



Openbare versie

Centaurus Investments B.V.
T.a.v. de directie
Raadhuisstraat 8
4797 AX WILLEMSTAD

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

1 van 16

Betreft

Oplegging van een last onder dwangsom aan
Centaurus Investments B.V.

Geachte directie,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹ legt een last onder dwangsom op aan Centaurus Investments B.V. (Centaurus), met de bedoeling dat Centaurus bepaalde informatie aan de AFM verstrekt. De AFM heeft Centaurus om informatie verzocht om te kunnen vaststellen of Centaurus voldoet aan de bepaling van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Centaurus heeft de gevraagde informatie tot op heden niet aan de AFM verstrekt.

Deze brief is een besluit in de zin van artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Iedere belanghebbende die het niet eens is met dit besluit, kan daartegen bezwaar aantekenen. De wijze waarop bezwaar gemaakt kan worden is nader beschreven in paragraaf 4 van dit besluit.

Hieronder wordt het besluit verder uitgewerkt. In paragraaf 1 vindt u de feiten die tot het besluit aanleiding hebben gegeven. In paragraaf 2 is het besluit beschreven en in paragraaf 3 de publicatie van het besluit als u de verzochte informatie niet verstrekt. Het wettelijk kader waarop het besluit is gebaseerd kunt u vinden in de bijlage.

1. Feiten

1.1 Persoons- en bedrijfsgegevens

Centaurus staat in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (de KvK) voor Zuidwest-Nederland ingeschreven onder dossiernummer [REDACTED]. Volgens de KvK is Centaurus statutair gevestigd in [REDACTED] en is het adres Raadhuisstraat 8, 4797 AX te Willemstad (NB). De bedrijfsomschrijving zoals vermeld in de KvK luidt als volgt: "*Holding en belegging.*"

Volgens de KvK is [REDACTED] de bestuurder van Centaurus.

Op 30 september 2011 zijn de aandelen in Centaurus overgedragen aan [REDACTED]

[REDACTED] is bestuurder van [REDACTED]

¹ Met "de AFM" wordt in deze brief zowel de AFM zelf, als haar toezichthouder(s) bedoeld.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

2 van 16

1.2 Onderzoeksdossier

De AFM heeft op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc) een onderzoek ingesteld naar de activiteiten van Centaurus. Het doel van het onderzoek van de AFM is om te bepalen in hoeverre Centaurus, in haar rol van beheerder van Centaurus Residential Fund I tot met VI B.V., de bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het BW naleeft en heeft nageleefd.

Het is de AFM onder de aandacht gekomen dat Centaurus sinds 30 juni 2011 niet in staat is om de rente op de obligaties van het Centaurus Residential Fund IV B.V. te voldoen. Mondeling heeft [REDACTED] ([REDACTED]) aan een toezichthouder van de AFM ([REDACTED]) medegedeeld dat ook voor de overige fondsen van Centaurus geldt dat niet aan de renteverplichting op de obligaties kan worden voldaan. Het onderzoek is erop gericht om te bepalen of Centaurus alle 'essentiële informatie' heeft verschaft, zodat de obligatiehouders een goed geïnformeerd besluit kunnen nemen om toe- of uit te treden tot een van de fondsen van Centaurus. Deze essentiële informatie dient duidelijk, begrijpelijk, ondubbelzinnig en tijdig te zijn.

Op 24 augustus 2011 heeft de AFM een aangetekend informatieverzoek (kenmerk: TGFO-[REDACTED]) naar Centaurus verzonden. Centaurus wordt verzocht om binnen 10 werkdagen na dagtekening van de brief (een) afschrift van de gegevens te verstrekken en/of de vragen te beantwoorden zoals vermeld in de brief.

Op 8 september 2011 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met Centaurus, aangezien de termijn zoals gesteld in het informatieverzoek van 24 augustus 2011 is verstreken. In dit gesprek heeft de AFM aangegeven dat Centaurus de gevraagde informatie uiterlijk 15 september 2011 aan moet leveren. De AFM heeft dit bij brief van 8 september 2011 (kenmerk: INT-[REDACTED]) aan Centaurus bevestigd.

Op 12 september 2011 heeft [REDACTED] namens Centaurus telefonisch contact opgenomen met de AFM. In dit gesprek heeft hij verklaard dat Centaurus de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn kan aanleveren, omdat een groot gedeelte van de informatie in Duitsland aanwezig is. De [REDACTED] heeft de AFM verzocht om een gesprek met Centaurus in te plannen, zodat zij de situatie nader kan toelichten. Dezelfde dag heeft de AFM aan Centaurus een e-mail gestuurd met een uitnodiging voor een gesprek op 15 september 2011.

Op 13 september 2011 heeft Centaurus per e-mail aangegeven dat zij niet in de gelegenheid is om op 15 september 2011 in gesprek te gaan met de AFM.

Op 14 september 2011 heeft de AFM Centaurus per e-mail uitgenodigd voor een gesprek op 20 september 2011. Daarnaast heeft de AFM in deze e-mail Centaurus verzocht alle informatie die wel beschikbaar is, mee te nemen naar het gesprek.

Datum

Ons kenmerk

TGFO-

Pagina

3 van 16

Op 20 september 2011 heeft de AFM een gesprek gehad met Centaurus ten kantore van de AFM. Bij dit gesprek was namens Centaurus [REDACTED] aanwezig. [REDACTED] werd vergezeld door [REDACTED] van [REDACTED]. Tijdens dit gesprek heeft Centaurus een toelichting gegeven op de situatie bij Centaurus.

Centaurus heeft echter niet de in het informatieverzoek van 24 augustus 2011 gevraagde informatie verstrekt. In het gesprek is afgesproken dat Centaurus uiterlijk vrijdag 23 september 2011 alsnog de gevraagde informatie aan de AFM zal verstrekken. Hierbij heeft de AFM verzocht dat indien het volgens Centaurus niet mogelijk is binnen deze termijn de informatie te verstrekken zij dit per vraag zal aan geven en daarbij tevens zal aan geven wanneer dit wel mogelijk is. Deze afspraak is per e-mail op 20 september 2011 bevestigd door de AFM aan Centaurus.

Op 23 september 2011 heeft [REDACTED] contact opgenomen met de AFM met de mededeling dat de beschikbare informatie op die dag per post naar de AFM wordt verzonden.

Op 26 september 2011 heeft de AFM een brief van Centaurus ontvangen met een gedeelte van de gevraagde informatie. In deze brief heeft Centaurus verklaard: "*De meeste van de door u gestelde vragen bevinden zich in het prospectus en de meegestuurde andere informatie*".

Centaurus heeft echter geen antwoord gegeven op de volgende vragen, dan wel de volgende informatie niet verstrekt:

Algemeen Centaurus Investments B.V.

- Een gedetailleerde omschrijving van de activiteiten van Centaurus vanaf 1 januari 2010 tot heden.
- De naam, adres en woonplaatsgegevens van de bestuurder(s), directie, aandeelhouder(s), gevolmachtigde(n) en overige beleidsbepalers van Centaurus en de gelieerde ondernemingen.
- De periodieke managementinformatie over de laatste twee jaar, waaronder de agenda en de notulen van de directievergadering, de Algemene vergadering van Aandeelhouders en eventueel de vergadering van de Raad van Commissarissen alsmede de te bespreken documenten bij deze vergaderingen.
- Een afschrift van alle jaarverslagen van Centaurus die sinds 2009 zijn opgemaakt.
- Een overzicht van alle door Centaurus gebruikte (bank)rekeningnummers vanaf 1 september 2009 tot en met heden.

Centaurus Residential Fund IV B.V. (CRF IV)

- In welke periode is CRF IV in Nederland aangeboden?
- Een afschrift van alle documenten over CRF IV die (potentiële) obligatiehouders toegestuurd hebben gekregen (bijvoorbeeld inschrijfformulier en overeenkomst).
- Afschriften van de (standaard)overeenkomsten die de obligatiehouders hebben gesloten met CRF IV in verband met de aanschaf van de obligatie en afschriften van de algemene voorwaarden, alsmede al het overige materiaal (waaronder alle gevoerde correspondentie) dat een obligatiehouder ontvangt voorafgaand en na aanschaf van de obligatie in het fonds.
- Een omschrijving van de wijze waarop (onder meer via welke media) de fondsen in Nederland worden en/of zijn aangeboden.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [redacted] - [redacted]

Pagina

4 van 16

- Een lijst van alle Nederlandse obligatiehouders, inclusief de gegevens (adres, datum van aankoop van de obligatie en het totaalbedrag aan aangekochte obligaties per obligatiehouder), alsmede het door de obligatiehouders geïnvesteerde bedrag.
- De tot op heden gevoerde correspondentie met de Stichting Obligatiehouders CRF IV.
- Een overzicht van alle door CRF IV gebruikte (bank)rekeningnummers vanaf het moment van oprichting tot en met heden.
- Een uitdraai van de grootboekrekeningen van CRF IV over de gehele looptijd waarop de individuele inleg van de obligatiehouders, de verrichte investeringen (inclusief documenten ter onderbouwing van de investeringen), de opbrengst respectievelijk de individuele uitkeringen zijn verantwoord².
- Een kopie van het businessplan of investeringsplan dat ten grondslag ligt, dan wel heeft gelegen aan de (gedane) investeringen.
- De periodieke managementinformatie van CRF IV sinds het moment van oprichting.
- De saldibalans van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010.
- Een digitaal overzicht van de grootboekrekeningen Kas/Bank/Giro vanaf de oprichting van het fonds tot heden.
- De cashflowprognose voor 2011 en 2012.

Documenten ten aanzien van de investering

- Documenten waaruit blijkt dat het onroerend goed in eigendom is van CRF IV, waaronder de hypotheek- en leveringsakten, de koopovereenkomst en eigendomsbewijzen.
- De huidige stand van zaken ten aanzien van de besteding van de ingelegde gelden van de obligatiehouders, de (gedane) investeringen van het fonds.
- Eventuele correspondentie met de bank of andere instelling betreffende de financiering van het onroerend goed.
- Een overzicht van alle getekende huurovereenkomsten (naam huurder, omschrijving gehuurde, huurprijs, begindatum en eventuele einddatum), side letters en huurgaranties.

Op 28 september 2011 heeft de AFM een herhaald informatieverzoek gestuurd (kenmerk: INT-[redacted]-[redacted]), omdat Centaurus niet volledig heeft voldaan aan het informatieverzoek van 24 augustus 2011. De AFM vordert dat Centaurus de ontbrekende informatie uiterlijk 7 oktober 2011 zal verstrekken.

Op 7 oktober 2011 heeft de AFM de brief met kenmerk INT-[redacted]-[redacted] retour ontvangen met als reden: “Niet opgehaald”.

Op 11 oktober 2011 heeft ten kantore van [redacted] een gesprek plaatsgevonden met [redacted]. In het gesprek, waarbij [redacted] namens de AFM aanwezig was, wordt door [redacted] de huidige stand van zaken ten aanzien van de fondsen toegelicht. [redacted] deelt mee dat de aandelen van Centaurus worden overgenomen door [redacted].

² Wanneer gelden zijn overgemaakt naar al dan niet gelieerde vennootschappen dient een overzicht verstrekt te worden waaruit valt op te maken wat door de betreffende vennootschappen met de gelden is gedaan.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

5 van 16

Op 12 oktober 2011 heeft de AFM een reactie van Centaurus ontvangen op het informatieverzoek van 28 september 2011. In deze brief wordt aangegeven dat de week daarvoor de aandelen van Centaurus zijn overgegaan naar [REDACTED] en dat obligatiehouders hier op korte termijn over worden geïnformeerd. Daarnaast heeft Centaurus de informatie gestuurd die volgens haar op dat moment beschikbaar was. Dit betreft een antwoord op vragen in het informatieverzoek van 24 augustus 2011 die naar het oordeel van de AFM door Centaurus onvoldoende beantwoord waren. Centaurus heeft daarnaast de documenten meegestuurd. Centaurus heeft echter geen antwoord gegeven op de volgende vragen, dan wel de volgende informatie niet verstrekt:

Algemeen Centaurus Investments B.V.

- Een gedetailleerde omschrijving van de activiteiten van Centaurus vanaf 1 januari 2010 tot heden.
- De naam, adres en woonplaatsgegevens van de bestuurder(s), directie, aandeelhouder(s), gevolmachtigde(n) en overige beleidsbepalers van Centaurus en de gelieerde ondernemingen.
- De periodieke managementinformatie over de laatste twee jaar, waaronder de agenda en de notulen van de directievergadering, de Algemene vergadering van Aandeelhouders en eventueel de vergadering van de Raad van Commissarissen alsmede de te bespreken documenten bij deze vergaderingen.
- Een afschrift van alle jaarverslagen van Centaurus die sinds 2009 zijn opgemaakt.
- Een overzicht van alle door Centaurus gebruikte (bank)rekeningnummers vanaf 1 september 2009 tot en met heden.

Centaurus Residential Fund IV B.V. (CRF IV)

- In welke periode is CRF IV in Nederland aangeboden?
- Een omschrijving van de wijze waarop (onder meer via welke media) de fondsen in Nederland worden en/of zijn aangeboden.
- Een overzicht van alle door CRF IV gebruikte (bank)rekeningnummers vanaf het moment van oprichting tot en met heden.
- Een uittreksel van de grootboekrekeningen van CRF IV over de gehele looptijd waarop de individuele inleg van de obligatiehouders, de verrichte investeringen (inclusief documenten ter onderbouwing van de investeringen), de opbrengst respectievelijk de individuele uitkeringen zijn verantwoord³.
- Een kopie van het businessplan of investeringsplan dat ten grondslag ligt, dan wel heeft gelegen aan de (gedane) investeringen.
- De periodieke managementinformatie van CRF IV sinds het moment van oprichting.
- De saldibalans van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010.
- Een digitaal overzicht van de grootboekrekeningen Kas/Bank/Giro vanaf de oprichting van het fonds tot heden.
- De cashflowprognose voor 2011 en 2012.

³ Wanneer gelden zijn overgemaakt naar al dan niet gelieerde vennootschappen dient een overzicht verstrekt te worden waaruit valt op te maken wat door de betreffende vennootschappen met de gelden is gedaan.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

6 van 16

Documenten ten aanzien van de investering

- Documenten waaruit blijkt dat het onroerend goed in eigendom is van CRF IV, waaronder de hypotheek- en leveringsakten, de koopovereenkomst en eigendomsbewijzen.
- De huidige stand van zaken ten aanzien van de besteding van de ingelegde gelden van de obligatiehouders, de (gedane) investeringen van het fonds.
- Eventuele correspondentie met de bank of andere instelling betreffende de financiering van het onroerend goed.
- Een overzicht van alle getekende huurovereenkomsten (naam huurder, omschrijving gehuurde, huurprijs, begindatum en eventuele einddatum), side letters en huurgaranties.

Op 25 oktober 2011 heeft de AFM per e-mail een brief ontvangen, welke Centaurus op 20 oktober 2011 aan haar obligatiehouders heeft verstuurd. In deze brief wordt aangegeven dat [REDACTED] een investeringsmaatschappij die gelieerd is aan [REDACTED], de aandelen in Centaurus overneemt.

De AFM heeft op 28 november 2011 een brief verstuurd aan Centaurus (kenmerk: TGFO-[REDACTED]), met daarbij een verslag van het gesprek van 27 september 2011 met het verzoek dit te ondertekenen. Daarnaast heeft de AFM gevraagd om aanvullende informatie, alsmede om de ontbrekende informatie naar aanleiding van het informatieverzoek van 24 augustus 2011. Centaurus wordt verzocht de informatie binnen 10 werkdagen op te leveren. Tenslotte is Centaurus ook door de AFM verzocht om het prospectus en de jaarrekening van de fondsen op de website te plaatsen.

Op 1 december 2011 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met [REDACTED]. Hij heeft in dat gesprek bevestigd het informatieverzoek van de AFM te hebben ontvangen.

De AFM heeft op 5 december 2011 telefonisch contact gehad met [REDACTED] en [REDACTED] (aandeelhouder van Centaurus) op initiatief van Centaurus. Zij gaven aan dat het niet mogelijk was om de informatie aan te leveren binnen de termijn die door de AFM wordt gesteld. Centaurus heeft uitstel gevraagd om te voldoen aan het informatieverzoek. Alle informatie, behalve de financiële administratie, zou volgens Centaurus in de week van 20 december 2011 opgeleverd kunnen worden.

Op 6 december 2011 heeft de AFM telefonisch contact gehad met [REDACTED] op initiatief van Centaurus. Afgesproken werd dat alle informatie uit het informatieverzoek zal worden aangeleverd in de week van 20 december 2011, behalve een gedeelte van de financiële administratie. De financiële administratie (grootboekrekening van de Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI van eventuele overige rekeningen die gebruikt worden ten behoeve van ontvangst van de huren of ontvangst van de inleg van obligatiehouders) en de eigendomsakten en hypotheekakten van de panden in portefeuille van Centaurus Residential Fund I tot en met VI zal uiterlijk 7 januari 2012 worden aangeleverd.

De AFM heeft op 7 december 2011 per aangetekende post en per e-mail een brief (kenmerk: INT-[REDACTED]) gestuurd aan Centaurus, waarin de telefonisch gemaakte afspraken van 5 en 6 december 2011 zijn bevestigd. Alle gevraagde informatie uit de brief van de AFM van 28 november 2011 zal uiterlijk 23 december 2011 door Centaurus aan de AFM verstrekt worden.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

7 van 16

Dit betreft een exemplaar van het getekende gespreksverslag van 27 september 2011, een reactie op de vraag wanneer de website aangepast zal worden door Centaurus en de informatie zoals opgenomen in de bijlage van het informatieverzoek van 28 november 2011.

Ten aanzien van punt 8, 11 en 12 (zie bijlage bij de brief van 28 november 2011) krijgt Centaurus uitstel tot 7 januari 2012. Indien de informatie niet op die datum door Centaurus kan worden aangeleverd, zal zij uiterlijk 23 december 2011 aan de AFM doorgeven op welke termijn de gevraagde informatie wel aan de AFM kan worden geleverd.

In de bijlage bij deze brief is het verslag van het telefoongesprek van 5 en 6 december 2011 tussen de AFM en [REDACTED] gevoegd. De AFM verzoekt Centaurus om eventuele opmerkingen over dit verslag, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk voor 23 december 2011, kenbaar te maken aan de AFM.

Tot op heden heeft de AFM nog niet alle van Centaurus gevraagde informatie uit de informatieverzoeken van 24 augustus 2011 en 28 november 2011 ontvangen.

Ook heeft de AFM nog geen reactie ontvangen op de aan Centaurus toegestuurde gespreksverslagen van de bespreking op 27 september 2011 en het telefonisch overleg van 5 en 6 december 2011.

2. Het besluit

Om te kunnen vaststellen of Centaurus in strijd heeft gehandeld met afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het BW, is het noodzakelijk dat de AFM antwoord krijgt op alle vragen die zij in de informatieverzoeken van 24 augustus 2011, 28 november 2011 en 7 december 2011 aan Centaurus heeft gesteld. De AFM heeft de bevoegdheid om informatie te vorderen op grond van de Whc en de Awb. De AFM heeft geconstateerd dat Centaurus onvoldoende gevolg heeft gegeven aan de informatieverzoeken. Ook na telefonisch contact is de gevraagde informatie niet volledig verstrekt. Volgens artikel 3.2, tweede lid, juncto 2.10, tweede lid, Whc juncto 5:20 Awb kan de AFM een last onder dwangsom opleggen.

Omdat Centaurus onvoldoende gevolg heeft gegeven aan het/de informatieverzoek(en) van de AFM, heeft de AFM besloten de verstrekking van (een deel van) de gevraagde informatie af te dwingen door een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom houdt in dat Centaurus binnen **tien werkdagen** na dagtekening van deze brief alsnog volledig voldoet aan het informatieverzoek van 28 november 2011. Centaurus moet binnen deze termijn de volgende informatie schriftelijk aan de AFM verstrekken:

Datum

Ons kenmerk

Pagina

TGFO- [redacted]

8 van 16

Algemene gegevens

1. Een organogram, met de bestuurders per vennootschap na de overname door [redacted].
2. Managementrapportages die Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI hebben ontvangen van Centaurus Residential Fund I tot en met VI GmbH en [redacted].
3. Alle correspondentie tussen Centaurus en [redacted] met betrekking tot het beëindigen van de samenwerking.
4. De prospectussen van Centaurus Residential Fund I tot en met VI, exclusief Centaurus Residential Fund IV.
5. Een getekende instandhoudingsverklaring, inclusief informatie die aan de beleggers is verstrekt dat vanwege de financiële situatie van Centaurus niet aan deze instandhoudingsverklaring kan worden voldaan.

Financiële gegevens

6. Jaarrekeningen van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden.
7. Het grootboek kas/bank/giro van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden.
8. Het grootboek van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI van eventuele overige rekeningen die gebruikt worden ten behoeve van ontvangst of betaling van gelden (zoals betalingen van de hypotheek, ontvangst van de huren of ontvangst van de inleg van obligatiehouders).
9. Bankafschriften van rekeningen die in gebruik zijn van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden.
10. De saldi balans van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.

Eigendomsgegevens van het vastgoed

11. De eigendomsakte(n) van de panden in portefeuille van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.
12. De hypotheekakte(n) voor de financiering van de panden in portefeuille van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.

Als het niet mogelijk is om (een deel van) de gevraagde informatie te geven, moet Centaurus binnen tien werkdagen na dagtekening per (deel)punt schriftelijk en gedetailleerd de reden daarvoor geven.

U kunt de gevraagde informatie sturen aan: AFM, t.a.v. [redacted], Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam, of per fax naar: [redacted].

Als Centaurus niet binnen de termijn van tien werkdagen aan onderhavige last (onder dwangsom) voldoet door het verstrekken van de gevraagde informatie, wordt een dwangsom verbeurd. Deze dwangsom bedraagt € 4.000,- (zegge: vierduizend euro) voor iedere dag of gedeelte daarvan dat Centaurus één of meer van de hierboven gevraagde gegevens niet heeft verstrekt, tot een maximum van € 80.000,- (zegge: tachtigduizend euro).

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [REDACTED]

Pagina

9 van 16

De vastgestelde hoogte van de dwangsom en het maximaal te verbeuren bedrag staan in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsom. Het feit dat ondanks herhaald verzoek en het verleende uitstel de gevorderde informatie niet of niet volledig is verstrekt, heeft immers tot gevolg dat de AFM niet kan beoordelen of en, zo ja, in hoeverre sprake is van overtreding van enige bepaling uit het Burgerlijk Wetboek of onderliggende regelgeving. De AFM wordt daardoor belemmerd in de adequate uitoefening van haar toezicht.

De AFM kan de dwangsom onmiddellijk opeisen zodra de dwangsom is verschuldigd. Als de dwangsom wordt verbeurd, bent u wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de verbeurde dwangsom naast eventuele aanmanings- en invorderingskosten.

3. Publicatie

Als de dwangsom wordt verbeurd, zal de AFM het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom openbaar maken. Dit gebeurt op grond van artikel 3.2, tweede lid, juncto 2.10, tweede lid, juncto artikel 2.23, eerste en tweede lid, Whc. De AFM zal het besluit op grond van artikel 2.23, derde lid, Whc echter niet eerder openbaar maken dan twee weken nadat het besluit kenbaar is gemaakt aan Centaurus.

De parlementaire geschiedenis bij de Whc geeft aan dat de Whc de volgende doelen dient: meer vertrouwen van consumenten, geïnformeerde en efficiënte keuzes van consumenten, minder concurrentievervalsing en een betere werking van de markt. Naar het oordeel van de AFM dient openbaarmaking van het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom deze doelstellingen.

Als Centaurus bij de voorzieningenrechter een verzoek indient om de openbaarmaking op te schorten, wordt de openbaarmaking uitgesteld tot er een uitspraak is van de voorzieningenrechter.

Als het besluit openbaar wordt gemaakt, gebeurt dit door:

- a. publicatie op de website van de AFM;
- b. publicatie in een persbericht; en, als dit naar het oordeel van de AFM wenselijk is,
- c. publicatie van dit persbericht in één of meerdere landelijke en/of regionale dagbladen.

Ad a. Als dit besluit op de website van de AFM wordt gepubliceerd, worden eventuele vertrouwelijke gegevens verwijderd. Het gaat hierbij om de in deze brief grijs gemarkeerde gegevens. Deze informatie zal dus in de publicatie worden afgeschermd. Als u vindt dat bepaalde andere gegevens ook als vertrouwelijk moeten worden aangemerkt, kunt u dit binnen een termijn van tien werkdagen na dagtekening van deze brief aan de AFM kenbaar maken.

Datum

Ons kenmerk

TGFO- [redacted]

Pagina

10 van 16

Ad b/c. Hierbij vindt u de tekst van het persbericht dat de AFM zal publiceren als de dwangsom geheel wordt verbeurd:

“AFM legt last onder dwangsom op aan Centaurus Investments B.V.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op _____ een last onder dwangsom opgelegd aan Centaurus Investments B.V. (Centaurus) te Willemstad (NB).

Om te voldoen aan de last moet Centaurus de AFM de volgende informatie verstrekken:

Algemene gegevens

1. *een organogram, met de bestuurders per vennootschap na de overname door [redacted];*
2. *managementrapportages die Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI hebben ontvangen van Centaurus Residential Fund I tot en met VI GmbH en [redacted];*
3. *alle correspondentie tussen Centaurus en [redacted] met betrekking tot het beëindigen van de samenwerking;*
4. *de prospectussen van Centaurus Residential Fund I tot en met VI, exclusief Centaurus Residential Fund IV;*
5. *een getekende instandhoudingsverklaring, inclusief informatie die aan de beleggers is verstrekt dat vanwege de financiële situatie van Centaurus niet aan deze instandhoudingsverklaring kan worden voldaan.*

Financiële gegevens

6. *jaarrekeningen van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden;*
7. *het grootboek kas/bank/giro van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden;*
8. *Het grootboek van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot met VI van eventuele overige rekeningen die gebruikt worden ten behoeve van ontvangst of betaling van gelden (zoals betalingen van de hypotheek, ontvangst van de huren of ontvangst van de inleg van obligatiehouders).*
9. *bankafschriften van rekeningen die in gebruik zijn van Centaurus en Centaurus Residential Fund I tot en met VI vanaf datum oprichting tot en met heden;*
10. *de saldbalans van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.*

Eigendomsgegevens van het vastgoed

1. *De eigendomsakte(n) van de panden in portefeuille van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.*
2. *De hypotheekakte(n) voor de financiering van de panden in portefeuille van Centaurus Residential Fund I tot en met VI.*

De last onder dwangsom kan oplopen van € 4.000 tot een maximum van € 80.000 voor iedere dag of gedeelte daarvan dat Centaurus niet aan de opgelegde last voldoet.

Datum

Ons kenmerk

TGFO-

Pagina

11 van 16

De AFM acht deze informatie van belang, zodat zij een beoordeling kan maken of alle essentiële informatie aan de obligatiehouders is verstrekt. Door het niet verstrekken van de informatie verricht Centaurus mogelijk een handelspraktijk die oneerlijk is, als bedoeld in artikel 6:193b en 6:193d van het Burgerlijk Wetboek.

Het besluit van de AFM kan door belanghebbende(n) ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd.

Het volledige besluit kunt u hiernaast downloaden in Pdf-formaat. Bij vragen of klachten kunt u contact opnemen met het Meldpunt Financiële Markten van de AFM: 0900 – 5400 540 (0,05 euro per minuut).

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM bevordert zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten en ziet toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en bedrijven in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de welvaart en de economische reputatie van Nederland.”

Let op: de AFM kan, al naargelang de omstandigheden op het moment van publicatie, bovengenoemde publicatietekst wijzigen of aanvullen.

De volledige tekst van het besluit wordt gepubliceerd met uitzondering van vertrouwelijke informatie.

4. Hoe kunt u bezwaar maken?

Iedere belanghebbende kan tegen deze beschikking bezwaar maken door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 11723, 1001 GS, Amsterdam. Een bezwaarschrift kan ook per fax (alleen naar faxnummer 020-797 3835), per e-mail (alleen naar e-mailadres bezwarenbox@afm.nl) of door middel van het formulier op de website van de AFM (www.afm.nl/bezwaar) worden ingediend. Aan deze elektronische wijze van verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM-faxnummers of AFM-e-mailadressen wordt verzonden dan de hier genoemde, is één van die eisen. De AFM zal het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling nemen als aan bedoelde eisen is voldaan.

Datum

Ons kenmerk

Pagina

TGFO-

12 van 16

De AFM wijst erop dat het maken van bezwaar niets afdoet aan de verplichting om aan deze last onder dwangsom te voldoen en evenmin aan de eventuele verplichting om verschuldigde dwangsommen te betalen.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met [redacted] op telefoonnummer [redacted] of de [redacted] op telefoonnummer [redacted].

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten



Bijlage: Wettelijk kader

Kopie per reguliere post

Bijlage: Het wettelijk kader

Op 15 oktober 2008 is de Wet oneerlijke handelspraktijken (Wet Ohp) 8 in werking getreden. De Wet Ohp heeft als doelstelling om oneerlijke handelspraktijken jegens consumenten te verbieden. De oneerlijke handelspraktijken vallen uiteen in misleidende en agressieve handelspraktijken.

Met de inwerkingtreding van de wet zijn boek 3 en 6 van het Burgerlijk Wetboek uitgebreid met een aantal bepalingen inzake oneerlijke handelspraktijken (te weten artikel 3:305d BW en de artikelen 6:193a t/m 6:193 j BW). De Wet Ohp is een invulling van de kaderwet Whc. Voor zover deze handelspraktijken kunnen worden aangemerkt als een ‘financiële dienst of activiteit’ in de zin van de Wft (artikel 1:1 Wft) wordt de AFM als toezichthouder aangewezen.

Wet handhaving consumentenbescherming (Whc)

In artikel 1.1 van de Whc is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

(...)

e. financiële dienst of activiteit:

1°. een financiële dienst als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht en het aanbieden van effecten aan het publiek of het doen toelaten van effecten tot de handel op een in Nederland gelegen of functionerende gereguleerde markt, bedoeld in artikel 5:2 van de Wet op het financieel toezicht;

2°. het in de uitoefening van een bedrijf buiten besloten kring aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen als bedoeld in artikel 3:5, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, dan wel het als tussenpersoon werkzaamheden verrichten in de zin van artikel 4:3, eerste lid, van laatstgenoemde wet;

(...)

f. inbreuk: elk handelen of nalaten dat in strijd is met een van de wettelijke bepalingen, bedoeld in de bijlage bij deze wet, en dat schade toebrengt of kan toebrengen aan de collectieve belangen van consumenten;

g. intracommunautaire inbreuk: een intracommunautaire inbreuk als bedoeld in artikel 3, onderdeel b, van verordening 2006/2004;

(...)

j. overtreder: degene die een overtreding pleegt of medepleegt;

Datum

Ons kenmerk

Pagina

TGFO-

14 van 16

k. overtreding: een inbreuk of intracommunautaire inbreuk.

In artikel 2.23 van de Whc is het volgende bepaald:

- 1. De Consumentenautoriteit kan een beschikking openbaar maken omtrent het opleggen van een last onder dwangsom of bestuurlijke boete, met inbegrip van een beschikking dat geen last onder dwangsom of bestuurlijke boete wordt opgelegd of een toezegging door de overtreder dat een overtreding zal worden gestaakt.*
- 2. De Consumentenautoriteit maakt een voornemen tot openbaarmaking van een beschikking als bedoeld in het eerste lid te voren bekend aan de overtreder; indien het een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom dan wel een bestuurlijke boete betreft geschiedt dit gelijktijdig met het in de gelegenheid stellen van de overtreder daarover zijn zienswijze naar voren te brengen.*
- 3. De Consumentenautoriteit maakt een beschikking als bedoeld in het eerste lid niet eigener beweging openbaar gedurende twee weken nadat het besluit op de in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze bekend is gemaakt, tenzij de overtreder de beschikking zelf heeft openbaar gemaakt, heeft doen openbaar maken of openbaarmaking met de overtreder is overeengekomen.*

In artikel 3.2 van de Whc is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

- 1. De bij besluit van de Autoriteit Financiële Markten aangewezen personen zijn belast met het toezicht op de naleving van de wettelijke bepalingen, bedoeld in de onderdelen a, c en d van de bijlage bij deze wet, voor zover de overtreding betrekking heeft op een financiële dienst of activiteit. Van dat besluit wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.*
- 2. De artikelen 2.4, tweede lid, 2.10 en 2.23 zijn van overeenkomstige toepassing.*

(...)

In artikel 8.8 van de Whc is het volgende bepaald:

Een handelaar neemt de bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek in acht.

Datum

Ons kenmerk

Pagina

TGFO-

15 van 16

Relevante bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

In artikel 6:193a, eerste lid, BW is – voor zover relevant - het volgende bepaald:

(...)

a. consument: natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

(...)

d. handelspraktijk: iedere handeling, omissie, gedraging, voorstelling van zaken of commerciële communicatie, met inbegrip van reclame en marketing, van een handelaar, die rechtstreeks verband houdt met de verkoopbevordering, verkoop of levering van een product aan consumenten;

e. besluit over een overeenkomst: een door een consument genomen besluit over de vraag of, en, zo ja, hoe en op welke voorwaarden hij een product koopt, geheel of gedeeltelijk betaalt, behoudt of van de hand doet, of een contractueel recht uitoefent in verband met het product, ongeacht of de consument overgaat tot handelen;

(...)

In artikel 6:193b BW is het volgende bepaald:

1. Een handelaar handelt onrechtmatig jegens een consument indien hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is.

2. Een handelspraktijk is oneerlijk indien een handelaar handelt:

a. in strijd met de vereisten van professionele toewijding, en

b. het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

3. Een handelspraktijk is in het bijzonder oneerlijk indien een handelaar:

a. een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 193c tot en met 193g, of

b. een agressieve handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 193h en 193i.

4. De gangbare en rechtmatige reclamepraktijk waarbij overdreven uitspraken worden gedaan of uitspraken die niet letterlijk dienen te worden genomen, maken een reclame op zich niet oneerlijk.

In artikel 6:193d BW is het volgende bepaald:

- 1. Een handelspraktijk is bovendien misleidend indien er sprake is van een misleidende omissie.*
- 2. Een misleidende omissie is iedere handelspraktijk waarbij essentiële informatie welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, wordt weggelaten, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.*
- 3. Van een misleidende omissie is eveneens sprake indien essentiële informatie als bedoeld in lid 2 verborgen wordt gehouden of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze dan wel laat verstrekt wordt, of het commerciële oogmerk, indien dit niet reeds duidelijk uit de context blijkt, niet laat blijken, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.*
- 4. Bij de beoordeling of essentiële informatie is weggelaten of verborgen is gehouden worden de feitelijke context, de beperkingen van het communicatiemedium alsook de maatregelen die zijn genomen om de informatie langs andere wegen ter beschikking van de consument te stellen, in aanmerking genomen.*