeester Haspelslaan 172 te (1181 NE) Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770 (de "**Pandhouder**"),

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 Definities en interpretatie

1.1 Definities die in deze Akte worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis als daaraan is toegekend in de Obligatievoorwaarden, tenzij in deze Akte anders is bepaald of uit de inhoud of strekking daarvan het tegendeel blijkt.

1.2 In deze Akte wordt verstaan onder:

"Akte":	heeft de betekenis daaraan toegekend in de aanhef van deze pandakte;
"Artikel":	een artikel in deze Akte;
"Bijlage":	een bijlage bij deze Akte;
"Geldleningsovereenkomst"	de geldleningsovereenkomst gedateerd op of omstreeks de datum van deze Akte uit hoofde waarvan de Pandgever een financiering van EUR 3.275.000 verstrekt aan de Kredietnemer voor de financiering van vastgoed, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
"Kredietnemer":	Lenf Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, te Amsterdam, kantoorhoudende aan Ter Pelkwijkpark 18 (8011 SH) te Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65568540;
"Mededeling":	een kennisgeving van de Pandgever aan de Kredietnemer;
"Obligatievoorwaarden":	de 'Obligatievoorwaarden 7% 4-jarige obligatielening Jupiter Capital Financieringen B.V. inzake Lenf Beheer B.V.' van 2 november 2023, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

"Pandrecht":	ieder pandrecht dat door middel van of in verband met deze Akte wordt gevestigd;
"Parallele Vordering":	heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel [3] van de Trustakte;
"Trustakte":	de 'Trustakte 7% 4-jarige obligatielening Jupiter Capital Financieringen B.V. inzake <i>Lenf Beheer B.V.</i> ' van 2 november 2023, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
"Uitwinningsgrond":	iedere Opeisingsgrond die heeft geleid tot een wettelijk verzuim als bedoeld in artikel 3:248 BW ten aanzien van de Verzekerde Verplichtingen;
"Verzekerde Verplichtingen":	al hetgeen de Pandhouder van de Pandgever te vorderen heeft of te vorderen mocht krijgen uit hoofde van: <ul style="list-style-type: none"> A. de Parallele Vordering; en B. deze Akte, de Trustakte, de Obligaties en/of de Obligatievoorwaarden anders dan de Parallele Vordering, al dan niet bestaand, opeisbaar of voorwaardelijk en al dan niet in gemeenschap verschuldigd of in welke hoedanigheid ook; en
"Vordering":	iedere bestaande of toekomstige vordering van de Pandgever op de Kredietnemer uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst.

1.3 Daar waar in deze Akte wordt gesproken van "vorderingen" betreft het vorderingen inclusief eventueel verschuldigde BTW.

1.4 In deze Akte is een rubricering per artikel uitsluitend ter identificatie aangebracht en deze dient bij de interpretatie van deze Akte buiten beschouwing te blijven.

1.5 Een Opeisingsgrond 'duurt voort' (of is 'voortdurend') als deze niet is hersteld of als hiervan geen afstand is gedaan.

1.6 Tenzij uit de samenhang anders blijkt, wordt met het enkelvoud in deze Akte tevens het meervoud aangeduid en *vice versa*. Verwijzingen naar partijen zullen tevens omvatten verwijzingen naar hun rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel.

2 Verpanding

2.1 De Pandgever verbindt zich ertoe om tot zekerheid voor de voldoening van de Verzekerde Verplichtingen ten behoeve van de Pandhouder een geldig pandrecht te vestigen op alle Vorderingen.

- 2.2 Tot zekerheid voor de voldoening van de Verzekerde Verplichtingen vestigt de Pandgever, zover nodig bij voorbaat, hierbij een openbaar pandrecht ten behoeve van de Pandhouder op al zijn Vorderingen, eerste in rang.
- 2.3 Het Pandrecht wordt ten aanzien van de Vorderingen mede gevestigd op alle huidige en toekomstige (i) daaraan verbonden bevoegdheden en rechten waaronder afhankelijke rechten en nevenrechten, en (ii) eventuele daarop betrekking hebbende waardepapieren en bewijsstukken.
- 2.4 De Pandhouder aanvaardt, voor zover nodig bij voorbaat, het Pandrecht.

3 Mededeling

De Pandgever verbindt zich om Mededeling van het Pandrecht te doen aan de Kredietnemer door in de Geldleningsovereenkomst een toereikende beschrijving op te nemen waaruit blijkt dat de Vorderingen door de Pandgever aan de Pandhouder zijn verpand.

4 Verklaringen van de Pandgever

De Pandgever verklaart hierbij en staat er jegens de Pandhouder gedurende de looptijd van deze Akte voor in dat:

- A. hij de enige en uitsluitend gerechtigde is van de Vorderingen en bevoegd is om het Pandrecht te vestigen op de Vorderingen;
- B. op geen van de Vorderingen een beslag rust, een pandrecht of een ander beperkt recht (anders dan het Pandrecht dat door deze Akte wordt gevestigd), en geen van zijn Vorderingen bij voorbaat overgedragen of verpand is en al deze Vorderingen voor verpanding vatbaar zijn; en
- C. alle ter zake van de Vorderingen aan de Pandhouder verstrekte informatie juist is.

5 Verplichtingen van de Pandgever

- 5.1 De Pandgever is verplicht:
- A. de Pandhouder op zijn eerste verzoek terstond alle ter zake van de Vorderingen relevante bescheiden te verstrekken; en
 - B. te allen tijde een correcte en juiste administratie te voeren waarbij in elk geval met betrekking tot de Vorderingen de naam en het adres van de Kredietnemer en de hoogte van de Vorderingen wordt bijgehouden.
- 5.2 De Pandgever mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Pandhouder:
- A. enig beperkt recht vestigen of laten voortbestaan op een of meerdere Vorderingen met uitzondering van het Pandrecht;
 - B. een of meerdere Vorderingen verkopen, overdragen of anderszins afstand doen van een of meerdere Vorderingen; en

C. enige handeling verrichten die kan resulteren in een waardevermindering, of het bestaan of de uitwinbaarheid in gevaar brengen, van een of meerdere Vorderingen of dit Pandrecht, tenzij dit (i) gebeurt in normale bedrijfsuitoefening of (ii) is toegestaan onder de Obligatievoorwaarden of deze Akte.

6 Gebruik van Vorderingen

6.1 De Pandhouder verleent de Pandgever toestemming om:

- A. betaalopdrachten te geven aan de Kredietnemer met betrekking tot een Vordering; en
- B. alle bedragen die verschuldigd zijn op grond van een Vordering te innen, in rechte af te dwingen of tot beslaglegging over te gaan.

6.2 Indien zich een Opeisingsgrond heeft voorgedaan die voortduurt:

- A. mag de Pandhouder bovenvermelde goedkeuring ten opzichte van de Pandgever intrekken;
- B. mag de Pandhouder de Kredietnemer een schriftelijke mededeling doen; en
- C. mag de Pandhouder ieder recht van de Pandgever ten aanzien van een Vordering uitoefenen.

7 Uitwinning van Pandrecht

7.1 Het Pandrecht kan worden uitgewonnen indien zich een Uitwinningsgrond voordoet.

7.2 Na het zich voordoen van een Uitwinningsgrond, is de Pandhouder bevoegd om, met onmiddellijke ingang, zonder nadere mededeling en geheel naar eigen goeddunken, het Pandrecht geheel of gedeeltelijk uit te winnen met betrekking tot enige Vordering en om al zijn andere rechten uit te oefenen op grond van het toepasselijke recht of deze Akte.

7.3 De Pandhouder heeft in het bijzonder voor zover rechtens toegestaan, het recht:

- A. de Vorderingen geheel of gedeeltelijk te verkopen;
- B. mededeling te doen aan enig persoon in verband met de uitwinning van het Pandrecht;
- C. alle bedragen die in verband met de Vorderingen verschuldigd zijn in beslag te nemen, te innen of daarop aanspraak te maken; en
- D. de Vorderingen te executeren al dan niet door middel van een juridische procedure of anderszins.

7.4 Als de Pandhouder mededeling heeft gedaan aan de Kredietnemer en hem heeft bericht dat de Pandhouder gerechtigd is betaling of nakoming te eisen, is de Pandhouder bevoegd en, voor zover nodig, hierbij door de Pandgever gevolmachtigd, met uitsluiting van de Pandgever afstand van een Vordering te doen, met de Kredietnemer een minnelijk of gerechtelijk akkoord of een

betalingsregeling aan te gaan, de voorwaarden ten aanzien van de Vordering te wijzigen en alle overige op de Vorderingen betrekking hebbende rechten uit te oefenen.

8 Wijzigingen van partijen

- 8.1 Tenzij de overdracht plaatsvindt aan een groepsmaatschappij, is het de Pandgever niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Pandhouder één of meer van zijn rechten of verplichtingen onder deze Akte over te dragen.
- 8.2 De Pandhouder mag zijn rechten en verplichtingen onder deze Akte, tezamen met de Verzekerde Verplichtingen door middel van contractsoverneming en in overeenstemming met de Trustakte overdragen.
- 8.3 De Pandgever:
- A. geeft hierbij bij voorbaat zijn toestemming voor iedere overdracht onder dit Artikel; en
 - B. geeft bij voorbaat zijn medewerking (als bedoeld in artikel 6:159 BW) aan iedere overdracht onder dit Artikel.

9 Einde Pandrecht

- 9.1 De bepalingen van deze Akte en het bij, krachtens of ter uitvoering van deze Akte ten gunste van de Pandhouder gevestigde en te vestigen Pandrecht blijven in stand totdat de Pandgever geen enkele (onvoorwaardelijke en voorwaardelijke) verplichtingen meer heeft uit hoofde van de Parallele Vordering, deze Akte, de Trustakte, de Obligaties en/of de Obligatievoorwaarden. Na algehele voldoening van zijn vorderingen zal de Pandhouder, op verzoek van de Pandgever, schriftelijk aan de Pandgever bevestigen dat het Pandrecht en de overige rechten uit hoofde van of in verband met deze Akte zijn geëindigd.
- 9.2 Het bepaalde in Artikel 9.1 laat onverlet de bevoegdheid van de Pandhouder het Pandrecht op één of meer van de Vorderingen door opzegging (deels) te beëindigen of daarvan afstand te doen door middel van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring welke afstanddoening hierbij door de Pandgever, nu voor alsdan, wordt geaccepteerd.

10 Volmacht

- 10.1 De Pandgever verleent hierbij aan de Pandhouder een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om, indien de Pandgever niet zijn verplichtingen uit hoofde van deze Akte nakomt, op ieder door de Pandhouder gewenst tijdstip alle (rechts)-handelingen te (doen) verrichten, die de Pandhouder nodig of dienstig acht ter uitvoering van deze Akte, inclusief (rechts)handelingen waarbij de Pandhouder zelf partij is (waaronder begrepen het verpanden van toekomstige Vorderingen aan zichzelf door het opstellen, tekenen (en registreren) van aanvullende pandakten namens de Pandgever).
- 10.2 Dit laat onverlet de gehoudenheid van de Pandgever om de betreffende verplichting uit hoofde van deze Akte zelf na te komen.

11 Diversen

- 11.1 De Pandgever is verplicht op het eerste verzoek van de Pandhouder terstond (i) al zodanige (rechts)handelingen te (doen) verrichten, en (ii) mee te werken aan, tot stand te brengen, af te geven en te ondertekenen al zodanige aanvullende akten, overeenkomsten en andere bescheiden als de Pandhouder nodig of dienstig acht ter nakoming of uitvoering van deze Akte.
- 11.2 Het bepaalde in deze Akte laat onverlet alle (overige) rechten en bevoegdheden van de Pandhouder jegens de Pandgever uit hoofde van of voortvloeiende uit de Trustakte.

12 Toepasselijk Recht; Forumkeuze

- 12.1 Deze Akte (inclusief de in Artikel 12.2 opgenomen forumkeuze) wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
- 12.2 Met uitzondering van de gevallen waarin de wet dwingend anders bepaalt, moeten alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze Akte, geschillen over niet-contractuele verplichtingen daaronder begrepen, worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam.

PANDGEVER

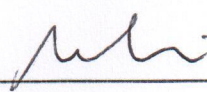
JUPITER CAPITAL FINANCIERINGEN B.V.



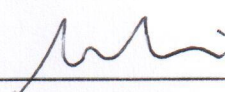
Door: Jupiter Capital Management B.V.
Titel: Bestuurder van Jupiter Capital Financieringen B.V.
Door: Jupiter Capital Holding B.V.
Titel: Bestuurder van Jupiter Capital Management B.V.
Door: Verobas B.V.
Titel: Bestuurder van Jupiter Capital Holding B.V.
Door: R. Veen
Titel: Bestuurder van Verobas B.V.

PANDHOUDER

STICHTING OBLIGATIEHOUDERSBELANGEN



Door: M.C. Olie
Titel: voorzitter



Door: S.G. van de Vusse
Titel: penningmeester