

Informatiememorandum

Uitgifte door Coremolen I Vastgoed B.V.

**Beleggen in (starters)appartementen Coremolen te Noordwijkerhout,
d.m.v. Coremolen Vastgoedcertificaten**

**Vaste rente 5,75%-6,25% per jaar, exclusief
een variabele rente van naar verwachting circa
1,5% per jaar bij verkoop**

Noordwijk, 18 november 2011

Inhoudsopgave	Pagina
H. 1 Samenvatting Coremolen Vastgoedcertificaten	3
H. 2 Risicofactoren	7
H. 3 Betrokken partijen	9
H. 4 Beleggingsfilosofie en belangrijke informatie	10
H. 5 Trends in de woningmarkt	13
H. 6 Informatie over het project Coremolen	15
H. 7 Investing en taxatie	18
H. 8 Vergoedingen en kosten	20
H. 9 Prognose exploitatierendement	21
H.10 Fiscale aspecten	24
H.11 Juridische aspecten	26
H.12 Trustee	28
H.13 Deelname	29

Bijlage A: Statuten Stichting Coremolen

Bijlage B: Trustakte Coremolen Vastgoedcertificaten

Bijlage C: Taxatierapport

Bijlage D: Definities

Bijlage E: Veelgestelde vragen (Q & A)

Bijlage F: Verhuurmogelijkheden

Bijlage G: Garantie A.B.G. van der Poel Beheer B.V.

Bijlage H: Onderzoeksrapport accountant

Losse Bijlage: Inschrijfformulier

H.1 Samenvatting Coremolen Vastgoedcertificaten

1. Inleiding

In dit Informatiememorandum wordt u geïnformeerd over beleggen in Coremolen Vastgoedcertificaten, een initiatief van COREMOLEN I VASTGOED B.V.

Coremolen Vastgoedcertificaten financieren in beginsel voor 2 tot 5 jaar (afhankelijk van de gekozen klasse) nieuw te bouwen startersappartementen welke verhuurd gaan worden. Het betreft in de eerste emissie 18 verschillende typen 2 en 3 kamerappartementen gelegen op een mooie locatie in het centrum van Noordwijkerhout. Uitgaande van 18 appartementen zal de eerste emissie € 2.400.000 bedragen, bestaande uit 480 Coremolen Vastgoedcertificaten van nominaal € 5.000 per stuk, met een minimum van 2 stuks. Er zijn geen emissiekosten. De kostenstructuur van de gehele opzet is zeer laag.

Bij het beoordelen van deze investering moet een onderscheid worden gemaakt tussen het vaste rendement en het totale rendement.

Het vaste rendement vanaf de opleveringsdatum, naar verwachting op 1 oktober 2012, bedraagt **5,75%** (enkelvoudig over het geïnvesteerd kapitaal) per jaar en vóór belastingen bij deelname in **klasse A** Certificaten, **6,0% bij klasse B** Certificaten en **6,25% bij klasse C** Certificaten. De looptijden zijn 2-3 jaar (klasse A) of 3-4 jaar (klasse B) of 4-5 jaar (klasse C) vanaf de Aanvangsdatum welke gepland is op 1 oktober 2012. Door de winstdelingsregeling in de vorm van een variabele rente bij verkoop kan het rendement voor alle klassen naar verwachting nog jaarlijks circa 1,5% hoger worden.

<u>Klasse</u>	<u>Aantal</u>	<u>Certificaat</u>	<u>Omvang klasse</u>	<u>Rente p.i.</u>	<u>Looptijd</u>	<u>Variabele rente p.i.</u>
A	160	€ 5.000	€ 800.000	5,75%	2 tot 3 jaar	1,5%
B	160	€ 5.000	€ 800.000	6,0%	3 tot 4 jaar	1,5%
C	160	€ 5.000	€ 800.000	6,25%	4 tot 5 jaar	1,5%

Aan beleggen zijn risico's verbonden en elke belegger is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het besluit te beleggen in onderhavige propositie. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

2. Vastgoedcertificaten: structuuruitleg en fiscale behandeling

Indirect beleggen in vastgoed kan interessante rendementsperspectieven bieden voor (particuliere) beleggers. Veelal beschikt de particuliere belegger niet over de tijd en de expertise voor het noodzakelijke vastgoedbeheer. Er bestaan diverse structuren die deze hindernis voor het direct beleggen in vastgoed wegnemen.

Eén van deze structuren is het Vastgoedcertificaat. De Certificaathouders zijn niet aansprakelijk voor eventuele exploitatieverliezen. Het aansprakelijkheidsrisico wordt gedragen door de Uitgevende Instelling.

Particuliere beleggers ontvangen de baten in beginsel in box 3 waardoor het rendement onbelast kan worden genoten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie hoofdstuk Fiscale aspecten). De gekozen fiscale structuur maakt een belegging in Coremolen Vastgoedcertificaten vooral aantrekkelijk voor particulieren, maar ook vennootschappen kunnen participeren.

3. Appartementen

De Appartementen die thans in aanbouw zijn, zijn mooi gelegen in het centrum van Noordwijkerhout, in een woonomgeving en nabij alle winkels en voorzieningen. De 18 Appartementen maken onderdeel uit van een groter project met totaal 128 appartementen, 6 winkels, waaronder de nieuwe HEMA en een grote ondergrondse parkeergarage met totaal 210 parkeerplaatsen. Er kunnen in de onderhavige emissie niet meer dan 480 Vastgoedcertificaten worden uitgegeven. Er kunnen wel minder Vastgoedcertificaten worden uitgegeven. De Vastgoedcertificaten zullen nooit meer dan 80% van de huidige taxatiewaarde bedragen. Er wordt bij de opzet niet gefinancierd met bankleningen, waardoor de Certificaathouders een sterke positie hebben. Bij succes kan worden besloten om een tweede emissie te starten met nog eens circa 15 appartementen.

4. Rendement

De vaste rente wordt *per kwartaal* uitgekeerd. Het **totale** verwachte rendement (inclusief eventuele winstdeling) wordt vanaf 1 oktober 2012 berekend op gemiddeld **7,25% per jaar (enkelvoudig) vóór belastingen**, voor klasse A, bij een looptijd van 2 tot 3 jaar, **7,5% voor klasse B**, bij een looptijd van 3-4 jaar **en 7,75% voor klasse C**, bij een looptijd van 4-5 jaar.

Tot de Aanvangsdatum (de geplande datum oplevering van de appartementen) wordt voor alle 3 klassen een rente vergoed van **4,0% per jaar**.

5. Risicofactoren

Overigens dient opgemerkt te worden dat de waarde van de belegging kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. Lees het Informatiememorandum zorgvuldig en lees in het bijzonder de risicoparagraaf, zodat u zich een gefundeerd oordeel kunt vormen over deze belegging en kunt bepalen of deze belegging passend voor u is, gegeven uw persoonlijke financiële omstandigheden. In de risicoparagraaf worden risico's, zoals marktrisico, rente, onderhoud, beperkte verhandelbaarheid, huurbezetting en fiscaliteit uitgebreid besproken.

6. Samenvatting Emissievoorwaarden

Coremolen	
Vastgoedcertificaten	Totaal 480 Vastgoedcertificaten met elk een nominale waarde van € 5.000, en een totale nominale waarde van € 2.400.000.
Vorm	De Vastgoedcertificaten luiden op naam.
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs per Vastgoedcertificaat bedraagt € 5.000.
Omvang	De totale omvang van de Emissie Coremolen Vastgoedcertificaten bedraagt € 2.400.000.
Looptijd	De looptijd van een Vastgoedcertificaat is verondersteld op minimaal 2 tot maximaal 3 jaar te rekenen vanaf de Aanvang, voor klasse A, 3-4 jaar voor klasse B en 4-5 jaar voor klasse C. (zie artikel 1 lid 2 van de Trustakte (Bijlage B)). De Vastgoedcertificaten worden uiterlijk afgelost bij einde van de Looptijd. Vervroegde aflossing is verder toegestaan onder de in de Trustakte

	gestelde voorwaarden en verplicht indien het Vastgoed voor het eind van de Looptijd verkocht zou worden.
Aanvangsdatum	De geplande datum is 1 oktober 2012.
Vervroegde Aflossing	De Uitgevende Instelling is gerechtigd de Vastgoedcertificaten vervroegd af te lossen vanaf 12 maanden voor het einde van de Looptijd van de betreffende klasse.
Rente	Een vaste rente vanaf Aanvangsdatum van respectievelijk 5,75% nominaal per jaar per Vastgoedcertificaat voor klasse A, 6,0% voor klasse B en 6,25% voor klasse C. Tot de Aanvangsdatum (1 oktober 2012) ontvangen alle klassen Vastgoedcertificaten een rente van 4,0% per jaar.
Rente betaaldag	De rente wordt per drie maanden achteraf uitbetaald op of omstreeks de zevende werkdag na afloop van een periode van drie maanden, voor de eerste keer rondom 7 april 2012 over de periode vanaf de Stortingsdatum tot ultimo maart 2012.
Stortingsdatum	De datum waarop de Uitgifteprijs valutair bijgeschreven is op een rekening ten behoeve van de Uitgevende Instelling. De Vastgoedcertificaathouders zijn gerechtigd tot een vergoeding over de Nominale Waarde van hun Vastgoedcertificaten vanaf de Stortingsdatum tot de Aanvang (van de Looptijd), van 4% per jaar.
Opeising	De Vastgoedcertificaten zijn niet tussentijds opeisbaar, tenzij is voldaan aan de opeisingvoorwaarden vermeld in artikel 8 van de Trustakte (zie bijlage B).
Aflossing	Aflossing geschiedt tegen een koers van 100%, hetgeen betekent het oorspronkelijk ingelegde kapitaal.
Betalingen	Betalingen van rente en hoofdsom vinden plaats in Euro's naar het opgegeven rekeningnummer. Voor het vaststellen van de omvang van het door de Uitgevende Instelling verschuldigde bedrag is haar administratie bepalend, behoudens tegenbewijs.
Rang	De Vastgoedcertificaten zijn onderling gelijk in rang.
Hypothecaire zekerheid	Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen door Coremolen I Vastgoed B.V. ten opzichte van de Vastgoedcertificaathouders krijgt de Stichting Coremolen een eerste hypotheek op het Vastgoed voor een hoofdsom groot € 2.400.000 plus 20% opslag voor rente en kosten.
Inschrijving	De inschrijvingsperiode loopt tot 30 december 2011, tenzij de Bestuurder van COREMOLEN I VASTGOED B.V. besluit de periode van inschrijving te verkorten of te verlengen. Toewijzing vindt plaats op basis van volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier.

Betaaldatum	De Uitgifteprijs dient uiterlijk 30 december 2011 te zijn bijgeschreven.
Overdraagbaarheid	De Vastgoedcertificaten zijn overdraagbaar aan derden na toestemming van de Uitgevende Instelling, met in acht name van de geldende formaliteiten.
Variabele rente	Bij verkoop van een appartement zal een variabele rente uitgekeerd worden, welke afhankelijk is van het verkoopresultaat en 80% van de waardeinstijging bedraagt. (zie Bijlage B Trustovereenkomst)

7. Vrijstelling prospectusplicht onder Wet op het financieel toezicht

Coremolen I Vastgoed B.V. is de Uitgevende Instelling van de in dit Informatiememorandum opgenomen Coremolen Vastgoedcertificaten, in de zin van de Wet op het financieel toezicht (“Wft”). Op grond van artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft is de Uitgevende Instelling, voor wat betreft de aanbieding van de Coremolen Vastgoedcertificaten vrijgesteld van de plicht tot publicatie van een door de Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) goedgekeurd prospectus. Coremolen I Vastgoed B.V. is niet vergunningplichtig en staat niet onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank (“DNB”).

8. Belangrijke mededelingen

Bij de opzet van Coremolen Vastgoedcertificaten is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële deelnemers geadviseerd om, mede in verband met mogelijke specifieke individuele omstandigheden, de eigen (fiscale) adviseurs te raadplegen. Niemand is gemachtigd om in verband met dit Informatiememorandum informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen, die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt door COREMOLEN I VASTGOED B.V. De verstrekking en verspreiding van dit Informatiememorandum kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen ter zake van verspreiding, kennisname of participatie. COREMOLEN I VASTGOED B.V. verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Informatiememorandum kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. Geen van de partijen genoemd in dit Informatiememorandum zijn aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

Verklaring van de directie

Ten aanzien van de in dit Informatiememorandum opgenomen gegevens, verklaart de directie van Coremolen I Vastgoed B.V. dat de gebruikte gegevens voor zover haar redelijkerwijze bekend had kunnen zijn, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten, waarvan vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou kunnen wijzigen. Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing.

Initiatiefnemer van Coremolen Vastgoedcertificaten, te weten Coremolen I Vastgoed B.V. kiest voor de Emissie domicilie in Noordwijk.

Noordwijk, 18 november 2011

Coremolen I Vastgoed B.V.

H.2 Risicofactoren

Naast de overige informatie zoals in dit Informatiememorandum opgenomen, dienen de navolgende factoren zorgvuldig in overweging te worden genomen bij het beoordelen van een belegging in Coremolen Vastgoedcertificaten. Deze factoren kunnen in mindere of meerdere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat van de belegging. Het overzicht van de risicofactoren is overigens niet limitatief, maar bevat een overzicht van de belangrijkste materiële factoren.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte prognoses geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

Algemeen

Aan beleggingen in onroerend goed zijn risico's verbonden. De risico's zijn in het algemeen gelegen in de waardeveranderingen van het desbetreffende onroerend goed, die kunnen optreden als gevolg van wijzigingen in vraag- en aanbodverhoudingen op de onroerend goedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, de rentestand en de inflatieverwachtingen invloed hebben op de waarde van onroerend goed. De marktomstandigheden spelen een belangrijke rol bij de timing van de verkoop van het onroerend goed. Kortom, geprognosticeerde verkoopwinsten zijn gebaseerd op onzekere aannames en kunnen daarom fors afwijken in gunstige en ongunstige zin.

Beleggerprofiel

In het algemeen wordt geadviseerd om maximaal circa 25% van de beleggingsportefeuille direct danwel indirect in onroerend goed te beleggen. Daarnaast wordt het raadzaam geacht om het onroerend goed gedeelte van uw beleggingsportefeuille over meerdere vastgoedfondsen te spreiden. Dit houdt in dat het niet verstandig is om meer dan 10% van de beleggingsportefeuille uitsluitend te beleggen in Coremolen Vastgoedcertificaten. Wij adviseren Participanten om overleg te voeren met hun adviseur om te bezien of het profiel van de belegging past bij het persoonlijke risicoprofiel.

Marktrisico en huidige toestand op de financiële markten

Marktrisico is één van de belangrijkste risicofactoren voor de waardeontwikkeling van vastgoed. Het marktrisico kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt, zijnde het economische klimaat en in het bijzonder de omgeving waar de Appartementen zijn gelegen.

Het economische klimaat is van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoed en op de verhuurmarkt. De waarde bij de verkoop van de Appartementen is voor een belangrijk deel afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de woningmarkt in Noordwijkerhout. Daarnaast kunnen de ontwikkelingen op de financiële markten ook van invloed zijn. Ook is vastgoed geen liquide belegging en kan verkoop soms langere tijd in beslag nemen.

Ook hier kan de Uitgevende Instelling zich niet onttrekken aan macro-economische krachten die de verhuurbaarheid en het waardeverloop van de Appartementen kunnen bepalen. Daarom is het moeilijk om een precieze prognose van de huuropbrengsten en de waarde van de Appartementen over de looptijd te geven. Maar er is een forse buffer tussen de hui-

dige taxatiewaarde en de bevoorschotting in de vorm van Vastgoedcertificaten van maximaal 80% van de taxatiewaarde.

Vastgoedrisico

Aan de verwerving en exploitatie van vastgoed zijn risico's verbonden. Ten aanzien van de milieukundige aspecten zoals bodemverontreiniging zijn in de koopakte de bij dit soort transacties gebruikelijke bedingen opgenomen.

In dit verband is reeds nader onderzoek verricht en de bouwvergunning is definitief en verleend. Tijdens de bouw van de Appartementen zullen geen asbesthoudende materialen worden gebruikt. Er wordt in de exploitatie rekening gehouden met een normale bijdrage voor (groot) onderhoud per maand per appartementsrecht aan de VVE.

Huurrisico

In economisch slechtere tijden kunnen de huuropbrengsten onder druk komen te staan. De exploitatieresultaten zijn gebaseerd op bepaalde aannames m.b.t. de bezetting en te realiseren huurniveau. Indien door een verslechterde economie huurdaling en lagere bezetting optreedt, heeft dit dus gevolgen voor het exploitatierendement en mogelijk de verkoopwaarde. Bij een eventueel exploitatietekort kan de aandeelhouder van de Uitgevende Instelling nog besluiten om de renteverplichting (tijdelijk) over te nemen of appartementen te verkopen.

Liquiditeitsrisico

Bij aanvang zal er een beperkte vrije liquiditeitsreserve zijn.

Dit bedrag is niet toereikend om bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie, de geprognosticeerde exploitatierendementen te kunnen blijven uitkeren.

Risico van onverzekerde schade

De appartementen zijn via de VVE tegen diverse veel voorkomende risico's verzekerd zoals brand, stormschade etc. Echter, sommige schades zijn niet te verzekeren (oorlog, terreur, natuurrampen, milieu, huurderiving etc.) en komen dus voor rekening en risico van de VVE en daarmee (in-)direct deels (pro rate parte) voor rekening van de Uitgevende Instelling. Daarnaast hebben verzekerde schades in de regel een eigen risico dat voor rekening en risico van de VVE komt.

Fiscaal risico

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van Coremolen Vastgoedcertificaten wijzigingen optreden in de Nederlandse fiscale wetgeving. Wijzigingen in het huidige boxen systeem worden niet verwacht. Wij adviseren u om uw individuele fiscale positie eventueel met uw eigen fiscaal adviseur door te spreken.

Wetgevingsrisico

Wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, belastingen en andere gebieden, kunnen invloed op het rendement van beleggingen hebben.

Alternatieve rendementsscenario's

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Informatiememorandum zijn toegelicht. Indien de werkelijkheid in negatieve zin afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan kan dat negatieve invloed hebben op de geprognosticeerde rendementen. Dit geldt vooral indien meerdere factoren samen in negatieve zin afwijken.

H.3 Betrokken partijen

Uitgevende instelling:	Coremolen I Vastgoed B.V. Nieuwe Zeeweg 35 2201 TM Noordwijk www.coremolen.nl
Trustee:	Stichting Coremolen Nieuwe Zeeweg 35 2201 TM Noordwijk
Notaris:	Notariskantoor Timmers Heereweg 21 2161 AC Lisse
Accountant:	Accountantskantoor Van der Plas Van Limburg Stirumstraat 58 2201 JP Noordwijk
Projectontwikkelaar:	Van der Poel Vastgoed B.V. Nieuwe Zeeweg 35 2201 TM Noordwijk www.poelvastgoed.nl
Architect:	Piet Onderwater & Partners Vliet Zuid Zijde 5 2231 GH Rijnsburg www.onderwater-partners.nl
Aannemer:	Heembouw Roelofarendsveen De Lasso-Zuid 22 2370 AA Roelofarendsveen www.heembouw.nl
Bouwbegeleiding:	Van Reisen Bouwmanagement & Advies 's-Gravendijckseweg 39 2201 CZ Noordwijk
Verhuur:	Interhouse Huur-en Verhuurprofessionals Havenpoort 21 2171 HH Sassenheim www.interhouse.nl

H.4 Beleggingsfilosofie en belangrijke informatie

Beleggen in een beursgenoteerd vastgoedfonds heeft als nadeel dat men afhankelijk is van de grillige stemmingen op de beurs. Een ander nadeel is dat beursgenoteerde vastgoedfondsen in een aantal opzichten niet transparant zijn voor de belegger. Zo kan het fonds onafhankelijk van de belegger veranderingen aanbrengen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld door zich op andere en meer risicovollere marktsegmenten te richten zoals projectontwikkeling. Het direct beleggen in vastgoedprojecten is vaak hoogdrempelig voor particuliere beleggers. Het te beleggen bedrag bij vastgoedprojecten is meestal vrij fors. Bovendien moet men over specifieke vastgoedkennis beschikken en wordt men geconfronteerd met allerlei beheerperikelen.

Beleggen in Vastgoedcertificaten kent al deze nadelen niet. Voor risico's zie de risicoparaagraaf.

Beleggingsbeleid

De beleggingen die COREMOLEN I VASTGOED B.V. aanbiedt dienen te voldoen aan een drietal belangrijke voorwaarden. Ten eerste moet de vastgoedbelegging naar verwachting waardevast zijn, dat wil zeggen bestendig tegen inflatie. De tweede voorwaarde is dat een goed uitkeerbaar rendement te behalen valt. De derde voorwaarde betreft het risico, dat moet lager zijn dan bij aandelen. Vastgoedcertificaten is een beleggingsvorm met een inzichtelijk rendement-/risicoprofiel.

Uitkeringsbeleid

Uitgangspunt bij het uitkeringsbeleid is om 4 keer per jaar zoveel mogelijk van het directe rendement in de vorm van een vaste rente aan de beleggers uit te keren.

Beleggingskeuze

Vanwege de sterke schommelingen en dalingen op de aandelenbeurzen en de fluctuaties van de rente op spaargeld en obligaties zijn er beleggers die op zoek zijn naar alternatieven. Een stabiel rendement in combinatie met regelmatige uitkeringen, wordt door veel beleggers op prijs gesteld. Het rendement-/risicoprofiel voor vastgoedbeleggingen beweegt zich in het algemeen tussen vastrentende waarden (obligaties, deposito's) en aandelen. COREMOLEN I VASTGOED B.V. biedt beleggers de mogelijkheid om indirect in de vorm van Vastgoedcertificaten te investeren in vastgoed, dat naar verwachting zeer lang haar gebruikswaarde zal behouden. Een vastgoedbelegging kan bescherming bieden tegen economische risico's en fluctuaties. Vastgoedbeleggingen kunnen een solide onderdeel vormen van een zorgvuldig opgebouwde beleggingsportefeuille.

COREMOLEN I VASTGOED B.V. onderscheidt zich van andere vastgoedaanbieders door haar gekozen beleid voor de specifieke startersmarkt die willen huren in het aantrekkelijke Noordwijkerhout, waar veel potentiële vraag van starters is.

Verantwoordelijkheid Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum wordt uitgebracht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van Coremolen I Vastgoed B.V. De verantwoordelijkheid van de betrokken adviseurs is beperkt tot het onderwerp van hun advies. De kwalitatieve en kwantitatieve informatie van dit Informatiememorandum heeft slechts actuele waarde ten tijde van het uitkomen van dit Informatiememorandum.

Regelgeving, toezicht en vrijstelling van goedkeuring Informatiememorandum

Coremolen I Vastgoed B.V. is de Uitgevende Instelling van de in dit Informatiememorandum opgenomen Coremolen Vastgoedcertificaten, in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Op grond van artikel 52 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft is de Uitgevende Instelling, voor wat betreft de aanbidding van de Coremolen Vastgoedcertificaten vrijgesteld van de plicht tot publicatie van een door de AFM goedgekeurd prospectus. Coremolen I Vastgoed B.V. is niet vergunningplichtig en staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of De Nederlandsche Bank (DNB).

Prognose exploitatierendement

De uitgangspunten, veronderstellingen en het prognose exploitatierendement zijn gebaseerd op inschattingen. Er wordt niet gepretendeerd dat met absolute zekerheid toekomstige resultaten voorspeld kunnen worden. Coremolen I Vastgoed B.V., haar bestuurders en/of haar adviseurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor directe en indirecte verliezen, die mogelijkterwijls zouden kunnen ontstaan door een investering in Coremolen Vastgoedcertificaten.

Trustakte

Voor nadere informatie over de Coremolen Vastgoedcertificaten wordt verwezen naar de Trustakte die als bijlage B in dit Informatiememorandum is opgenomen. Stichting Coremolen zal namens Coremolen I Vastgoed B.V. de Coremolen Vastgoedcertificaten administreren. Vastgoedcertificaathouders zijn onderworpen aan en dienen zich te houden aan de bepalingen van de Trustakte. Tevens dienen de Vastgoedcertificaathouders Stichting Coremolen schriftelijk in kennis te stellen van mutaties van NAW-gegevens, bankgegevens, voorgenomen overdracht en dergelijke.

Raadpleeg uw eigen financieel adviseur

Bij het opstellen van dit Informatiememorandum is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Echter, gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële investeerder is het ten sterkste aan te bevelen de individuele (fiscale) positie door de eigen (fiscaal) adviseur te laten beoordelen. Doorgaans is het niet verstandig meer dan 25% van het beschikbare vermogen direct of indirect te beleggen in onroerend goed. Om een geïnteresseerde investeerder goed te wijzen op de risico's en de kenmerken van een belegging in de Coremolen Vastgoedcertificaten, is aan de achterzijde van het inschrijfformulier een lijst met vragen opgenomen. Een beslissing om deel te nemen aan deze Emissie moet gebaseerd zijn op kennisname van het gehele Informatiememorandum en een begrip van de voordelen en de risico's zoals die in dit Informatiememorandum staan beschreven.

Wat zijn Vastgoedcertificaten?

Vastgoedcertificaten zijn verhandelbare waardepapieren die een schuldvordering vertegenwoordigen en die recht geven op een vaste rente. Vastgoedcertificaten worden gebruikt als financieringsinstrument bij het verwerven of financieren van vastgoed. Een Vastgoedcertificaat is een uniek product dat beleggers de mogelijkheid biedt met relatief beperkte bedragen te investeren in vastgoed, zonder geconfronteerd te worden met de nadelen die samenhangen met het rechtstreekse eigendom van vastgoed. De Vastgoedcertificaathouder hoeft zich niet om het beheer, de verhuur of de verkoop van het Vastgoed te bekommeren; dit wordt toevertrouwd aan professionele vastgoedorganisaties.

De belastingtechnische behandeling van Vastgoedcertificaten is gunstig. Zo is bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting verschuldigd wanneer Vastgoedcertificaten worden overgedragen.

Vastgoedcertificaten zijn vanuit spreidingsoogpunt van een beleggingsportefeuille aantrekkelijk. Het opnemen van Vastgoedcertificaten in een portefeuille, naast aandelen en obligaties, zal dus kunnen leiden tot een spreiding van het risico. Een Coremolen Vastgoedcertificaat geeft de mogelijkheid om op een aantrekkelijke manier (indirect) te beleggen in woningen in Noordwijkerhout.

Coremolen Vastgoedcertificaten kunnen mede aantrekkelijk zijn omdat er tegenover de uitgeleende gelden, naast een moedergarantie en verpanding van de huurpennningen, een zekerheidsrecht staat, het recht van eerste hypotheek, dat gevestigd wordt ten behoeve van de houders van de Coremolen Vastgoedcertificaten. Een hypotheekrecht is aantrekkelijk omdat bij een eventuele executoriale verkoop van het Vastgoed, de verkoopopbrengst eerst toekomt aan de hypotheekhouders naar rangschikking en deze niet gedeeld hoeft te worden met eventuele andere crediteuren.

Voor de Coremolen Vastgoedcertificaten geldt specifiek dat er niet bancair gefinancierd wordt, met preferentie van een bank boven de Vastgoedcertificaathouders. Hierdoor is het mogelijk dat er een **1^{ste} hypotheek** op het vastgoed wordt gevestigd ten gunste van de Vastgoedcertificaathouders. Zonder bank wordt er minder risico gelopen!

H. 5 Trends in de woningmarkt

Trends in de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kon zich in 2010 en 2011 niet herstellen. Nog steeds staan de prijzen voor de meeste categorieën koopwoningen onder druk. De vraag naar koopwoningen is laag. Dit heeft consequenties voor de bouwproductie. Op grote schaal worden plannen door ontwikkelaars en gemeenten uitgesteld. Ook de corporatiesector staat onder druk. Hogere lasten en financieringsproblematiek zullen ertoe leiden dat de investeringsruimte voor corporaties afneemt. Kortom er liggen bedreigingen, maar dus ook kansen.

Bij nadere analyse blijkt dat de prijsdruk (sinds de top in 2008 zijn de prijzen gemiddeld al meer dan 10% gedaald) zich vooral voordoet bij woningen in het luxe segment, zoals vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en luxe appartementen. De meeste woningen die nog na 2008 verkocht zijn, betreffen het goedkopere marktsegment.

Vooraf door gebrek aan vertrouwen, angst voor het verlies van de baan, angst voor dubbele woonlasten, uitblijven van economisch herstel en vooral ook doordat steeds meer potentiële kopers problemen ondervinden bij de financiering. De banken hebben hun eisen fors aangescherpt en de overheid heeft al diverse maatregelen genomen ter gedeeltelijke beperking van de hypotheekrente aftrek en de volledig aflossingsvrije hypotheek bestaat al niet meer, waardoor de netto lasten sterk stijgen. (Gedragscode Hypothecaire Financieringen) Vooral starters kunnen slecht bediend worden op de koopmarkt. De financierbaarheid is in het geding.

Zowel voor starters als doorstromers zal hun “droomhuis” daarom buiten bereik liggen. Daarbij komt dat programma’s om bijvoorbeeld starters te ondersteunen ten einde lopen.

De nieuwbouwproductie ligt nu op het laagste niveau in de afgelopen vijftien jaar en dat lage niveau zal de komende jaren nog wel even aanhouden. De effecten van de crisis worden zo vertraagd zichtbaar in de woningsector. Dat zien we terug in het aantal verleende bouwvergunningen. In 2010 daalde dat aantal in Nederland met ca. 20%, nadat het in 2009 al met 17% was teruggevallen.

Om diverse redenen, mede hiervoor genoemd, zien we nu dan ook de trend dat een grotere groep woonconsumenten de voorkeur geeft aan een huurwoning. De groep die op de huurmarkt is aangewezen zal naar alle waarschijnlijkheid eerder toenemen dan afnemen.

Maar behalve in de koopsector zal ook de verhuursector te maken krijgen met terugval in de productie. De investeringsruimte in de woningcorporatiesector staat de komende jaren onder druk. De woningcorporaties zullen in de toekomst maar een deel van hun voorraad via borgstelling mogen financieren. Voor gezinnen met een bruto inkomen van meer dan Euro 33.640 zullen de corporaties hun woningen in de toekomst marktconform moeten financieren. Daarnaast zullen zij in de toekomst een forse heffing opgelegd krijgen als bijdrage in de huurtoeslag.

Tot slot een zeer belangrijke factor die van invloed is op de woningmarkt: de demografie. De groei van de totale bevolking zwakt af, maar het aantal huishoudens groeit nog wel. Het gaat daarbij vooral om kleine huishoudens, te weten starters, alleenstaanden en senioren.

De groei is niet gelijk verspreid over Nederland: er zijn inmiddels gebieden met een krimp met alle problemen van dien. De waardegroei van vastgoed en dus ook van woningen hangt één op één samen met de vraag in de markt. Als die vraag slinkt of wegvalt, nemen de risico's voor de ontwikkeling van de waarde toe. Uit recent onderzoek van de Provincie Zuid Holland blijkt dat in de regio rondom Noordwijkerhout sprake is van een groei van het aantal huishoudens.

Project Coremolen in Noordwijkerhout

Project Coremolen in Noordwijkerhout kan profiteren van alle hiervoor geschetste trends en kan wellicht gezien worden als een witte raaf onder de verschillende soorten beleggingen in het algemeen en specifiek beleggen in vastgoed:

1. De onderhavige belegging is opgezet als onderdeel van het totale Coremolen project en biedt naast het koopdeel nu specifiek voor een beperkt aantal appartementen, kansen in de verhuurmarkt en speelt dus in op de trend dat om diverse redenen (o.a. financiering) de vraag naar huren toeneemt en kopen afneemt.
2. Het onderhavige project zit niet het luxe segment, maar is gericht op de startersmarkt en de groeiende markt van kleine huishoudens.
3. Noordwijkerhout en de regio Duin-en Bollenstreek behoren niet tot de krimpgebieden in Nederland en groeien nog steeds qua inwoneraantal en aantal huishoudens.
4. Door eerder genoemde factoren is de kans kleiner geworden dat gevreesd moet worden voor overaanbod en concurrentie in de komende jaren omdat nieuwe projecten moeilijker gefinancierd kunnen worden.
5. De economische vooruitzichten zijn niet bepaald positief, dus rekening moet gehouden worden met een blijvende behoefte aan betaalbare huurwoningen.

H.6

Informatie over het project Coremolen

Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van Coremolen Vastgoedcertificaten is COREMOLEN I VASTGOED B.V. Deze vennootschap wordt speciaal en alleen voor dit doel opgericht en zal ingeschreven worden in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag. De statuten en de jaarrekeningen van COREMOLEN I VASTGOED B.V. worden ten kantore van de vennootschap en de Trustee ter inzage gelegd. A.B.G. van der Poel Beheer B.V. is oprichter en wordt enig aandeelhouder en bestuurder van Coremolen I Vastgoed B.V., zijnde de Uitgevende Instelling van obligaties, (genaamd) de Vastgoedcertificaten.

De ervaring leert dat projecten zoals het onderhavige zorgvuldig begeleid dienen te worden. De uiteindelijke aandeelhouder van de Groep, te weten de heer A.B.G. van der Poel, heeft kennis en jarenlange ervaring op het gebied van vastgoedbeleggingen en het specifiek het verhuren van vastgoed. Hij realiseerde eerder het project Zeekop met 16 woningen, 2 winkels en parkeergarage in het centrum van Noordwijkerhout.

COREMOLEN I VASTGOED B.V. is bevoegd om werkzaamheden uit te besteden, maar blijft zelf verantwoordelijk. COREMOLEN I VASTGOED B.V. werkt samen met derden die gelden als deskundigen op het gebied van vastgoed, opdat een zo optimaal beleggingsresultaat wordt verkregen.

Opzet van het plan

Het streven is om het gehele Coremolen project binnen een periode van 1,5 jaar te realiseren. De bouw is mei 2010 gestart en de verwachte oplevering van de appartementen is voor de zomervakantie 2012.

De 8 winkels die deel uitmaken van het totale project, waaronder de HEMA, zijn reeds verkocht en worden naar verwachting medio 2012 opgeleverd. Het totale project is een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Noordwijkerhout.

Het totale project zal bestaan uit 128 appartementen in 6 verschillende typen, met ieder weer verschillende varianten, variërend in grootte van ca. 41 m² tot ca. 105 m²: De meeste zijn gemiddeld ca. 50 m² groot. Alle appartementen hebben uitzicht op de Zeestraat of de Coremolen en zijn voorzien van een ondergrondse parkeergarage (totaal 210 plekken, deels voor de winkels), op meerdere plekken een lift, een berging en fietsenstalling. Alle appartementen hebben een eigen karakter. Zo zijn er appartementen met een dakterras of een balkon. Het plan Coremolen is aantrekkelijk geprijsd en speciaal opgezet voor starters, maar is ook geschikt voor ouderen. Eigenaren zijn verplicht om een parkeerplaats te huren. Deze zit in de VVE bijdrage. De huur van de parkeerplaats is € 100 per maand. Met de opbrengst van de Coremolen Vastgoedcertificaten worden maximaal 18 appartementen gefinancierd. Er wordt in dit Informatiememorandum bij alle berekeningen een aantal van 18 verondersteld. Er wordt per appartement maximaal circa 80% gefinancierd. Het definitieve aantal is afhankelijk van de belangstelling voor de emissie. De appartementen bieden ruimte en comfort en worden compleet voor de verhuur ingericht. Zowel permanente bewoning als tijdelijke verhuur is mogelijk.

Coremolen ligt centraal binnen de bebouwde kom midden in het centrum van Noordwijkerhout met de winkels, het gemeentehuis, de bushalte, de horeca en alle voorzieningen op loopafstand.

Maar ook de duinen en de zee zijn binnen 10 minuten rijafstand te vinden. De Keukenhof ligt op 5 km afstand en Noordwijk op 4 km afstand. Noordwijkerhout heeft als bijnaam "Het hart van de Bollenstreek" en dat is in het voorjaar goed te zien.

Samenvatting van project Coremolen:

- **Project wordt gebouwd onder StiWoGa garantie**
- **Veel variatie in appartementsgrootte, veel keuze aanbod**
- **Gegarandeerde parkeerplaatsen voor bewoners in de ondergrondse parkeergarage**
- **Eigen berging en met camera bewaakte stallingsruimte voor de fiets**
- **Uitstekende bereikbaarheid openbaar en eigen vervoer**
- **Fraai ingedeelde / aangelegde binnenterrein,**
- **Fraai gebouw qua ontwerp en materiaalkeuze**
- **Appartementen zijn duurzaam, voldoen aan veiligheidseisen en zijn energie arm (energie label A)**
- **Door inpassing in de woonomgeving, veel woonplezier**
- **Appartementen vanaf circa 41m² gbo tot circa 105m² gbo**
- **Appartementen staan midden in het centrum van Noordwijkerhout, met alle winkelvoorzieningen als Albert Heijn, Hema, bakker, slager, lidl, blokker etc op loopafstand**

Correcte opzet met garanties

Het project wordt ontwikkeld respectievelijk gebouwd door een lokaal bekende projectontwikkelaar, respectievelijk bekende en ervaren aannemer met een goede reputatie en ervaring met andere projecten (www.coremolen.nl). Heembouw realiseert het project, waarbij voor de appartementen geldt dat deze middels een koop – aannemingsovereenkomst worden gebouwd, en wel met StiWoGa garantie (afbouwgarantie).

Vanzelfsprekend gelden verder de basis wettelijke en standaardgaranties op de diverse bouwdelen binnen het project.

De appartementen worden gesplitst in appartementsrechten. Alle aanspraken die de projectontwikkelaar t.a.v. het verkochte kan doen gelden tegenover derden, zoals de bouwer, onderaannemers, installateurs, e.d. gaan over op de koper(s). Er geldt na de eerste oplevering een retentie van 5%, welke slottermijn verschuldigd is na de definitieve oplevering. Er geldt een onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering voor rekening van de aannemer.

Kwaliteit boven alles

Alle typen appartementen vormen een eenheid, zijn speels ingedeeld en comfortabel, en door de lokaal bekende en gerenommeerde architect Piet Onderwater & Partners ontworpen. Er is rekening gehouden met de lokale omstandigheden en het unieke karakter van Noordwijkerhout. Door de klassiek-moderne bouwstijl blijft de individualistische stijl gehandhaafd voor de gevels aan de Zeestraat. De afwerking is van goede kwaliteit en de architect en een aparte bouwdirectie zullen het bouwproces kritisch bewaken.

Ingericht met het oog op verhuur

De appartementen welke door initiatiefnemer verhuurd gaan worden, worden afgewerkt en gestoffeerd (laminaat) opgeleverd met een keuken met keukenapparatuur en alle overige denkbare zaken welke nodig zijn voor de verhuur, zoals lampen, gordijnen etc..

Vereniging van Eigenaars

Er wordt voor de appartementen een aparte VVE opgericht.

Voor alle gemeenschappelijke voorzieningen welke beschikbaar zijn voor de appartementen, alsmede (reservering voor) het onderhoud van de appartementen zelf, is een jaarlijkse bijdrage verplicht. De bijdrage is afhankelijk van de grootte van de accommodatie. Ook de vergoeding voor de administratiekosten en de opstalverzekering van het project lopen via de VVE.

Verhuur

Verhuur draagt bij aan goed toezicht en regelmatig onderhoud. De spreiding over 18 verschillende soorten appartementen spreidt het risico van de verhuur en de kosten over meerdere units. De verhuur zal worden gedaan door de initiatiefnemer zelf in samenwerking met de professionele verhuurorganisatie Interhouse, bekend in de Duin-en Bollenstreek.

Pluspunten van deze belegging via Coremolen Vastgoedcertificaten:

- Men loopt **geen ontwikkelingsrisico** tijdens de bouwfase (tegenvallers in de bouwkosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar) en tijdens de bouwfase geldt een vaste rente van **4,0% per jaar**;
- **Onafhankelijke Stichting** treedt op in het belang van Certificaathouders en houdt toezicht op de nakoming van alle overeenkomsten;
- Zeer lage kosten structuur, geen emissiekosten en 100% van de opbrengst wordt aangewend voor de financiering van de aan te kopen appartementen;
- **Geen beheerzorgen**: alle rompslomp wordt uitbesteed;
- Eenvoudige fiscale behandeling: voor particulieren belegging in Box 3;
- Maximale zekerheid door **eerste** hypotheek op **nieuwe appartementen**, verpanding huurpenningen en garantie moedermaatschappij;
- **Geen bankfinanciering**;
- Taxatiewaarde van de appartementen ligt ruim boven de financiering van ca. 80% van de taxatiewaarde;
- **Ervaren initiatiefnemer met een goed track record**;
- **Keuze mogelijkheid** uit looptijden en daardoor gespreide exitstrategie;
- Forse **eigen inbreng van de initiatiefnemer**
- Naar verwachting een **extra rendement door winstdeling bij verkoop** van de appartementen;
- **Vaste hoge rente van 5,75% - 6,25% vanaf 1 oktober 2012**, met renteutkering per kwartaal.

H.7 Investering en taxatie

Onderstaande gegevens zijn afkomstig van COREMOLEN I VASTGOED B.V. en niet door de accountant gecontroleerd en uitgaande van een investering in totaal 18 geselecteerde appartementen. Van de totale koopsom wordt € 2.400.000 gefinancierd door de Vastgoedcertificaten, bij volledige plaatsing van de emissie. Een deel van de koopsom wordt niet betaald en gefinancierd binnen de Groep door een renteloze, achtergestelde lening van de projectontwikkelaar of de moedermaatschappij.

De appartementen zullen door de projectontwikkelaar verhuurbaar opgeleverd worden, dus inclusief stoffering, lampen, gordijnen e.d. Dit vergt dus geen nadere investeringen van de Uitgevende Instelling. De type nummers verwijzen naar de nummers die corresponderen met de verkoopbrochure. De Uitgevende Instelling heeft de mogelijkheid om 1 of meerdere van de geselecteerde 18 appartementen eerder dan de geplande looptijd te verkopen en vervolgens te vervangen door appartementen met een minimaal gelijke of hogere taxatiewaarde en huurwaarde. Hiervoor is wel de goedkeuring vereist van de Trustee (zie artikel 7.9 van de Trustovereenkomst in Bijlage B).

Overzicht aan te kopen appartementen in Coremolen I Vastgoed B.V.

Appart. index	bouwnr.	vraagprijs v.o.n.	m2	bruto maandhuur	type nr
A18	2	€ 144.950	44,1	€ 680	W20
A19	5	€ 173.950	53,8	€ 760	W01
A20	8	€ 144.950	43,8	€ 680	W21
A22	10	€ 149.950	45,9	€ 705	W22
A21	20	€ 149.950	41,0	€ 720	Y02
A17	21	€ 149.950	41,0	€ 720	Y02
A57	29	€ 154.950	48,5	€ 740	W04
A58	34	€ 199.950	74,3	€ 870	W05
A59	35	€ 179.950	61,2	€ 785	W24
A60	36	€ 163.450	53,1	€ 760	W04
A61	37	€ 163.450	53,5	€ 760	W02
A62	42	€ 169.950	53,5	€ 790	V03
A63	43	€ 169.950	53,5	€ 790	V03
A64	50	€ 163.450	54,8	€ 775	Z01
A56	52	€ 163.450	53,5	€ 760	W09
A55	53	€ 163.450	53,5	€ 760	W09
A54	56	€ 219.950	52,2	€ 920	W11
A53	93	€ 179.950	61,0	€ 785	W10
		€ 3.005.600		€ 13.760	

De bruto maandhuur betreft de huur van het appartement inclusief fietsenstalling, berging en stoffering. Op jaarbasis bij 100% bezetting is dat in het eerste exploitatiejaar € 165.120 ofwel circa 5,5% van de totale taxatiewaarde.

Voor de berekening van de winstdeling (zie hoofdstuk 9) wordt de totale v.o.n. prijs afgerond op € 3.000.000.

Bovenstaande 18 appartementen zijn op 18 november 2011 getaxeerd op een totale vrije verkoopwaarde van € 3.000.000 door Hans Makelaardij te Noordwijkerhout.

Zie het taxatieverslag in Bijlage C.

De bevoorschotting door de Vastgoedcertificaten ad € 2.400.000, bedraagt dus 80% van de taxatiewaarde.

H.8 Vergoedingen en kosten

Naast de gebruikelijke operationele kosten betreffende de exploitatie van het vastgoed, zullen **geen** kosten in rekening worden gebracht bij de Uitgevende Instelling en zij heeft ook geen personeel in dienst.

Eenmalige kosten voor rekening van de beleggers in Coremolen Vastgoedcertificaten:

Emissieprovisie

Er is **geen** emissieprovisie verschuldigd over het nominale deelnamebedrag.

Eenmalige kosten voor rekening van de Uitgevende Instelling:

Er zijn **geen** éénmalige kosten welke voor rekening van de Uitgevende Instelling komen. Alle kosten, zoals initiële oprichtingskosten van de Uitgevende Instelling en de Trustee, de marketingkosten van de emissie, zoals het samenstellen van het informatiememorandum en de marketing (waaronder de plaatsing van de participaties en communicatie via diverse media) komen voor rekening van de projectontwikkelaar.

Structureringsfee

Er wordt **geen** structureringsfee in rekening gebracht.

Rentekosten eerste jaar

De vaste rente in het eerste jaar tot 1 oktober 2012 bedraagt 4% voor alle klassen Vastgoedcertificaten. Ook deze kosten komen voor rekening van de projectontwikkelaar.

Jaarlijkse kosten

Voor de beleggers in Coremolen Vastgoedcertificaten zijn er **geen bijkomende jaarlijkse kosten**. Alle exploitatie-en fondskosten komen voor rekening en risico van de Uitgevende Instelling en zijn begroot en benoemd in het exploitatieoverzicht en de veronderstellingen die hier aan ten grondslag liggen.

H.9 Prognose exploitatierendement

De prognoses zijn gebaseerd op de volgende veronderstellingen:

Bruto (huur)inkomsten

De exploitatieresultaten zijn gebaseerd op bepaalde aannames m.b.t. de bezetting en te realiseren huurniveau. In Bijlage F is een indicatie opgenomen van verhuurder Interhouse van de huurprijzen van de appartementen.

De verhuurexploitatie zal naar verwachting starten 1 oktober 2012. De verhuuractiviteiten zullen voorjaar 2012 reeds in gang worden gezet. De huurinkomsten worden in de prognose jaarlijks per 1 oktober geïndexeerd met 2%, zijnde de lange termijn inflatie doelstelling van de ECB.

Er wordt uitgegaan van een frictie leegstand, als gevolg van tussentijdse verhuizingen, van 3%, ofwel een bezetting van 97%.

De verhuur geschiedt door Interhouse uit Sassenheim en de heer Van der Poel zelf.

Huurders zijn verplicht naast het appartement een parkeerplaats te huren van een zuster-vennootschap van de Uitgevende Instelling. De in hoofdstuk 7 in het overzicht genoemde bruto huur en de in het cash flow overzicht van dit hoofdstuk genoemde bruto inkomsten, betreft de geprognosticeerde huuropbrengst van de 18 geselecteerde appartementen. In Bijlage F gaat Interhouse nader in op de verhuurmogelijkheden.

Exploitatiekosten

De belangrijkste exploitatiekosten betreffen de rentelasten, onderhoud, verzekering, verhuurcommissie en algemene kosten. Alle kosten, behoudens de rente, worden in de prognose jaarlijks per 1 oktober geïndexeerd met 2%, zijnde de lange termijn inflatie doelstelling van de ECB.

Rentelasten Vastgoedcertificaten

In de berekening is voor de financieringsrente uitgegaan van een gemiddelde rekenrente van 6,0% voor de 3 klassen Vastgoedcertificaten. De berekening van de jaarlijkse rentelast is gebaseerd op de nominale hoofdsom, welke niet verminderd is met aflossingen op de lening. Op de achtergestelde lening van de gelieerde groepsmaatschappij wordt in de prognose geen rente betaald.

Onderhoud, bijdrage VVE

Aan een nieuwbouwwoning is er de eerste vijf jaar nauwelijks of geen onderhoud. De dotatie aan de VVE kan leiden tot de opbouw van een reservefonds grootonderhoud. De dotatie is verondersteld op gemiddeld € 50 per maand per appartement van Coremolen I Vastgoed B.V. De "Bijdrage VVE" van € 50 per maand is een netto-bijdrage. Vooruitlopend op een nog nader op te maken onderhoudsbegroting en de aansluitende goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering, is op basis van ervaringscijfers een bruto-bijdrage te verwachten van € 75 tot € 100 per maand. Het verschil ten opzichte van de opgenomen netto-bijdrage (€ 25 tot € 50 per maand) zal worden doorberekend aan de huurder.

De opstal verzekering wordt gesloten door de VVE. De premie voor de verzekeringen maakt onderdeel uit van de bijdrage aan de VVE.

Verhuurcommissie

Verhuurder betaalt geen huurcommissie aan de verhuurorganisatie of bij eigen verhuur. De huurder die een woning zoekt zal aan Interhouse een vergoeding betalen van 1 maand huur.

Algemene kosten, fondskosten

De algemene kosten worden begroot op € 5.000 per jaar en betreffen de accountantskosten en enkele kleine kostenposten. Er is een beperkte onkostenvergoeding bestuur Trustee en er zijn geen personeelsleden. De kosten van een eventuele jaarvergadering van Certificaathouders zijn beperkt.

Liquiditeiten en werkkapitaal

Bij de prognoses is uitgegaan van de veronderstelling dat er een toereikende liquiditeitsreserve is en er geen liquiditeitsbehoefte gaat ontstaan welke uitgaat boven hetgeen hierin is vermeld. In het geval dat er operationele tegenvallers zouden zijn kan de Uitgevende Instelling op verschillende wijzen haar werkkapitaal en liquiditeiten versterken. Zo kan eventueel worden besloten voortijdig een aantal appartementen te verkopen.

Marktomstandigheden

In dit Informatiememorandum is er van uitgegaan dat de economie in Noordwijkerhout en de regio en de wereldeconomie in grote lijnen blijft functioneren en dat de situatie op de financiële markten geen materieel nadelig effect op de vastgoedmarkt heeft, op het moment dat over wordt ge gaan tot verkoop van de appartementen.

De keuze voor het verkoopmoment van de appartementen heeft de Uitgevende Instelling zelf in de hand en een toevallige ongunstige periode in de vastgoedmarkt (veroorzaakt door welke reden dan ook) kan worden uitgezeten, er van uitgaande dat de exploitatie op de voorziene wijze voortgang vindt.

Prognoses

Onderstaande prognose van de Uitgevende Instelling is uitsluitend bedoeld om de Vastgoedcertificaathouders een beeld te geven van de mogelijkheid om de vaste rente op de Vastgoedcertificaten te betalen en de ruimte die er in de exploitatie is om tegenvallers op te vangen en toch nog de rente te kunnen betalen.

Het exploitatie rendement komt tot stand door saldering van de jaarlijkse netto (huur)inkomsten met de jaarlijkse exploitatiekosten. Na aftrek van alle lasten resteert het zogenaamde cashflow rendement voor de Uitgevende Instelling. Een overzicht van de opbrengsten en kosten treft u hieronder aan. De start van de exploitatieperiode, met naar verwachting 18 appartementen, wordt voorzien op 1 oktober 2012. Tot die tijd wordt door de projectontwikkelaar een vaste rente vergoed van 4% per jaar. Alle bedragen zijn, indien van toepassing, inclusief BTW en afgerond op 1 euro.

Uit de prognose valt af te leiden dat op basis van de veronderstellingen, de rentelasten van de Vastgoedcertificaten voldaan kunnen worden en er een marge is om tegenvallers, in bijvoorbeeld de bezetting, de kosten of huurinkomsten op te vangen.

Het break-even niveau waarbij uitsluitend de rente op de Vastgoedcertificaten voldaan kan worden en niet de VVE bijdrage en de algemene kosten, ligt volgens de geformuleerde uitgangspunten in bijvoorbeeld het exploitatiejaar 2014/2015 bij een gemiddelde bezetting van circa 85%.

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Informatiememorandum zijn toegelicht. Indien de werkelijkheid in negatieve zin afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen dan heeft dit negatieve invloed op de geprognosticeerde rendementen. Dit geldt vooral indien meerdere factoren samen in negatieve zin afwijken.

De prognoses zijn afkomstig van COREMOLEN I VASTGOED B.V. en mede gebaseerd op de ervaringen van de initiatiefnemer met andere verhuurprojecten.

Cashflowprognose

index 2%

		2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Huur inkomsten		€ 165.120	€ 168.422	€ 171.791	€ 175.227	€ 178.731
Minus frictieleegstand	3,0%	€ 4.954	€ 5.053	€ 5.154	€ 5.257	€ 5.362
Netto inkomsten		€ 160.166	€ 163.370	€ 166.637	€ 169.970	€ 173.369
Rente Certificaten	6,0%	€ 144.000	€ 144.000	€ 144.000	€ 144.000	€ 144.000
Bijdrage VVE	€ 50	€ 10.800	€ 11.016	€ 11.236	€ 11.461	€ 11.690
Algemene kosten		€ 5.000	€ 5.100	€ 5.202	€ 5.306	€ 5.412
Exploitatiekosten		€ 159.800	€ 160.116	€ 160.438	€ 160.767	€ 161.102
Cash flow		€ 366	€ 3.254	€ 6.199	€ 9.203	€ 12.267

Exitstrategie

Het beleid zal erop gericht zijn om in eerste instantie uitsluitend de appartementen te verhuren. De bedoeling is om de appartementen te zijner tijd verspreid in de tijd te verkopen. Door een investering in kwalitatief hoogwaardig vastgoed, met een ‘loan to value’ ruim onder de taxatiewaarde zoals hier het geval is, kunnen te zijner tijd op verantwoorde wijze kopers worden gevonden. Het grote voordeel van de spreiding over 3 klassen met 3 verschillende looptijden en geen vaste aflooptdatum is, dat de appartementen gespreid in de tijd verkocht kunnen worden.

De marktomstandigheden spelen een belangrijke rol bij de timing van de verkoop van het onroerend goed. De belangrijkste factoren die de waarde van het onroerend goed op een

toekomstig moment bepalen, zijn ondermeer de economische conjunctuur, de situatie op de woningmarkt, het toekomstige huurniveau, de rentestand, de waardeontwikkeling van de grond e.d.

Variabele rente, winstdeling

De getaxeerde marktwaarde bedraagt thans totaal € 3.000.000. Dit bedrag kan geïndexeerd worden met een veronderstelde 1,5% per jaar, ingaande 1 oktober 2012. Dit percentage van 1,5% is afgeleid van de verwachting dat de waardestijging geleidelijk en gemiddeld zal stijgen met 75% van het inflatiepercentage. Een percentage van 1,5% is voor de langere termijn een voorzichtige prognose en gebaseerd op 75% van de langetermijndoelstelling van 2% inflatie, van de Europese Centrale Bank.

Het verschil tussen de verwachte verkoopopbrengsten en de huidige v.o.n. prijzen is de waardeverandering, welke positief en negatief kan zijn.

De variabele rente bedraagt op basis van **80% winstdeling** en een verwachte waardestijging van gemiddeld 1,5% per jaar ook gemiddeld afgerond 1,5% per jaar vanwege de bevoorschotting van 80% van de huidige v.o.n. prijzen. (€2.400.000 gedeeld door afgerond €3.000.000).

Berekening variabele rente:

		2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Waardeontwikkeling	1,5%	€ 3.045.000	€ 3.090.675	€ 3.137.035	€ 3.184.091	€ 3.231.852
Minus v.o.n. prijzen		€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Waarestijging		€ 45.000	€ 90.675	€ 137.035	€ 184.091	€ 231.852
Certificaathouders	80,0%	€ 36.000	€ 72.540	€ 109.628	€ 147.273	€ 185.482
Als % van € 2.400.000		1,50%	3,02%	4,57%	6,14%	7,73%
Per jaar		1,50%	1,51%	1,52%	1,53%	1,55%
Gemiddeld		1,52%				
Afgerond		1,5%				

H.10 Fiscale aspecten

Nederlandse fiscale aspecten voor Vastgoedcertificaathouders

Deze fiscale paragraaf geldt voor inwoners van Nederland (particulieren en rechtspersonen) en is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving per 1 januari 2011. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen of jurisprudentie komen voor rekening en risico van de Vastgoedcertificaathouders. Deze informatie is van algemene aard en geïnteresseerden die een Coremolen Vastgoedcertificaat willen verkrijgen van de Uitgevende Instelling, wordt geadviseerd overleg te plegen met de eigen fiscaal adviseur over de effecten op hun persoonlijke positie.

Fiscale positie Vastgoedcertificaathouders

Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting. De inkomstenbelasting wordt geheven over het belastbare wereldinkomen.

Een Vastgoedcertificaat zal bij particulieren in beginsel in Box 3 (belastbaar inkomen uit sparen en beleggen) worden belast (vermogensrendementsheffing). Van progressieve belastingheffing in Box 1 (maximaal 52%) is slechts onder bijzondere omstandigheden sprake. Dat is het geval indien de natuurlijk persoon voor deze belegging als ondernemer wordt aangemerkt (winst uit onderneming), of indien de beleggingsactiviteiten van de natuurlijk persoon normaal actief vermogensbeheer te boven gaan (resultaat uit overige werkzaamheden). Aangezien deze situaties zich niet veelvuldig zullen voordoen, adviseren wij u in deze gevallen uw eigen fiscaal adviseur te raadplegen. In dit Informatiememorandum wordt ervan uitgegaan dat de Coremolen Vastgoedcertificaten in Box 3 vallen.

In Box 3 wordt op forfaitaire wijze het fiscale inkomen uit sparen en beleggen bepaald. Het forfaitaire rendement wordt daarbij vastgesteld op een percentage (4%) van het gemiddelde saldo van bezittingen en schulden van een belastingplichtige. De hoogte van het daadwerkelijk behaalde rendement is daarbij irrelevant. Kosten, lasten en afschrijvingen worden niet in aanmerking genomen.

De omvang van het te belasten (gemiddelde) saldo van bezittingen en schulden wordt berekend door het gemiddelde te nemen van de waarde per 1 januari en per 31 december van enig jaar. Vanaf 2011 hanteert de fiscus nog 1 peildatum: 1 januari van ieder jaar. Onder de waarde van bezittingen wordt in het kader van dit Informatiememorandum verstaan de waarde in het economisch verkeer van de Vastgoedcertificaten. Schulden (voor zover geen relatie hebbende met inkomsten in Box 1 of Box 2) komen in mindering op de bezittingen. Op het totaal van de schulden wordt € 2.900 in mindering gebracht. Indien er een fiscale partner is wordt laatstgenoemde bedrag verdubbeld tot € 5.800. In Box 3 geldt voorts een heffingvrij vermogen van € 20.661 (voor fiscale partners € 41.222). Per minderjarig kind geldt een heffingvrij vermogen van € 2.662.

Het berekende gemiddelde saldo van bezittingen en schulden wordt vermenigvuldigd met 4%. Over het aldus berekende forfaitaire fictieve rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd.

Een Coremolen Vastgoedcertificaat vertegenwoordigt bij aanvang een waarde van € 5.000. Indien dit bedrag door de Vastgoedcertificaathouders volledig uit eigen middelen wordt voldaan, bedraagt de hierover te betalen vermogensrendementsheffing bij € 5.000 in aan-

vang derhalve € 60 (4% rendement van € 5.000 tegen een tarief van 30%), aannemende dat die waarde zowel voor het begin van het jaar als voor het einde van het betreffende jaar zou gelden. Indien de waarde van een Vastgoedcertificaat stijgt, stijgt ook de te betalen vermogensrendementsheffing, zij het dat het effect van een waardestijging gedurende het jaar door het middelen van de waarde per begin en einde van het jaar gedempt wordt. In beginsel is de (eventuele) winst bij verkoop van een Vastgoedcertificaat die in Box 3 valt geheel belastingvrij, hoewel de verkoopwinst natuurlijk wel in een hoger vermogen en dus in een hogere vermogensrendementsheffing tot uitdrukking komt. Op het moment dat de Coremolen Vastgoedcertificaten over een jaar worden afgelost, is de waardevermeerdering zelf niet belast. De uitkering zal wel leiden tot een hoger vermogen in Box 3 en derhalve resulteren in een hogere vermogensrendementsheffing.

Overdrachtsbelasting en schenk- en erfbelasting

Bij een overdracht van Coremolen Vastgoedcertificaten (hiervoor is goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling) door een Vastgoedcertificaathouder is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Wanneer een in Nederland wonende Vastgoedcertificaathouder overlijdt of zijn Coremolen Vastgoedcertificaten schenkt aan een ander (voor dit laatste is ook goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling), is in beginsel erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd over de waarde in het economische verkeer. De tarieven liggen tussen de 10% en 40% en zijn, evenals eventuele vrijstellingen, afhankelijk van de mate van verwantschap tussen de Vastgoedcertificaathouder en de verkrijger.

Deelname via een vennootschap

In Nederland gevestigde entiteiten (zoals B.V.'s en N.V.'s) zijn in beginsel onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over hun wereldwinst, met inbegrip van vermogenswinsten. Daarom zal de aan de vennootschapsbelasting onderworpen entiteit die een Vastgoedcertificaat heeft, de opbrengsten uit een Vastgoedcertificaat in de aangifte vennootschapsbelasting moeten opnemen als door haar gerealiseerde winst. Evenals de genoemde opbrengsten zal ook de winst behaald bij de verkoop van een Vastgoedcertificaat (hiervoor is goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling) belast worden met vennootschapsbelasting. Een Vastgoedcertificaat dient gewaardeerd te worden op de kostprijs of de lagere economische waarde. Het tarief van de vennootschapsbelasting in 2011 bedraagt 20% over de eerste € 200.000 en 25,50% over het meerdere (boven € 200.000) aan belastbare winst.

Buitenland

Voor in het buitenland wonende particuliere Vastgoedcertificaathouders, geldt dat deze in beginsel niet in de Nederlandse inkomstenbelasting (IB) worden betrokken voor de door hen gehouden Vastgoedcertificaten. Dit is echter anders indien deze buitenlandse belastingplichtige ervoor heeft gekozen om voor de IB in Nederland als binnenlands belastingplichtige te worden behandeld. In dat geval is wat hiervoor is gezegd over de belastingheffing van in Nederland wonende particulieren van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat een eventueel belastingverdrag anders kan bepalen.

Waardering vastgoedcertificaten

De Vastgoedcertificaathouders zijn bij hun fiscale aangifte vrij met betrekking tot de waardering van de Vastgoedcertificaten, doch een waardering op de nominale waarde ligt voor de hand.

H.11 Juridische aspecten

Verhandelbaarheid

Het hier aangeboden investeringsproduct biedt daar waar het gaat om de overdraagbaarheid van de waardepapieren, praktische en financiële voordelen ten opzichte van andere juridische structuren die gebruikt worden voor investeringen in vastgoed (zoals de C.V. of de Maatschap). Coremolen Vastgoedcertificaten kunnen vrij verhandeld worden zonder dat toestemming van alle andere Vastgoedcertificaathouders benodigd is en zonder overdrachtsbelasting. Wel moet de Uitgevende Instelling formeel hieraan haar goedkeuring verlenen (zie artikel 2 lid 2 van de Trustakte, Bijlage B) maar deze goedkeuring zal vrijwel altijd worden verleend.

Verkopen Coremolen Vastgoedcertificaat

Hiervoor is goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling. Stichting Coremolen zal de namen van andere Vastgoedcertificaathouders, die hebben aangegeven in meer Coremolen Vastgoedcertificaten geïnteresseerd te zijn, doorgeven zodat een potentiële verkoper daarmee contact kan opnemen. Verkoop aan een andere partij dan een andere Vastgoedcertificaathouder is ook mogelijk. Verkoop geschiedt geheel voor rekening en risico van de verkopende partij. Na goedkeuring voor de verkoop van de Coremolen Vastgoedcertificaten door de Uitgevende Instelling zal Stichting Coremolen het Register van Vastgoedcertificaathouders muteren met de gegevens van de nieuwe eigenaar. De administratieve kosten hiervoor bedragen € 250 en komen voor rekening van de verkoper.

Overlijden Certificaathouder respectievelijk schenken

Wanneer een in Nederland wonende Vastgoedcertificaathouder overlijdt, gaan de Vastgoedcertificaten over naar één van de erven. Als een Vastgoedcertificaathouder zijn Coremolen Vastgoedcertificaten schenkt aan een ander, is hiervoor goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling. In beginsel is dan erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd over de waarde in het economische verkeer. De tarieven liggen tussen de 10% en 40% en zijn, evenals eventuele vrijstellingen, afhankelijk van de mate van verwantschap tussen de Vastgoedcertificaathouder en de verkrijger. De Stichting Coremolen, moet schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de NAW-gegevens van de verkrijger. Naast een kopie verklaring van erfrecht dient een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de nieuwe Vastgoedcertificaathouder te worden meegestuurd.

Looptijd

Het ligt in de bedoeling de exploitatie van de appartementen op 1 oktober 2012 (de Aanvangsdatum) van start te laten gaan. Iedere klasse Certificaten heeft een eigen looptijd. Klasse A: een looptijd van minimaal 2 jaar vanaf de Aanvangsdatum tot maximaal 3 jaar. Klasse B: een looptijd van minimaal 3 jaar vanaf de Aanvangsdatum tot maximaal 4 jaar. Klasse C: een looptijd van minimaal 4 jaar vanaf de Aanvangsdatum tot maximaal 5 jaar.

Deze gespreide looptijden en flexibliteit in de aflossing door de Uitgevende Instelling vergemakkelijkt de exitstrategie, waardoor niet één keer alle appartementen verkocht hoeven te worden.

Informatieverstrekking

De Bestuurder zal, zo vaak als dat wenselijk wordt geacht door de Stichting Coremolen of een aantal Vastgoedcertificaathouders (houders van minimaal 20% van het nominale be-

drag van het totaal aan Coremolen Vastgoedcertificaten), conform Artikel 14, lid 2 van de Trustakte, een informatieve Vergadering van Vastgoedcertificaathouders organiseren. De Vastgoedcertificaathouders ontvangen minimaal 2 weken van te voren een uitnodiging op hun adres.

Jaarlijkse Accountantsrapportage

De jaarrekening van Coremolen I Vastgoed B.V. zal worden samengesteld door een accountant. De jaarrekening zal binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar ter inzage liggen op het kantoor van de Bestuurder en de Trustee.

Verantwoordelijkheid voor dit Informatiememorandum

De Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Informatiememorandum. Ten aanzien van de in dit Informatiememorandum opgenomen gegevens, verklaart de Uitgevende Instelling dat de gegevens welke deel uitmaken van dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen. Tevens zijn er door de Uitgevende Instelling alle redelijke maatregelen getroffen om het voorafgaande te garanderen. Op dit Informatiememorandum is slechts Nederlands recht van toepassing.

H.12 Trustee

De volledige tekst van de statuten van de Stichting Coremolen (de “Stichting” of de “Trustee”) is als Bijlage A opgenomen. Bestuurders van de Stichting zijn de heren Heemskerk en Den Os. De bestuurders ontvangen van Coremolen I Vastgoed B.V. geen beloning, maar een beperkte onkostenvergoeding en zijn volledig onafhankelijk en hebben geen financiële relaties met Coremolen I Vastgoed B.V. Zij zijn ook niet gelieerd aan andere vennootschappen van de Groep van de heer Van der Poel.

De heer G.J.A. Heemskerk

De heer Heemskerk (1959) heeft ruime ervaring als ondernemer. Hij is sedert 1981 directeur/eigenaar van GJA Bloemenexport B.V. Hij is zeer goed bekend in Noordwijkerhout en Noordwijk. Bestuurlijke ervaring heeft hij opgedaan bij diverse organisaties. Hij is bijvoorbeeld al geruime tijd voorzitter van de lokale voetbalclub VVSB, regioafgevaardigde voor de KNVB en bestuurslid COTH (Centraal Orgaan Top-en Hoofdklasse). Hij is tevens lid van Rotary Noordwijk en Omstreken.

De heer drs. M. den Os

De heer Den Os (1961) is na zijn afstuderen als Fiscaal Econoom aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, in 1987 gaan werken als belastingadviseur bij het toenmalige Coopers & Lybrand (nu PWC) in Amsterdam. Hij is daar werkzaam geweest op de afdeling die zich bezig hield met de begeleiding van Expats vanuit en naar Nederland. De heer Den Os is na 2 jaar gewerkt te hebben in Chicago, na terugkomst in maart 1997 toegetreden tot de maatschap van Zirkzee Groep, waar hij thans vestigingsleider is van het kantoor Leiden. Daarnaast is hij sinds 1997 zelf belegger in onroerend goed maatschappen en heeft daar ook verschillende functies bekleed en is hij tevens managing partner van Berckheijde Vastgoed Beleggingen B.V. in Leiden.

Tot de taak van de Stichting behoort het bewaren van de zekerheden, zoals de verpanding van de huurpenningen, de moedergarantie en de 1^{ste} hypothecaire zekerheid en het (doen) beheren en administreren van de Coremolen Vastgoedcertificaten, zoals die zijn uitgegeven door de Uitgevende Instelling. De Stichting zal de belangen van de Certificaathouders waarborgen door namens de Certificaathouders te handelen ten opzichte van zowel de Uitgevende Instelling als ten opzichte van derden. Om commerciële risico's te vermijden is het de Stichting niet toegestaan om, qua aard, andere activiteiten te verrichten.

De Stichting treedt op als Trustee namens de Certificaathouders en is partij in de tussen de Uitgevende Instelling en de Trustee te ondertekenen Trustakte, welke integraal is opgenomen in Bijlage B. De Stichting ontvangt de Rente van de Uitgevende Instelling en draagt zorg voor de tijdige, juiste en volledige betaling aan de Certificaathouders. De Stichting ontvangt ook de emissieopbrengst op haar bankrekening en betaalt de Uitgevende Instelling uit in termijnen die de bouwfasen volgen.

De rechten en belangen van de Certificaathouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden, worden zonder hun tussenkomst door de Trustee uitgeoefend en individuele Certificaathouders kunnen niet rechtstreeks optreden tegenover de Uitgevende Instelling of tegenover derden.

H.13 Deelname

Inschrijving geschiedt op datum en tijdstip van ontvangst van de deelnameformulieren. De inschrijvingstermijn loopt tot 30 december 2011. De sluitingsdatum kan door de Initiatiefnemer worden gewijzigd.

Deelname in Coremolen Vastgoedcertificaten vindt plaats door:

- * Volledige invulling, ondertekening en inzending van het bijgesloten deelname- en volmacht formulier. Dit formulier stuurt u naar COREMOLEN I VASTGOED B.V. Na ontvangst van het deelnameformulier stuurt COREMOLEN I VASTGOED B.V. u een ontvangst-/toewijzingsbevestiging. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 2 maanden) mee te zenden.
- * Zonder volledig ingevuld formulier en bijvoeging van een kopie van een geldig paspoort, voorzien van een originele handtekening, kan uw aanvraag niet in behandeling worden genomen.
- * Na ontvangst van de bevestiging van deelname, stort u het deelnamebedrag uiterlijk per 30 december 2011 op een nader op te geven rekening van de Trustee. Tot 1 oktober 2012 (de geplande datum oplevering van de Appartementen en start van de exploitatie) vergoedt de Uitgevende Instelling een rente van 4% per jaar.

COREMOLEN I VASTGOED B.V. behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen te weigeren indien zich hiertoe belangrijke redenen voordoen, bijvoorbeeld wegens gebrek aan belangstelling van beleggers. In dat geval worden de al gestorte gelden, met de daarop ontvangen rente, direct na bekendmaking van de niet-uitgifte van de Vastgoedcertificaten, teruggestort.

Identificatieplicht

De emitterende partij is verplicht een goed leesbare kopie van een, op het moment van identificatie geldig identiteitsbewijs van elke deelnemer (paspoort of rijbewijs) in het dossier te bewaren. Bij deelname door een rechtspersoon (bijvoorbeeld een pensioen BV) dient een kopie van een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister (niet ouder dan drie maanden) en de statuten meegezonden te worden bij het door een natuurlijk persoon te ondertekenen inschrijfformulier. Van deze natuurlijke persoon moet ook een goed leesbare kopie van een op dat moment geldig identiteitsbewijs worden bijgesloten.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geeft regels voor een zorgvuldige omgang met de persoonsgegevens. De wet geeft aan wat de rechten zijn van iemand van wie gegevens worden gebruikt en wat de plichten zijn van de instanties of bedrijven die gegevens gebruiken. Het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) controleert of bedrijven en instanties zich aan de Wbp houden. Persoonsgegevens worden beheerd conform het gestelde in de Wbp.

Bijlagen

- Bijlage A: Statuten Stichting Coremolen
- Bijlage B: Trustakte Coremolen Vastgoedcertificaten
- Bijlage C: Taxatierapport
- Bijlage D: Definities
- Bijlage E: Veelgestelde vragen (Q & A)
- Bijlage F: Verhuurmogelijkheden
- Bijlage G: Garantie moedermaatschappij
- Bijlage H: Onderzoeksrapport accountant

Losse Bijlage: Inschrijfformulier

Bijlage A: Statuten Stichting Coremolen

Doorlopende text van de statuten van Stichting Coremolen op @ november 2011 voor mr. Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verleden.

STATUTEN

DEFINITIES

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

“Vastgoedcertificaten”:

de op enig moment uitstaande Obligaties op naam uitgegeven door de Uitgevende Instelling;

De Uitgevende Instelling kan per project Vastgoedcertificaten uitgeven welke voorzien dienen te worden van een eigen nummer.

"Obligaties":

de op enig moment uitstaande schuldvorderingen op naam uitgegeven door de Uitgevende Instelling.

"Trustakte(n)":

de trustakte tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting;

Voor iedere Vastgoedcertificaten dient een aparte trustakte te worden vastgesteld.

"Uitgevende Instelling":

Coremolen I Vastgoed B.V., een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende te (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 te Noordwijk dan wel een door het bestuur bij bestuursbesluit aan te wijzen andere rechtspersoon als Uitgevende Instelling.

NAAM, ZETEL EN DUUR

Artikel 2

1. De Stichting draagt de naam:
STICHTING COREMOLEN
(hierna ook te noemen: “de Stichting”).
2. De Stichting is gevestigd te Noordwijk.
3. De Stichting duurt onbepaalde tijd voort.

DOEL

Artikel 3

1. De stichting heeft ten doel:
het (doen) beheren en administreren van obligaties (Vastgoedcertificaten) - meer in het bijzonder de Obligaties (Vastgoedcertificaten) zoals uitgegeven door de Uitgevende Instelling - en andere effecten, alsook het behartigen van de belangen van en handelen namens de houders van genoemde obligaties.
2. De stichting beoogt niet het maken van winst.

VERMOGEN

Artikel 4

De geldmiddelen van de stichting zullen worden gevormd door:

- a. inkomsten die de stichting kan vorderen op grond van een Trustakte;
- b. opbrengsten van eventuele diensten;
- c. alle andere wettige inkomsten.

BESTUUR

Artikel 5

1. Het bestuur van de Stichting bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf bestuurders. De bestuurders worden benoemd door het bestuur.

2. Indien te eniger tijd het bestuur uit minder dan twee of een door het bestuur te bepalen hoger aantal bestuurders mocht bestaan, vormen de overblijvende bestuurder of bestuurders een wettig college.

De overblijvende bestuurder of bestuurders is/zijn gehouden binnen één maand na het ontstaan van de vacature(s) een bestuursvergadering te houden teneinde in de vacature(s) te voorzien.

3. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.

4. Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 298 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, op bestuurder te zijn:

- a. door vrijwillig aftreden;
- b. door zijn overlijden;
- c. doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt of de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing is verklaard;
- d. doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

BESTUURSTAAK

Artikel 6

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.

Elk bestuurslid is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak.

2. Het bestuur is bevoegd tot het aangaan van alle rechtshandelingen waaronder begrepen - mits het desbetreffend besluit met instemming van alle bestuursleden wordt genomen - het aangaan van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

3. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit altijd haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.

BOEKJAAR/JAARREKENING

Artikel 7

1. Het boekjaar van de stichting is het kalenderjaar.

2. Binnen drie maanden na afloop van het boekjaar zal aan de obligatiehouders een fiscaal overzicht worden verstrekt met daarin vermeld de aan de obligatiehouders over dat boekjaar uitgekeerde rente en de waardering van de obligatie.

De penningmeester stelt binnen zes maanden na afloop van een boekjaar een balans en een staat van baten en lasten op, ter vaststelling door het bestuur.

Deze vaststelling dient binnen zes maanden na afloop van een boekjaar plaats te vinden.

Het financieel jaarverslag moet ten minste inhouden een balans en een staat van baten en lasten.

Voorts dient het bestuur van de stichting binnen één maand na het verschijnen van de jaarstukken van de Uitgevende Instelling een rapport uit te brengen omtrent zijn werkzaamheden gedurende het verslagjaar; een en ander zoals bepaald in de Trustakte.

Het bestuur kan een (register)accountant aanstellen ter controle van het financieel jaarverslag en de boekhouding; de penningmeester is gehouden aan die controle alle medewerking te verlenen.

3. Het bestuur is verplicht de in artikel 6 lid 2 en artikel 6 lid 2 vermelde bescheiden zeven jaar lang te bewaren.

BESTUURSVERGADERINGEN

Artikel 8

1. In de vergaderingen van het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.

Voor zover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden alle besluiten van het bestuur genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen door niemand een volstreekte meerderheid is verkregen, wordt herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming.

2. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in een vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet.

Een besluit is alsdan genomen, indien de volstreekte dan wel vereiste grotere meerderheid van het aantal bestuurders zich voor het voorstel heeft verklaard.

Van elk buiten vergadering genomen besluit wordt mededeling gedaan in de eerstvolgende vergadering, welke mededeling in de notulen van die vergadering wordt vermeld.

3. Alle bestuurders zijn gelijkelijk bevoegd een vergadering van het bestuur bijeen te roepen.

De bijeenroeping van de vergaderingen van het bestuur geschiedt door de in de voorgaande zin bedoelde personen, dan wel namens dezen door de secretaris schriftelijk op een termijn van ten minste zeven dagen, onder opgave van de te behandelen onderwerpen. In spoedeisende gevallen, ter beoordeling van de voorzitter, kan de termijn van oproeping worden beperkt tot ten minste vierentwintig uur.

4. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden ter plaatse binnen Nederland, te bepalen door diegene die de vergadering bijeenriep, dan wel deed bijeenroepen. Indien werd gehandeld in strijd met het hiervoor in dit lid bepaalde, kan het bestuur niettemin rechtsgeldige besluiten nemen, mits de ter vergadering afwezige bestuurders vóór het tijdstip van de vergadering hebben verklaard zich niet tegen de besluitvorming te verzetten.

5. Een bestuurder kan zich door een andere bestuurder ter vergadering schriftelijk doen vertegenwoordigen.

Een bestuurder kan slechts één medebestuurder ter vergadering vertegenwoordigen.

6. De voorzitter leidt de vergaderingen van het bestuur; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de vergaderingen worden gehouden, met dien verstande, dat indien één of meer bestuurders zulks verlangen, stemmingen over personen schriftelijk geschieden.

8. Het door de voorzitter van de vergadering ter vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming is beslissend.

Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

9. Van het verhandelde in de vergaderingen van het bestuur worden notulen gehouden door de secretaris of door de daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon.

De notulen worden vastgesteld in dezelfde of in de eerstvolgende vergadering en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 9

1. Het bestuur vertegenwoordigt de stichting, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.

2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt bovendien toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 10

Vergaderingen van obligatiehouders worden door de stichting bijeengeroepen zo dikwijls hij dat wenselijk acht, zulks met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Artikel 11

Het bestuur en de vergadering van obligatiehouders kunnen ieder afzonderlijk een huishoudelijk reglement vaststellen, dat geen bepalingen mag bevatten, die in strijd zijn met de wet of deze statuten.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 12

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Bij de oproeping tot de vergadering van het bestuur, waarin een voorstel tot statutenwijziging zal worden gedaan, dient zulks steeds te worden vermeld. Tevens dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, bij de oproeping te worden gevoegd.
3. Besluiten tot wijziging van de statuten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen in een bestuursvergadering waarin ten minste twee/derde van het aantal bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, het vereiste aantal bestuursleden niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt binnen zes weken na die vergadering een eerste vergadering bijeengeroepen. Deze eerste vergadering, die niet kan worden gehouden binnen twee weken na de eerste vergadering, kan over het voorstel besluiten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal geldig uitgebrachte stemmen, zonder dat een quorum vereist is.

4. De statutenwijziging komt tot stand bij notariële akte.
Ieder afzonderlijk bestuurslid is bevoegd die akte te laten verlijden.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 13

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 leden 2 en 2.
2. De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Aan haar naam wordt toegevoegd: "in liquidatie".
3. Indien als gevolg van een bestuursbesluit de stichting is ontbonden, treden als vereffenaars van het vermogen van de ontbonden stichting de bestuursleden op. Op deze vereffenaars zijn de bepalingen van de wet en deze statuten omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuursleden van toepassing.
4. Een vereffenaar heeft dezelfde bevoegdheden, plichten en aansprakelijkheid als een bestuurslid, voor zover deze verenigbaar zijn met zijn taak als vereffenaar.
5. Hetgeen na de voldoening van schuldeisers van het vermogen van de stichting is overgebleven, wordt door de vereffenaars bestemd voor een doel, zoveel mogelijk in overeenstemming met de doelstelling van de stichting, dan wel bestemd voor een nader door de vereffenaars vast te stellen ideëel of sociaal doel; dit resterende wordt aan de desbetreffende (rechts)perso(n)en overgedragen.
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten bij de persoon, door de vereffenaars daartoe benoemd.

Bijlage B: Trustakte Coremolen Vastgoedcertificaten

TRUSTAKTE Coremolen Vastgoedcertificaten

Heden, @/ december tweeduizend elf, zijn voor mij, mr Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verschenen:

Mevrouw Antoinette Cornelia Johanna Wilhelmina Buis, werkzaam op notaris kantoor Timmers aan de Heereweg 21 te Lisse, geboren te 's Gravenhage, op zeven augustus negentien honderd één en zeventig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van geregistreerd partnerschap, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de statutair te Noordwijk gevestigde, en aan de (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 te Noordwijk kantoorhoudende naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Coremolen I Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder dossiernummer @ en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend, hierna ook te noemen: de "**Uitgevende Instelling**";
2. de te Noordwijk gevestigde, en aldaar aan de (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 kantoorhoudende stichting: **STICHTING COREMOLEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder dossiernummer: @ en als zodanig de stichting ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend; Stichting Coremolen, hierna ook te noemen: de "**Trustee**".

Inleiding

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde vooraf het volgende:

1. De Uitgevende Instelling zal ten hoogste vierhondertachtig (480) **Coremolen Vastgoedcertificaten**, met elk een nominale waarde van € 5.000 (hierna te noemen: "**Coremolen Vastgoedcertificaten**") uitgeven voor een totaal bedrag van: **tweemiljoenvierhonderdduizend euro (€ 2.400.000)**, (hierna te noemen: de "**Lening**").
2. De Coremolen Vastgoedcertificaten zijn uitgegeven voor de looptijd (de "**Looptijd**") als hierna in artikel 1 lid 2 vermeld.
3. Op verzoek van de Uitgevende Instelling heeft de Trustee zich bereid verklaard om ter zake van de Lening op te treden als belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de houders van de uit te geven Coremolen Vastgoedcertificaten (hierna "**Vastgoedcertificaathouders**").
4. De Uitgevende Instelling heeft zich verplicht bij volledig slagen van de emissie totaal 18 appartementsrechten te verwerven in Noordwijkerhout in het project Coremolen (het "**Vastgoed**") een en ander zoals beschreven in het Informatiememorandum dat door de Uitgevende Instelling is uitgegeven.
5. Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Lening als opgenomen in deze trustakte jegens de Vastgoedcertificaathouders wordt door Uitgevende Instelling aan de Uitgevende Instelling het onherroepelijke recht verleend tot het verkrijgen van een eerste hypotheek op het Vastgoed, een en ander zoals hierna in artikel 6 nader omschreven.
4. Alle kosten die de Trustee in de uitvoering van haar taak maakt, waaronder de vergoeding en de kosten van haar bestuurders, het houden van vergaderingen, het inschakelen van derden voor haar administratieve of andere werkzaamheden, voor het houden van kantoor, voor het voeren van correspondentie, het opstellen van jaarrekeningen, het inschakelen van accountants of andere adviseurs komen volledig voor rekening van de Uitgevende Instelling. De Trustee zal jaarlijks een begroting opstellen ter goedkeuring door de Uitgevende Instelling, welk verzoek tot goedkeuring de Uitgevende Instelling, naar redelijkheid en billijkheid zal beoordelen. Voor spoedeisende maatregelen in rechte welke niet opgenomen zijn in een begroting is geen goedkeuring vereist als in de vorige zin vermeld.

5. Alle rechten en plichten van iedere Vastgoedcertificaathouder jegens de Uitgevende Instelling en de Trustee worden bepaald door de voorwaarden en bepalingen van deze trustakte en door de statuten van de Trustee, zoals deze thans luiden of in de toekomst zullen luiden.
6. Op de Lening en de Coremolen Vastgoedcertificaten zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 – Lening.

1. De Lening is ten hoogste groot nominaal **tweemiljoenvierhonderdduizend euro** (€ 2.400.000), hierna ook genoemd "**Coremolen Vastgoedcertificaten**". De uitgifte en plaatsing van de Coremolen Vastgoedcertificaten blijkt uit een op te maken onderhandse akte van uitgifte en plaatsing Coremolen Vastgoedcertificaten. De Coremolen Vastgoedcertificaten (ook wel aangeduid als: "**Coremolen Vastgoedcertificaten**") luiden op naam, en zijn doorlopend genummerd van één (1) af. Er kunnen 3 klassen Coremolen Vastgoedcertificaten worden uitgegeven genaamd A, B en C met ieder een eigen looptijd en rentepercentage. De omvang van iedere klasse is afhankelijk van de belangstelling, doch bedraagt in beginsel 160 certificaten per klasse. Er worden van de Coremolen Vastgoedcertificaten geen toonderstukken uitgegeven. Ter zake van de verkrijging van een Coremolen Vastgoedcertificaat is aan de Uitgevende Instelling geen Emissievergoeding verschuldigd.
2. De looptijd (de "**Looptijd**") van de Coremolen Vastgoedcertificaten klasse A bedraagt minimaal 2 jaar en maximaal 3 jaar vanaf de Aanvangsdatum; van de Coremolen Vastgoedcertificaten klasse B minimaal 3 jaar en maximaal 4 jaar vanaf de Aanvangsdatum; van de Coremolen Vastgoedcertificaten klasse C minimaal 4 jaar en maximaal 5 jaar vanaf de Aanvangsdatum. De Looptijd vangt in beginsel op 1 oktober 2011 aan (de "**Aanvangsdatum**") of zoveel eerder of later de Uitgevende Instelling besluit.
3. Er wordt een register van Vastgoedcertificaathouders bijgehouden waarin de namen, de adressen en het Nederlandse bank-/girorekeningnummer waarop betaling van rente en aflossing kan plaatsvinden (hierna "**Rekeningnummer**") van alle Vastgoedcertificaathouders zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de Coremolen Vastgoedcertificaten hebben verkregen.
Daarin worden tevens opgenomen de namen, de adressen en het Rekeningnummer, van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op Coremolen Vastgoedcertificaten hebben met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, en met vermelding aan wie de vergader- en stemrechten toekomen, hierna in deze akte ook te noemen: "de Stemgerechtigden" en aan wie de uitkeringen op de desbetreffende Coremolen Vastgoedcertificaten dienen te geschieden.
De Uitgevende Instelling verleent hierbij last en volmacht aan de Trustee het register van Vastgoedcertificaathouders te houden, daarin de noodzakelijke wijzigingen door te voeren en voorts in verband met dit register al hetgeen te verrichten dat ter uitvoering van dit artikel en de onderhavige akte nuttig of nodig is, welke last hierbij door de Trustee wordt aanvaard.
Iedere Vastgoedcertificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouders en Stemgerechtigde is verplicht aan de Trustee zijn adres, het Rekeningnummer en iedere wijziging daarin schriftelijk mede te delen; dit adres en Rekeningnummer blijven tegenover de Uitgevende Instelling en de Trustee gelden zolang de betrokkene niet schriftelijk op de door de Trustee aan te geven wijze aan de Trustee een ander adres casu quo Rekeningnummer heeft opgegeven.
Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en/of het Rekeningnummer en van wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de betrokkene.
Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Vastgoedcertificaathouders, vruchtgebruikers en pandhouders kunnen rechtsgeldig aan het in het register vermelde adres worden gedaan. Iedere inschrijving en aantekening in het register wordt getekend.
4. Behoort een Vastgoedcertificaat, een vruchtgebruik of een pandrecht op een Vastgoedcertificaat tot een gemeenschap waarop titel 6 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing is, dan kunnen de gezamenlijke deelgenoten, die tevens in het register van Vastgoedcertificaathouders moeten zijn ingeschreven, ten aanzien van de Uitgevende Instelling en de Trustee slechts worden vertegenwoordigd door één door hen daartoe schriftelijk aan te wijzen persoon. De personalia van de aangewezenen worden in het register van Vastgoedcertificaathouders opgenomen, terwijl alle kennisgevingen aan en oproepingen van de gezamenlijke deelgenoten aan het in

het register van Vastgoedcertificaathouders ingeschreven adres van de aangewezenen kunnen worden gedaan.

5. Het register van Vastgoedcertificaathouders bedoeld in artikel 1 lid 2, ligt ten kantore van de Trustee ter inzage voor de Uitgevende Instelling.

Iedere Vastgoedcertificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouder kan op zijn verzoek met betrekking tot zijn Coremolen Vastgoedcertificaten, respectievelijk zijn vruchtgebruik of pandrecht daarop, een niet verhandelbaar, door de Uitgevende Instelling of de Trustee getekende uittreksel uit het register van Vastgoedcertificaathouders verkrijgen, tegen betaling van een door de Trustee te betalen bedrag verkrijgen. Dat uittreksel vermeldt de nummers van de Coremolen Vastgoedcertificaten, die op de dag van afgifte van het uittreksel te zijnen name zijn ingeschreven, respectievelijk van de Coremolen Vastgoedcertificaten, die te zijnen behoeve met pandrecht of vruchtgebruik zijn bezwaard.

Rust op een Vastgoedcertificaat een recht van vruchtgebruik of pandrecht, dan vermeldt het uittreksel tevens de gegevens bedoeld in artikel 1 lid 2 eerste alinea.

Artikel 2 – Overdracht, levering van en vestiging van zakelijke rechten op Coremolen Vastgoedcertificaten.

1. Overdracht van een Vastgoedcertificaat geschiedt bij onderhandse akte met inachtneming van het in hierna in artikel 2 lid 2 bepaalde
2. Levering krachtens welke titel dan ook, van Coremolen Vastgoedcertificaten of van beperkte rechten daarop vindt, onverminderd het in de wet ter zake bepaalde, plaats met inachtneming van de door de Trustee, na goedkeuring door de Uitgevende Instelling, vast te stellen voorschriften en tegen betaling van de van tijd tot tijd door de Trustee, na goedkeuring door de Uitgevende Instelling, vast te stellen vergoeding.
3. Het bepaalde in het voorgaande leden 1 en 2 is van overeenkomstige toepassing op de vestiging en de levering van een vruchtgebruik of pandrecht op de Coremolen Vastgoedcertificaten.
4. De terzake van een overgang onder algemene titel te overleggen documenten, dienen te voldoen aan de door de Trustee, na goedkeuring door de Uitgevende Instelling, vast te stellen voorschriften.

Artikel 3a – Vaste rente .

1. De Uitgevende Instelling is een vaste rente verschuldigd van 5,75% voor een Vastgoedcertificaat klasse A, 6,0% voor klasse B en 6,25% voor klasse C op jaarbasis over de nominale waarde van de Coremolen Vastgoedcertificaten vanaf de Aanvangsdatum en tot de Aanvangsdatum voor alle klassen een vaste rente van 4,0% per jaar.
2. De vaste rente is per drie maanden achteraf betaalbaar op of omstreeks de zevende dag in de maand volgend op het eind van telkens drie maanden na aanvang van de Looptijd.
3. Betaling van de vaste rente op de Coremolen Vastgoedcertificaten zal geschieden op het door de betreffende Vastgoedcertificaathouder overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 opgegeven Rekeningnummer.

Artikel 3b – Variabele Rente Uitkering.

1. De Vastgoedcertificaathouders zijn naar rato van de gehouden Coremolen Vastgoedcertificaten, gerechtigd tot een variabele rente gelijk aan tachtig procent (80%) (de “**Variabele rente Uitkering**”) van de waardeinstijging bij vervreemding door de Eigenaar van het Vastgoed (hierna de “**Waardeinstijging**”).

De Waardeinstijging wordt berekend als het verschil tussen:

- (a) de verkoopprijs van een appartement enerzijds en
- (b) de huidige v.o.n. prijs per appartement conform het Informatiememorandum.

Artikel 4 – Aflossing. Betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling

1. Na afloop van de Looptijd, afhankelijk van de klasse, wordt de Lening integraal afgelost .
2. In geval van verkoop van het Vastgoed gedurende de Looptijd, is de Uitgevende Instelling verplicht de Coremolen Vastgoedcertificaten (zonder boeterente) af te lossen. Onder verkoop wordt verstaan een directe overdracht van het Vastgoed alsmede een verkoop van de meerderheid van de aandelen van de Uitgevende Instelling en overdracht van de zeggenschap in de Uitgevende Instelling.
3. De Uitgevende Instelling heeft voorts het recht de Coremolen Vastgoedcertificaten, zonder boeterente, vervroegd af te lossen in de periode tot maximaal 12 maanden voorafgaande aan einde Looptijd en in de gevallen genoemd in artikel 8.
4. Verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Lening, zowel wat betreft hoofdsom, en rente zijn haar rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen. De Coremolen Vastgoedcertificaten zijn onderling gelijk in rang zonder enig verschil in preferentie en van gelijke rang met alle huidige en toekomstige verplichtingen van de Uitgevende Instelling.
5. Indien de Trustee een betaling ontvangt die onvoldoende is om de op dat moment opeisbare betalingsverplichtingen uit hoofde van de Lening, de geaccumuleerde opeisbare renteverplichtingen en/of andere opeisbare betalingsverplichtingen uit hoofde van deze trustakte te voldoen, zal de Trustee de ontvangen gelden aanwenden overeenkomstig de volgende volgorde:
 - (i) ter betaling van onbetaalde kosten of uitgaven verband houdend met de totstandkoming van de trustakte en naleving daarvan;
 - (ii) ter pro rata parte aflossing van de Lening;
 - (iii) ter betaling pro rata parte van de geaccumuleerde opeisbare renteverplichtingen onder de akte;
 - (iv) ter betaling pro rata parte van enige andere openstaande vordering met betrekking tot de Coremolen Vastgoedcertificaten op de Uitgevende Instelling of van een derde indien de Lening is voldaan.

Artikel 5 – Vorderingsrechten en andere uitkeringen

1. De Trustee is exclusief bevoegd, - met uitsluiting van de Vastgoedcertificaathouders -, al hetgeen de Uitgevende Instelling verschuldigd is aan de Vastgoedcertificaathouders voor en namens de Vastgoedcertificaathouders op te vorderen.
Uit dien hoofde int de Trustee de verschuldigde rente en alle overige uitkeringen welke de Uitgevende Instelling te eniger tijd verschuldigd mocht zijn aan de Vastgoedcertificaathouders.
2. Alle gelden, bestemd voor de betaling van rente en aflossing moeten worden gestort op een bankrekening ten name van de Trustee onder vermelding dat het saldo van deze rekening strekt ten bate van de Vastgoedcertificaathouders.
3. De voldoening van enige betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling jegens de Vastgoedcertificaathouders aan de Trustee bevrijdt de Uitgevende Instelling jegens de Vastgoedcertificaathouders en de Trustee, met dien verstande dat in de onderlinge verhouding van de Trustee en de Vastgoedcertificaathouders de prestatie slechts aan laatstgenoemden toekomt.
4. De Trustee stelt al hetgeen is ontvangen ingevolge dit artikel 5 onmiddellijk betaalbaar ten gunste van de Vastgoedcertificaathouders.

Artikel 6 – Verjaring.

De gelden van de aflossing van de Coremolen Vastgoedcertificaten en van de rentebetalingen die niet kunnen worden uitbetaald aan Vastgoedcertificaathouders door een oorzaak niet gelegen bij de Trustee, van welk feit indien mogelijk de betrokken Vastgoedcertificaathouder door de Trustee schriftelijk wordt bericht, en waarover uiterlijk vijf jaar na de aflossing van de Coremolen Vastgoedcertificaten niet is beschikt, vervallen ten bate van de Uitgevende Instelling. De Trustee is alsdan verplicht mede te werken dat de ter betaling daarvan gestorte gelden onverwijld aan de Uitgevende Instelling worden afgedragen.

Artikel 7 – Zekerheden.

1. Tot zekerheid voor de betaling van de Lening en de rente die de Vastgoedcertificaathouders uit hoofde van deze trustakte te vorderen mochten hebben van de Uitgevende Instelling dient de Uitgevende Instelling bij of met de uitgifte van de Coremolen Vastgoedcertificaten een of meerdere zekerheden te verschaffen zijnde een onherroepelijk recht van eerste hypotheek op het Vastgoed voor een bedrag in hoofdsom gelijk aan de totale nominale waarde van de Lening te verhogen met 20% voor rente en kosten. Deze zekerheid zal gevestigd worden bij afzonderlijke akte waarin de Trustee mede voor en namens de Vastgoedcertificaathouders genoemde zekerheid aanneemt onder de voorwaarden en bepalingen als daarin opgenomen.
2. De Uitgevende Instelling verklaart hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zowel de Trustee als de Vastgoedcertificaathouders afzonderlijk de Lening en alle eventuele overige betalingsverplichtingen jegens de Vastgoedcertificaathouders uit hoofde van deze trustakte (de “Primaire Verplichtingen”) te zullen voldoen aan de Trustee met in achtneming van het bepaalde in deze trustakte (de hieruit voortvloeiende betalingsverplichting en eventuele aansprakelijkheden verder te noemen: de “Parallele Schuld”). Tot meerdere zekerheid van de nakoming van alle verplichtingen, die de Uitgevende Instelling ten opzichte van de Trustee en de Vastgoedcertificaathouders heeft, dient door de Uitgevende Instelling naast verpanding van de huurinkomsten, de in artikel 1 bedoelde hypothecaire inschrijving eerste in rang gegeven te worden ten behoeve van de Trustee van nominaal het bedrag van de Lening op het Vastgoed. Voormeld(e) hypotheekrecht(en) zal/zullen worden gevestigd onder ter zake te doen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Zolang de hypothecaire inschrijving niet rechtsgeldig gevestigd is staat de Uitgevende Instelling er voor in dat op het Vastgoed geen nieuwe zekerheidsrechten worden gevestigd en dat op eerste verzoek van de Trustee de hypothecaire inschrijving daadwerkelijk gevestigd wordt. De Uitgevende Instelling verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Trustee het in deze trustakte beschreven zekerheidsrecht te allen tijde zelf te vestigen mocht de Uitgevende Instelling hierin nalatig zijn.
3. De moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling dient een onherroepelijke garantie af te geven conform de tekst in Bijlage G van het Informatiememorandum.
4. Iedere Vastgoedcertificaathouder erkent
 - (i) dat de Parallele Schuld van de Uitgevende Instelling ten opzichte van de Trustee alle verplichtingen uit hoofde van deze trustakte omvat die de Uitgevende Instelling in hun relatie tot de Trustee heeft en dat deze verplichtingen los staan van de Primaire Verplichtingen en
 - (ii) dat de Parallele Schuld een eigen vordering(srecht) behelst van de Trustee op de Uitgevende Instelling met betrekking tot het voldoen van de verplichtingen onder de Parallele Schuld, daarbij in acht nemend dat de totale verplichtingen die verschuldigd zijn onder de Parallele Schuld in geen geval de Primaire Verplichtingen kunnen overstijgen.
5. Met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel 6 lid 5, maar niettegenstaande de bepalingen van dit artikel 6 lid 4 zal (a.) het totale bedrag dat dient te worden voldaan door de Uitgevende Instelling als Parallele Schuld onder dit artikel 6 worden verminderd met het bedrag gelijk aan ieder bedrag dat de Uitgevende Instelling heeft betaald aan de Vastgoedcertificaathouders (of één afzonderlijk van hen) ter voldoening van een verplichting die valt onder de Primaire Verplichtingen (behalve zoals uiteengezet in artikel 6 lid 2 onder (ii)); en (b.) zullen, in het geval de Uitgevende Instelling enige betalingsverplichting die valt onder de Parallele Schuld aan de Trustee heeft voldaan, de Primaire Verplichtingen worden verminderd met een gelijk bedrag voor zover een dergelijke betaling is gedaan in overeenstemming met artikel 4 lid 6.
6. In het geval een betaling is voldaan door Uitgevende Instelling aan de Trustee of één van de Vastgoedcertificaathouders welke betaling vervolgens geheel of gedeeltelijk is ongedaan gemaakt, , verminderd of anderszins verlaagd als gevolg van bepalingen verband houdend met faillissement, surseance van betaling, ontbinding of gelijksoortige wettelijke bepalingen, dan

- zal de betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling ten aanzien van een dergelijke betaling dezelfde zijn alsof deze betaling niet is gedaan dan wel niet is verlaagd. Zodoende zijn de Trustee en de Vastgoedcertificaathouders gerechtigd tot een zodanig bedrag als overeenkomt met de hoogte van het niet voldane bedrag, alsof de betaling of verlaging niet heeft plaatsgevonden.
7. De Trustee handelt ten aanzien van dit artikel 6 volledig in eigen naam en voor eigen rekening, maar ten behoeve van de Vastgoedcertificaathouders. De zekerheden die de Trustee houdt tot zekerheid van de verplichtingen onder deze trustakte zijn aan de Trustee toegekend in hoedanigheid als enige inningbevoegde van alle vorderingen van de Vastgoedcertificaathouders en de Trustee onder deze trustakte.
 8. De Trustee is tegenover de Vastgoedcertificaathouders, met uitzondering van het in artikel 6 lid 9 bepaalde, niet gerechtigd tot het afstand doen van enige gevestigde zekerheid als vermeld in artikel 6 lid dan na goedkeuring van de vergadering van Vastgoedcertificaathouders tenzij de Uitgevende Instelling al hetgeen zij ter zake van deze trustakte voor hoofdsom, rente of anderszins verschuldigd zijn, zal hebben voldaan of het hierna in artikel 6 lid 8 bepaalde van toepassing is.
 9. Onverminderd het in artikel 6 lid 6 bepaalde is de Trustee voorts gerechtigd afstand te doen van de betrokken gevestigde zekerhe(i)d(en) mits de Uitgevende Instelling naar het oordeel van de Trustee voldoende vervangende zekerheid stelt, bestaande uit:
 - (i) een ten gunste van de Vastgoedcertificaathouders gestelde onherroepelijke bankgarantie, waarover de Trustee kan beschikken;
 - (ii) storting van een door de Trustee in redelijkheid vast te stellen bedrag op de in artikel 5 lid 2 bedoelde bankrekening; en/of
 - (iii) vestiging van zekerheden op aan de Uitgevende Instelling in eigendom toebehorende, die een gelijke verhaalswaarde vertegenwoordigen als de vrij te geven zekerhe(i)d(en).
 10. De Trustee behoeft voor de in artikel 6 lid 8 bedoelde handelingen geen machtiging of goedkeuring van de vergadering van Vastgoedcertificaathouders.

Artikel 8 – Vervroegde opeisbaarheid; wijziging rechten.

1. De Lening tezamen met lopende rente is, vermeerderd met renten en kosten, terstond en ineens voor het geheel door de Trustee direct opvorderbaar, na een schriftelijk aangetekend verzoek tot betaling door de Trustee:
 - a. indien de Uitgevende Instelling nalatig mocht zijn met de betaling van de rente en/of aflossing van de Lening op de bij deze akte bepaalde wijze, of in geval, zij handelt in strijd met, dan wel niet nakomt enige bepaling in deze akte. De Uitgevende Instelling zal eerst in gebreke zijn nadat de Uitgevende Instelling ingebreke blijft met betrokken verplichting, nadat de Trustee de Uitgevende Instelling gedurende acht dagen gelegenheid heeft gegeven alsnog tot nakoming van haar verplichtingen over te gaan;
 - b. indien de Uitgevende Instelling surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - c. indien de Uitgevende Instelling wordt ontbonden of haar activiteiten staakt.
2. In de gevallen in het vorig lid genoemd, kan de Trustee een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van zijn verplichtingen uit deze trustakte voor de Uitgevende Instelling voortvloeiende. Indien zodanige regeling inhoudt verlenging van de Looptijd, het prijsgeven, verminderen of veranderen van de aan de Lening verbonden rechten, welke tot meerdere zekerheid voor de Vastgoedcertificaathouders zijn verleend, kan dit niet plaats hebben dan na machtiging door de vergadering van Vastgoedcertificaathouders, ingevolge een daartoe strekkend besluit genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
3. In spoedeisende gevallen zoals dreigend faillissement, dreigende surséance van betaling, reorganisatie van de Uitgevende Instelling of het voornemen daartoe, zulks alles ter beoordeling van de Trustee, zal de Trustee gerechtigd zijn de rechten van Vastgoedcertificaathouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging door de vergadering van Vastgoedcertificaathouders, indien de Trustee van oordeel is, dat deze handelingen geen uitstel dulden en in het belang van de Vastgoedcertificaathouders zijn.

Van handelingen en verrichtingen als hier bedoeld, zal de Trustee op zo kort mogelijke termijn mededeling doen aan de Vastgoedcertificaathouders.

Voor het al dan niet gebruik maken door de Trustee van de in dit lid verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de Trustee nimmer aansprakelijk jegens de Vastgoedcertificaathouders, behalve in geval van opzet of grove nalatigheid van de Trustee.

4. Wanneer de Trustee in overeenstemming met dit artikel de Lening met lopende rente of het nog resterende gedeelte daarvan dadelijk en ineens opvoert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens zijn register uitstaande Coremolen Vastgoedcertificaten, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling en de Uitgevende Instelling terzake van deze Lening verschuldigd mocht zijn, met de kosten - waaronder ook is begrepen de vergoeding van de Trustee - en dit totaalbedrag op te eisen. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar en volkomen genoegen nemen met de rekening zoals die door de Trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel uitwinning van gevestigde zekerhe(i)d(en) en/of een beslag op de goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de Uitgevende Instelling op een zodanig gedeelte van de opbrengst van de uitgewonnen goederen als na volledige betaling van het hiervoor bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn.

Artikel 9 – Trustee.

1. De rechten en belangen van de Vastgoedcertificaathouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden (anders dan de Trustee), worden zonder hun tussenkomst door de Trustee uitgeoefend en waargenomen en individuele Vastgoedcertificaathouders kunnen niet rechtstreeks optreden. De Trustee heeft daarbij tot taak de uitoefening en behartiging van de rechten en belangen van de Vastgoedcertificaathouders tegenover de Uitgevende Instelling terzake van de Lening en de Coremolen Vastgoedcertificaten in het algemeen en met betrekking tot de zekerheden als bedoeld in artikel 6 lid 1 de vertegenwoordiging van de gezamenlijke Vastgoedcertificaathouders in en buiten rechten, alsmede de uitvoering van de besluiten van de vergadering van Vastgoedcertificaathouders.
2. In geval van faillissement van de Uitgevende Instelling, zal de Trustee met uitsluiting van de Vastgoedcertificaathouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomende rechten.
3. Het vergoeding van de Trustee wordt bij afzonderlijke overeenkomst geregeld en komt, met alle uit deze trustakte voortvloeiende kosten en rechten waaronder ook de kosten voor deskundigenadviezen en taxaties ten laste van de Uitgevende Instelling.
4. De Trustee zal zich steeds kunnen voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet eenzelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de Uitgevende Instelling of de bankiers van de Uitgevende Instelling.
5. De Trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van Vastgoedcertificaathouders, treedt voor hen op in hoedanigheid van Trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Vastgoedcertificaathouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
6. De Trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan nadat tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponerd naar zijn oordeel vermoedelijk ter dekking van de te maken kosten, een en ander hetzij door de Uitgevende Instelling, hetzij door Vastgoedcertificaathouders of door anderen. Al hetgeen de Trustee als zodanig mocht toekomen aan vergoeding, voorschotten of anderszins, zal hij, in geval van niet-voldoening, mogen afhouden van hetgeen hij voor rekening van Vastgoedcertificaathouders in zijn bezit mocht hebben of verkrijgen.
7. De Trustee is ter zake van de taak, door hem bij deze trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk dan voor opzet of grove nalatigheid in de uitvoering van zijn taak. Evenmin zal hij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw door de Trustee aangesteld.

Artikel 10 – Jaarstukken.

1. De Uitgevende Instelling is verplicht na het verschijnen van haar jaarstukken, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, aan de Trustee een exemplaar toe te zenden en overigens al die inlichtingen ten aanzien van de Uitgevende Instelling aan de Trustee te verstrekken, welke voor de Vastgoedcertificaathouders van belang kunnen zijn.

Artikel 11 – Informatieplicht Uitgevende Instelling.

1. De Uitgevende Instelling is verplicht binnen een redelijke termijn de Trustee te informeren over een voornemen haar activiteiten te staken of door een andere rechtspersoon te doen uitvoeren en tot ontbinding over te gaan.
2. De Uitgevende Instelling zal de Trustee onverwijld informeren over financieringstransacties en over de zekerheden met betrekking tot het Vastgoed, die door de Uitgevende Instelling daarvoor eventueel worden verschaft en wijzigingen daarvan.

Artikel 12 – In bewaringgeving

In alle gevallen, waarin de Trustee gelden of waarden voor de Vastgoedcertificaathouders onder zijn beheer heeft, is hij bevoegd die gelden en waarden buiten zijn verantwoordelijkheid voor rekening van de Vastgoedcertificaathouders bij een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, te plaatsen of in bewaring te geven.

Artikel 13 – Beëindiging Trustee.

1. De Trustee is niet bevoegd zijn functie, om welke redenen dan ook, op te zeggen.
2. De Trustee zal van zijn functie kunnen worden ontheven en door een andere Trustee kunnen worden vervangen krachtens een besluit te nemen door de Uitgevende Instelling na voorafgaande verkregen goedkeuring van de vergadering van Vastgoedcertificaathouders, waarin ten minste twee/derde van het totaal nominaal bedrag aan uitstaande Coremolen Vastgoedcertificaten vertegenwoordigd is, mits de desbetreffende goedkeuring wordt verleend met ten minste drie/vierde van geldig uitgebrachte stemmen. Indien een zodanige verandering even bedoeld bedrag aan Coremolen Vastgoedcertificaten niet vertegenwoordigd is, zal binnen een maand daarna een eerste vergadering van Vastgoedcertificaathouders, met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering, moeten worden gehouden, mits met ten minste drie/vierde van de dan geldig uitgebrachte stemmen en waarin tenminste vijfendertig procent (25%) van het nominaal uitstaande bedrag aan Coremolen Vastgoedcertificaten vertegenwoordigd zal moeten zijn.
3. De eventueel ter vervanging van de Trustee nieuw benoemde Trustee zal dezelfde rechten en bevoegdheden hebben en aan dezelfde verplichtingen onderworpen zijn als deze trustakte ten aanzien van de Trustee inhoudt. Eventueel bij vooruitbetaling ontvangen vergoeding zal - zonder renteverrekening - naar tijdsgelang gerekend over de Looptijd van de Lening door de Trustee aan de Uitgevende Instelling worden terugbetaald.
4. De aan de aftredende Trustee verleende hypotheekrechten, de zich onder deze bevindende waarden en gelden, registers en bescheiden op deze Lening betrekking hebbende, zullen door deze, tezamen met het vorderingsrecht ingevolge artikel 5 van deze trustakte, tegen verlening van kwijting aan zijn opvolger worden overgedragen.

Artikel 14 – Vergadering van Vastgoedcertificaathouders.

1. Vergaderingen van Vastgoedcertificaathouders worden door de Trustee bijeengeroepen zo dikwijls de Trustee dat wenselijk acht.
2. De Trustee is verplicht een vergadering van Vastgoedcertificaathouders te houden op een daartoe gedane schriftelijke aanvraag van:
 - a. de Uitgevende Instelling;
 - b. houders van tenminste twintig procent (20%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Coremolen Vastgoedcertificaten.
3. De aanvraag moet bevatten het te behandelen onderwerp alsmede een toelichting daarop.

4. In het geval de Uitgevende Instelling verzoekt een vergadering te houden zal de Trustee, gelijktijdig met de oproeping tot de vergadering een schriftelijk rapport over het te behandelen onderwerp aan de Vastgoedcertificaathouders uitbrengen.
5. In het geval bedoeld in artikel 14 lid 2 onder b moeten de betreffende Vastgoedcertificaathouders tegelijk met de indiening van de aanvraag een afschrift daarvan en van het te behandelen onderwerp alsmede van de toelichting daarop, aan de Uitgevende Instelling inzenden.
6. Bij gebreke van voldoening aan het in artikel 14 leden 2 en 5 bepaalde vervalt de verplichting van de Trustee tot het oproepen van de vergadering.
7. Indien de Trustee in gebreke blijft de in lid 2 van dit artikel bedoelde vergadering binnen een maand na ontvangst van de aanvraag bijeen te roepen, heeft de Uitgevende Instelling respectievelijk heeft/hebben de meest gereede Vastgoedcertificaathouder(s) zelf het recht de vergadering uit te schrijven met inachtneming van de in dit artikel omschreven termijnen en formaliteiten.
8. De vergaderingen van Vastgoedcertificaathouders worden gehouden te Noordwijkerhout dan wel de statutaire zetel van de Trustee of ter plaatse in Nederland en ten tijde als in de oproeping tot de vergadering aangegeven. De oproeping tot alle vergaderingen geschiedt ten minste veertien en ten hoogste éénentwintig dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
9. In spoedeisende gevallen, ter beoordeling van de Trustee, kan de oproepingstermijn ten aanzien van een eerste vergadering als genoemd in deze akte worden teruggebracht tot ten minste zeven dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.
10. De vergaderingen van Vastgoedcertificaathouders worden voorgezeten door een door de Trustee aan te wijzen persoon. Indien de door de Trustee aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Trustee geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
11. Elk Vastgoedcertificaat (geeft recht tot het uitbrengen van een (1) stem. Iedere Vastgoedcertificaathouder kan aan een andere Vastgoedcertificaathouder schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een Vastgoedcertificaathouder kan voor ten hoogste twee personen als gevolmachtigde optreden.
12. De Uitgevende Instelling zal geen stemrecht kunnen ontlenen aan Coremolen Vastgoedcertificaten, die haar toebehoren, terwijl dergelijke Coremolen Vastgoedcertificaten bij de berekening van het uitstaande bedrag evenmin in aanmerking wordt genomen.
13. Bij verkiezing van personen wordt een volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen vereist. Indien bij eerste stemming niemand de volstreekte meerderheid verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal stemmen op zich hebben verenigd. Indien meer dan twee personen het grootste aantal stemmen op zich hebben verenigd, of indien meerdere personen door het verkrijgen van een gelijk aantal stemmen voor herstemming in aanmerking zouden komen, wordt tussen deze vooraf door het lot beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.

Artikel 15.

1. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, wordt in de vergadering van Vastgoedcertificaathouders over alle onderwerpen bij volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen beslist. Ingeval de stemmen staken, beslist de voorzitter.
2. Ingeval op een vergadering geen Vastgoedcertificaathouder aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen een maand een eerste vergadering van Vastgoedcertificaathouders worden gehouden met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als voor de eerste vergadering gelden en wanneer ook dan geen Vastgoedcertificaathouder aanwezig of vertegenwoordigd is, beslist de Trustee die daarbij rekening zal houden met de belangen van de Vastgoedcertificaathouders behoudens het bepaalde in het volgende lid.
3. In de rechten van Vastgoedcertificaathouders kan uitsluitend wijziging worden aangebracht door een besluit van een vergadering van Vastgoedcertificaathouders, waarin tenminste twee/derde van het totaal nominaal bedrag aan uitstaande Coremolen Vastgoedcertificaten vertegenwoordigd is, mits het desbetreffende besluit wordt genomen met ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen. Indien in een zodanige vergadering het even bedoelde bedrag aan Coremolen Vastgoedcertificaten niet vertegenwoordigd is, zal binnen één maand

een eerste vergadering van Vastgoedcertificaathouders met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als voor de eerste vergadering gelden, moet worden gehouden, waarin, ongeacht het vertegenwoordigd bedrag aan Coremolen Vastgoedcertificaten, met ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen een besluit kan worden genomen.

Artikel 16.

1. Alle in de vergaderingen van Vastgoedcertificaathouders overeenkomstig deze trustakte genomen besluiten zijn bindend, zowel voor de minderheid (tegenstemmers) als voor de niet ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vastgoedcertificaathouders.
2. Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden, ondertekend door de voorzitter en een door de vergadering aan te wijzen persoon. Indien van het verhandelde in een vergadering een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, is de mede-ondertekening daarvan door de voorzitter voldoende. Tot het doen opmaken van een notarieel proces-verbaal is bevoegd de Trustee, alsmede de Vastgoedcertificaathouders, die gezamenlijk tenminste twintig procent (20%) van het nominale bedrag aan uitstaande Coremolen Vastgoedcertificaten vertegenwoordigen.

Artikel 17 Gebondenheid

Elke Vastgoedcertificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouder van een Vastgoedcertificaat is aan het bepaalde in deze akte gebonden ongeacht hoe en op welke wijze hij zijn Vastgoedcertificaat casu quo zijn vruchtgebruik of pandrecht daarop heeft verkregen en is als gevolg hiervan bekend met en onderworpen aan alle bepalingen en bedingen in deze akte gemaakt en die bepalingen ook te beschouwen als tussen hen onderling gemaakt.

Artikel 18 – Toepasselijk recht; Domicilie keuze.

1. Op deze akte en de Coremolen Vastgoedcertificaten is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze akte of haar uitvoering, zullen door de bevoegde rechter te 's- Gravenhage worden beslist.
3. Voor de uitvoering van deze trustakte kiezen de Uitvoerende Instelling en de Trustee elk domicilie aan de Nieuwe Zeeweg 35 (2201 TM) te Noordwijk.

Artikel 19 – Afschriften.

Afschriften van deze trustakte zijn voor de Vastgoedcertificaathouders tegen kostprijs verkrijgbaar ten kantore van de Trustee.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris Mr. R.W.B Timmers.

Bijlage C: Taxatierapport

Bijlage D: Definities

AFM	Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzelgracht 50, 1016 HS te Amsterdam, onder andere gedrags-toezichthouder op financiële ondernemingen en de Nederlandse financiële markten (uitvoerder Wft).
Aanvangsdatum	De datum an oplevering van de appartementen (vewacht wordt 1 oktober 2012)
Aflossing	Aflossing van de Coremolen Vastgoedcertificaten geschiedt tegen een koers van 100% aan het einde van de Looptijd, dan wel op een zodanig eerder tijdstip als vermeld in de Trustakte.
Bestuurder	Bestuurder van de Uitgevende Instelling, zijnde de te Noordwijk gevestigde vennootschap A.B.G. van der Poel Beheer B.V.
Betaaldatum	De datum waarop de Uitgifteprijs valutair bijgeschreven is op een rekening ten behoeve van de Uitgevende Instelling.
Vastgoedcertificaathouder	Houder van een CoremolenVastgoedcertificaat.
Emissie	De uitgifte en plaatsing van Coremolen Vastgoedcertificaten zoals beschreven in dit Informatiememorandum.
Emissiekosten	n.v.t.
Euro of €	De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Monetaire Unie.
Garantie	De Garantiegever (de moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling) garandeert aan de Trustee onvoorwaardelijk en onherroepelijk alle verplichtingen van Coremolen I Vastgoed B.V.jegens de Trustee en de Vastgoedcertificaathouders, namens welke de Trustee optreedt.
Groep	De groep vennootschappen van de heer Van der Poel.
IM	Het onderhavige Informatiememorandum d.d. 18/11/2011
Liquiditeitsreserve	De reserve van financiële middelen van de Uitgevende Instelling die wordt aangehouden ter dekking van kosten uit de exploitatierekening en onvoorziene kosten.
Looptijd	De looptijd van de Coremolen Vastgoedcertificaten vanaf de Aanvangsdatum tot algehele aflossing. De verwachte Looptijd is maximaal 3 jaar voor klasse A, maximaal 4 jaar voor klasse B en maximaal 5 jaar voor klasse C.

Moedermaatschappij	A.B.G. VAN DER POEL BEHEER B.V.
NAW-gegevens	Naam, Adres en Woonplaats gegevens.
Nominale Waarde	De nominale waarde van een Coremolen Vastgoedcertificaat en bedraagt € 5.000.
Omvang	De totale omvang van de Emissie met 3 klassen Coremolen Vastgoedcertificaten bedraagt totaal € 2.400.000.
Rente	De vaste rente van 4,0% voor alle klassen tot de Aanvangsdatum en daarna van nominaal 5,75% voor klasse A, 6,0% voor klasse B en 6,25% voor klasse C op jaarbasis op de Coremolen Vastgoedcertificaten, als vermeld in artikel 2 lid 1 van de Trustakte, lopende vanaf de Aanvang (van de Looptijd).
Rentebetaaldag	Per drie maanden achteraf op of omstreeks de zevende dag na afloop van een kwartaal.
Stichting	De te Noordwijk gevestigde Stichting genaamd Stichting Coremolen, kantoorhoudende aan de (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 te Noordwijk.
Trustakte	De notariële akte waarin de rechten en verplichtingen van de Stichting Coremolen en de Vastgoedcertificaathouders jegens elkaar en jegens de Uitgevende Instelling zijn vastgelegd. In de Trustakte (zie Bijlage B) is bepaald dat de Stichting exclusief de belangen van de Vastgoedcertificaathouders inzake de Coremolen Vastgoedcertificaten zal behartigen en vertegenwoordigen jegens de Uitgevende Instelling.
Trustee	Stichting Coremolen
Uitgevende Instelling	De te Noordwijk gevestigde vennootschap genaamd Coremolen I Vastgoed B.V., kantoorhoudende aan de (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 te Noordwijk.
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs per Coremolen Vastgoedcertificaat bedraagt € 5.000.
(Coremolen) Vastgoedcertificaat	Een door de Uitgevende Instelling uitgegeven en op naam gestelde schuldvordering (obligatie) met een Nominale Waarde, waaraan de rechten zijn verbonden zoals die nader zijn omschreven in dit Informatiememorandum en de Trustakte.
Vastgoedcertificaathouder	Houder van één of meerdere Coremolen Vastgoedcertificaten.
Vastgoed	18 appartementsrechten met 18 2 en 3 kamerappartementen in het project Coremolen te Noordwijkerhout, Coremolen, zoals beschreven in dit Informatiememorandum.
Variabele rente	Bij verkoop van een appartement zal een variabele rente per Vastgoedcertificaat van € 5.000 uitgekeerd worden, geba-

	seerd op de volgende formule: 80% van het verschil tussen de verkoopopbrengst van een appartement en de v.o.n. prijs, conform het overzicht in het IM, gedeeld door het aantal betreffende certificaten van de desbetreffende klasse.
Vordering	De financiële rechten die de Vastgoedcertificaathouder heeft op de Uitgevende Instelling in verband met het bezit van één of meerdere Coremolen Vastgoedcertificaten.
Vrijstellingsregeling Wft	Vrijstellingsregeling tot het uitgeven van een Informatiememorandum zonder toetsing door de AFM, zoals opgenomen in artikel 52 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft.
Coremolen Vastgoedcertificaten	De lening van in totaal maximaal € 2.400.000 die uitgegeven wordt als financieringsinstrument voor de aankoop van het Vastgoed.
Zekerheid	Het recht van een eerste hypotheek op het Vastgoed voor een hoofdsom groot € 2.400.000 (als alle Vastgoedcertificaten worden uitgegeven) plus opslag voor rente en kosten, ten gunste van Stichting Coremolen, ten behoeve van de Vastgoedcertificaathouders.

Bijlage E: Veelgestelde vragen

1. Is een Vastgoedcertificaat hetzelfde als een obligatie?

De term obligatie wordt vaak gebruikt in verband met de uitgifte van waardepapieren, dus obligaties, door de Staat. Nederlandse Staatsobligaties bieden een gering risico met een doorgaans lager rendement. Obligaties worden ook door bedrijven uitgegeven, zo ook in dit geval de Vastgoedcertificaten die een hoger rendement bieden maar wel een wat hoger risico inhouden.

2. Wat moet ik doen als ik mijn Vastgoedcertificaat wil verkopen?

Hiervoor is alleen de formele goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling. De Stichting Coremolen zal de namen van andere Vastgoedcertificaathouders, die hebben aangegeven in meer Coremolen Vastgoedcertificaten geïnteresseerd zijn aan u doorgeven, zodat u daarmee contact kunt opnemen. Maar u kunt zelf ook een koper vinden buiten de kring van bestaande Vastgoedcertificaathouders.

3. Zijn de Coremolen Vastgoedcertificaten gedekt door zekerheden?

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt aan Stichting Coremolen ten behoeve van de Vastgoedcertificaathouders, een recht verleend van een eerste hypothecaire inschrijving ter grootte van de Lening op het Vastgoed en worden de huurinkomsten verpand. Tevens is er een onherroepelijke garantie van A.B.G. van der Poel Beheer B.V..

4. Welke informatie krijg ik en wanneer?

De Bestuurder zal, zo vaak als dat wenselijk wordt geacht door de Stichting Coremolen of een aantal beleggers (vertegenwoordigend tenminste 20% Nominale Waarde) een informatieve vergadering organiseren.

5. Wat gebeurt er na een eventueel overlijden van een Vastgoedcertificaathouder?

Wanneer een in Nederland wonende Vastgoedcertificaathouder overlijdt, gaan de Vastgoedcertificaten over naar (één van) de erven. Als een Vastgoedcertificaathouder zijn Coremolen Vastgoedcertificaten schenkt aan een ander is hiervoor slechts formele goedkeuring vereist van de Uitgevende Instelling.

6. Wat is de Looptijd van deze belegging?

De prognose Looptijd bedraagt maximaal respectievelijk 3 jaar voor klasse A, 4 jaar voor klasse B en 5 jaar voor klasse C vanaf circa 1 oktober 2012.. Zie verder artikel 1 lid 2 van de Trustakte.

7. Kan ik tot bijstorten verplicht worden?

Nee, een Vastgoedcertificaathouder kan niet worden verplicht tot bijstorten.

8. Kan ik meer dan mijn inleg verliezen?

Nee, een Vastgoedcertificaathouder kan nooit meer dan zijn inleg verliezen.

9. Zijn er voor mij bijkomende kosten, die niet in dit Informatiememorandum staan?

Nee, alle kosten, voor zover van toepassing, staan in dit Informatiememorandum vermeld. Er zijn geen emissiekosten en alle kosten zoals marketing, oprichting etc. komen voor rekening van de ontwikkelaar en niet voor rekening van de Uitgevende Instelling.

10. Hebben de initiatiefnemers ervaring met vastgoed?

Ja. De heer Van der. Poel heeft jarenlange ervaring met het beleggen en beheren van vastgoed in de regio Duin- en Bollenstreek en specifiek ook in Noordwijkerhout.

Bijlage F



Interhouse Huur- en Verhuurprofessionals® is met onze vestiging in Sassenheim meer dan bekend met de huurwoningmarkt in de Duin- en Bollenstreek. Al bijna 14 jaar zijn wij volledig gespecialiseerd in deze markt en beschikken dan ook over een enorm (internationaal) netwerk. Project 'Coremolen' sluit volledig aan bij de wensen van onze klanten. Uiteraard zijn wij erg content dat wij de verhuur van dit project voor onze rekening mogen nemen en zullen er alles aan doen om de appartementen vlot en kwalitatief te verhuren.

Naast onze motivatie zijn er ook herziene wetten voor handen die de verhuur positief beïnvloeden. Met de herziening van het Woningwaardering stelsel geeft het kabinet uitvoering aan afspraken uit het regeerakkoord die de marktwerking in het huurprijsbeleid vergroten. Bij nieuwe verhuur zullen huurprijzen in schaarstegebieden beter kunnen gaan aansluiten op wat verhuurders nu al een reële prijs vinden. De extra marktwerking stimuleert verder de investeringsmogelijkheden in gebieden met een gespannen woningmarkt waardoor naar verwachting huurders uiteindelijk uit een groter woningaanbod kunnen kiezen.

De prognose van het aantal huishoudens in Noordwijkerhout en omgeving laat in de komende jaren nog een forse toename zien. Tussen 2010 en 2020 groeit het aantal huishoudens naar verwachting nog behoorlijk. Het daaropvolgende decennium vertoont een kleinere groei. Vanaf circa 2030 van deze eeuw is de groei er wel uit. Het aantal huishoudens neemt dan nog maar beperkt toe. In de praktijk betekent dit in de komende jaren in Noordwijkerhout nog sprake is van een toenemende behoefte aan (huur)woningen.

Door de marktomstandigheden waarin het steeds lastiger wordt om te kopen, maar ook om redenen van flexibiliteit kiezen steeds meer mensen voor een huurwoning. Als we kijken naar de plaats Noordwijkerhout, dan is er sprake van een goede markt voor huurwoningen. Op basis van onze ervaringen van de afgelopen jaren gaan wij er vanuit dat we tegen de genoemde huurprijzen, de 18 geselecteerde appartementen van 'Coremolen' goed kunnen verhuren. De locatie, midden in een centrum, met o.a. een Albert Heijn, Hema, verse bakker, slager, drogist en overige winkelaanbod op loopafstand maken het een aantrekkelijke locatie om te wonen. Verder zijn ook restaurants en cafés dichtbij. Bereikbaarheid met zowel openbaar vervoer als per auto of fiets zijn tevens goed. Ook de natuur met het strand, bossen en duinen bieden ontspanning binnen handbereik. Dit zijn voor veel huurders belangrijke motivaties om een woning op deze locatie te huren.

De appartementen zelf zijn aantrekkelijk gebouwd met veel diversiteit en een prachtige eigentijdse architectuur. Verder zijn de appartementen van alle gemakken voorzien. Denk

aan een compleet uitgeruste keuken met diverse inbouw apparatuur, luxe badkamers met douchecabine. Zelfs een volledig afgewerkte laminaatvloer, afgewerkte, geschilderde wanden, vaste verlichting en raamstoffering maken deel uit van de standaard uitrusting. Een behoorlijke kostenbesparing voor de huurders en een lagere drempel om de woning te huren. Ook zullen de woningen in een nettere staat blijven, waardoor wederverhuur zonder leegstand eenvoudiger zal zijn. Onder 'Coremolen' is een bewaakte parkeergarage aanwezig en zijn alle appartementen per lift bereikbaar. Tevens is er een bewaakte fietstalling en beschikken alle appartementen over een ruime privé berging.

De huurprijs is niet zomaar tot stand gekomen. Alle appartementen zijn door een deskundig puntenbureau, te weten 'Provast Beheer' uit Amstelveen, professioneel gewaardeerd aan de hand van tekeningen en persoonlijk bezoek. Voor ieder appartement is een afzonderlijk puntentellingrapport beschikbaar. Door de mate van luxe, zeer hoge isolatiewaarden, centrumligging en extra puntentoeelage doordat 'Coremolen' zich in een schaarstegebied bevindt komen alle te verhuren appartementen boven de huur liberalisatiegrens uit. Dit betekent dat de huurprijzen marktconform kunnen worden vastgesteld en de hoogte van de huurprijs niet door de huurcommissie naar beneden bij kan worden gesteld. Op dit vlak hebben wij dus externe professionals ingeschakeld om uw rendement legitiem te waarborgen.

De huurprijzen van het grootste deel van de appartementen liggen tussen de € 680,- en de € 730,- per maand. Een courant segment, zeker als dit smaakvolle nieuwbouw midden in het centrum betreft. Dit zijn huurbedragen die voor een grote inkomensgroep financieel haalbaar zijn. Wij zullen als professioneel bemiddelaar er alles aan doen om de woningen aan onze klanten te verhuren en tevredenheid voor alle partijen te bewerkstelligen. Wij hebben daar met onze ervaring en ons uitermate gemotiveerde team dan ook alle vertrouwen in.

Bijlage G Garantie A.B.G. van der Poel Beheer B.V.

DE ONDERGETEKENDEN:

- A. mevrouw Antoinette Cornelia Johanna Wilhelmina Buis, werkzaam op notaris kantoor Timmers aan de Heereweg 21 te Lisse, geboren te 's Gravenhage, op zeven augustus negentienhonderd ééenzeventig, ongehuwd en niet geregistreerd, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

De heer A.B.G. van der Poel, wonende (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 te Noordwijk, geboren te Noordwijk op 25 februari 1971,
te dezen handelend als directeur van de te Noordwijk gevestigde, en aldaar aan de (2201 TM) Nieuwe Zeeweg 35 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **A.B.G. VAN DER POEL BEHEER B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder dossiernummer: 28098903 en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend,

OVERWEGENDE:

- A. A.B.G. van der Poel Beheer B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Coremolen I Vastgoed B.V. , zijnde de Uitgevende Instelling van obligaties, (genaamd) de Vastgoedcertificaten in 3 Klassen A, B en C, welke zijn uitgegeven ten behoeve van Vastgoedcertificaathouders.
- B. De Trustakte, welke op @ december tweeduizend elf voor notaris mr. R.W.B. Timmers te Lisse is verleden, bevat een zogenaamde parallelle schuld structuur, welke structuur het onder andere mogelijk maakt om betalingen aan de Vastgoedcertificaathouders via de Trustee te laten plaatsvinden, alsmede de Trustee ten behoeve van de Vastgoedcertificaathouders zekerheden te laten houden.
- C. Garantiegever wenst aan de Trustee ten behoeve van de Vastgoedcertificaathouders een onvoorwaardelijke garantie te geven voor alle verplichtingen van Coremolen I Vastgoed B.V. jegens de Vastgoedcertificaathouders.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1 - Definities

In deze Garantie zullen de definities gehanteerd worden, zoals deze gebruikt worden in dit Informatiememorandum (het "Informatiememorandum") van de Uitgevende Instelling d.d.@ november 2011, voor zover hiervan in deze garantieovereenkomst niet wordt afgeweken.

2 - Garantie

De Garantiegever garandeert aan de Trustee onvoorwaardelijk en onherroepelijk alle verplichtingen van Coremolen I Vastgoed B.V. jegens de Trustee en de Vastgoedcertificaathouders, namens welke de Trustee optreedt.

Dit omvat mede de garantie van volledige en punctuele voldoening van de hoofdsom en van de rente op elk Vastgoedcertificaat, wanneer deze verschuldigd en opeisbaar zijn conform de Trustakte, alsmede de betaling van alle andere bedragen die op grond van dit Informatiememorandum moeten worden voldaan (waarbij deze verplichtingen de "Gegarandeerde Verplichtingen" worden genoemd).

3 - Inroepen van de Garantie

Met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte is de Trustee, namens de Vastgoedcertificaathouders, bij in gebreke zijn van Coremolen I Vastgoed B.V. niet eerst gehouden verhaal te halen bij Coremolen I Vastgoed B.V. terzake het te gelde maken van de Gegarandeerde Verplichtingen alvorens het recht te hebben op betaling op grond van deze garantieovereenkomst.

4 – Kennisgevingen

Elke kennisgeving, correspondentie of ander bericht aan Coremolen I Vastgoed B.V. op grond van de bepalingen van deze garantieovereenkomst dient per aangetekende post gericht te zijn aan : Coremolen I Vastgoed B.V., Nieuwe Zeeweg 35, 2201 TM te Noordwijk.

Elke kennisgeving, correspondentie of ander bericht aan de Trustee op grond van de bepalingen van deze garantieovereenkomst dient per aangetekende post gericht te zijn aan Stichting Coremolen, Nieuwe Zeeweg 35, 2201 TM te Noordwijk .

Elke kennisgeving, correspondentie of ander bericht aan de Garantiegever op grond van de bepalingen van deze garantieovereenkomst dient per aangetekende post gericht te zijn aan A.B.G. van der Poel Beheer B.V., Nieuwe Zeeweg 35, 2201 TM te Noordwijk.

5 - Geen afstand; Rechtsmiddelen

Wanneer de Trustee enig recht op grond van deze garantieovereenkomst niet uitoefent of niet tijdig uitoefent, zal dat niet gelden als een afstand doen van dat recht. Een eenmalig of gedeeltelijk uitoefenen van een recht op grond van deze garantieovereenkomst betekent niet dat dat recht niet nog een keer, of een keer in zijn geheel zal worden uitgeoefend. De rechtsmiddelen in deze overeenkomst bepaald zijn cumulatief en sluiten rechtsmiddelen die in de wet zijn bepaald niet uit.

6 - Voortdurende Garantie

De Garantie die in deze garantieovereenkomst is vervat, is een doorlopende Garantie en de verplichtingen van de Garantiegever op grond van deze overeenkomst zullen (a) volledig van kracht blijven tot aan de volledige betaling van de Gegarandeerde Verplichtingen en (b) ten goede komen van en afdwingbaar zijn door Trustee en, met inachtneming van de bepalingen van de Vastgoedspaar certificaten elke Vastgoedspaar certificaten houder, namens wie de Trustee optreedt.

7 - Toepasselijke wet en forumkeuze

Op deze garantieovereenkomst en de interpretatie ervan is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's Gravenhage .

8 - Gehele overeenkomst

Deze overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen partijen is gesloten met betrekking tot de Garantie. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere overeenkomsten, zowel schriftelijk als mondeling, welke tussen partijen terzake zijn gesloten.

Wijzigingen van en aanvullingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend geldig, indien deze schriftelijk worden overeengekomen door de partijen bij deze overeenkomst.

9 - Overige bepalingen

De in deze overeenkomst beschreven rechten en verplichtingen zijn niet overdraagbaar, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle partijen bij deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en getekend te Lisse op @ december 2011.

Garantiegever

Uitgevende Instelling

Trustee

Bijlage H

Onderzoeksrapport

Aan: de Directie van Coremolen I Vastgoed B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, kasstroomprognose van Coremolen I Vastgoed B.V. te Noordwijk voor de periode 1 oktober 2012 tot 1 oktober 2017 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen in hoofdstuk 9 van het informatiememorandum), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het informatiememorandum resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose. Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het informatiememorandum, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Noordwijk, 18 november 2011

Accountantskantoor Van der Plas

A.J. van der Plas RA

V. Zwaan AA

Deelnameformulier Coremolen Vastgoedcertificaten

(Getypt dan wel in blokletters in te vullen)

Ondergetekende

Voornamen:

(Alle voornamen voluit)

Achternaam:

m/v

Titulatuur:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Beroep:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Burgerlijke staat: gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet geregistreerd als partner (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Telefoon privé:

werk:

mobiel: 06-

E-mailadres:

Bankrelatie:

Bankrekeningnummer:

**Indien de uitkeringen op ander dan eerdergenoemd bankrekeningnummer dienen te worden overge-
maakt.**

Bankrelatie:

Tenaamstelling bankrekening:

Bankrekeningnummer voor uitkeringen:

Te dezen handelend (*indien van toepassing invullen*) als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

met adres te:

Verklaart hierbij:

- Op basis van het door Coremolen I Vastgoed B.V. verstrekte informatiememorandum d.d. 18 november 2011 na bestudering besloten te hebben in te schrijven op de emissie van Coremolen Vastgoedcertificaten;
- Er mee in te stemmen dat de Stichting Coremolen optreedt als Trustee voor de in- en uitgaande gelden, bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de concept statuten van de Stichting Coremolen alsmede de concept Trustakte tussen de Stichting Coremolen en Coremolen I Vastgoed B.V.;
- Er mee in te stemmen zich onvoorwaardelijk te onderwerpen aan de rechten en verplichtingen voor houders van Coremolen Vastgoedcertificaten zoals verwoord in de concept Trustakte;

- Zich te verplichten in te schrijven op (minimaal 2) Coremolen Vastgoedcertificaten Klasse A van € 5.000 voor een nominaal deelnamebedrag van in totaal €.....;

Zich te verplichten in te schrijven op (minimaal 2) Coremolen Vastgoedcertificaten Klasse B van € 5.000 voor een nominaal deelnamebedrag van in totaal €.....;

Zich te verplichten in te schrijven op (minimaal 2) Coremolen Vastgoedcertificaten Klasse C van € 5.000 voor een nominaal deelnamebedrag van in totaal €.....;

Het totale deelnamebedrag dient direct na ontvangst van de bevestiging te worden overgemaakt naar een nog nader op te geven rekeningnummer ten name van Stichting Coremolen;

- **Een duidelijke leesbare kopie bij te voegen van een geldig paspoort; de gemaakte kopie dient extra voorzien te worden van een originele handtekening;**

- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan Stichting Coremolen om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te ondertekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken om de overeenkomsten te effectueren, één en ander met inachtneming van hetgeen in de concept Trustakte en dit formulier is bepaald.

Akkoord te gaan dat de definitieve toekenning van Coremolen Vastgoedcertificaten pas kan plaatsvinden nadat deze verklaring van deelneming (inclusief kopie paspoort) en het totale deelnamebedrag zijn ontvangen.

Getekend te: _____ op _____ 2011

Handtekening:

U dient zelf, op basis van het volledige Informatiememorandum met alle Bijlagen, met inachtneming van alle voor u relevante omstandigheden een oordeel te vormen over de geschiktheid voor u van Coremolen Vastgoedcertificaten en zonodig onafhankelijk advies in te winnen. Een cliëntenremisier (uw intermediair) mag u slechts informeren en niet adviseren over dit product.

Belangrijke vragen

Door de onderstaande vragen te beantwoorden kunt u meer inzicht verkrijgen om te zien of dit product bij uw persoonlijke situatie past:

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | Bent u zich bewust van de risico's die gepaard gaan met beleggen en aanvaardt u de risico's? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| 2 | Heeft u een middellange beleggingstermijn (van circa 3-5 jaar) voor ogen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| 3 | Bedraagt uw deelnamebedrag minder dan 10% van uw vrij besteedbare vermogen (bijv. spaarrekening en/of effectenportefeuille)? | <input type="checkbox"/> Ja | Nee <input type="checkbox"/> |
| 4 | Kunt u uw deelnamebedrag, mede gezien uw huidige inkomens- en vermogenspositie, voor circa 3-5 jaar missen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| 5 | Verwacht u dat uw inkomens- en vermogenspositie in de toekomst tenminste gelijk zal blijven? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| 6 | Begrijpt u wat er in dit Informatiememorandum van Coremolen I Vastgoed B.V. staat? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| 7 | Realiseert u zich dat bij (tussentijdse) beëindiging uw inleg nooit 100% gegarandeerd is? | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |

Indien u alle bovenstaande vragen positief heeft beantwoord, kan een lening aan Coremolen I Vastgoed B.V. door middel van Coremolen Vastgoedcertificaten voor u interessant zijn. Indien u één of meerdere van de vragen met 'nee' heeft beantwoord, dan is dit product waarschijnlijk niet de juiste keuze