

Aangetekend, per gewone post en per e-mail verstuurd

Strikt vertrouwelijk

Centurion Vastgoed B.V.

t.a.v. de directie

De la Reijstraat 9

6814 AD ARNHEM

Datum 28 maart 2014

Ons kenmerk

Pagina 1 van 21

Telefoon

020 -

E-mail

Betreft

Last onder dwangsom aan Centurion
Vastgoed B.V.

Geachte directie,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹ is van oordeel dat Centurion Vastgoed B.V. (Centurion) in strijd handelt met artikel 8.8 van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc) juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) doordat Centurion feitelijk onjuiste informatie (heeft) verstrekt aan huidige en potentiële houders van obligaties en certificaten² waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De AFM is tevens van oordeel dat Centurion in strijd handelt met artikel 8.8 van de Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW door het niet verstrekken van essentiële informatie aan houders van obligaties en certificaten welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

Om deze redenen besluit de AFM om Centurion overeenkomstig artikel 3.4, derde en vierde lid, juncto 2.10, derde lid, Whc een last onder dwangsom op te leggen. Deze last onder dwangsom heeft tot doel dat Centurion de feitelijk onjuiste informatie herstelt en de essentiële informatie verstrekt. Aan deze last onder dwangsom zijn

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

² Gelet op de overdraagbaarheid van de obligaties en certificaten dient Centurion het bepaalde uit de Whc in acht te nemen ten aanzien van huidige en potentiële houders van obligaties en/of certificaten. Hierna wordt onder houders zowel huidige als potentiële houders van obligaties en/of certificaten bedoeld.

Datum

Ons kenmerk

Pagina

2 van 21

voorschriften verbonden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn om een effectieve controle op de uitvoering van de last te verzekeren.

Deze brief, inhoudende het opleggen van een last onder dwangsom met voorschriften aan Centurion, is als volgt opgebouwd. Allereerst beschrijft de AFM in paragraaf 1 de feiten die tot het opleggen van een last onder dwangsom met voorschriften aan Centurion aanleiding geven. In paragraaf 2 wordt de beoordeling van de feiten gegeven. In paragraaf 3 is het besluit beschreven. Tot slot volgt in paragraaf 4 de wijze waarop de belanghebbende(n) bezwaar kunnen maken.

De dwangsom bedraagt € 20.000, - (zegge: twintigduizend Euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de genoemde begunstigingstermijn dat Centurion niet voldoet aan de opgelegde last met voorschriften, met een maximum van € 200.000, - (zegge: tweehonderdduizend Euro).

1. Feiten

Bij deze brief is het onderzoeksrapport van 25 februari 2014 met kenmerk [REDACTED] gevoegd. De feiten treft u aan in paragraaf 3 van het onderzoeksrapport. Het onderzoeksrapport maakt integraal deel uit van dit besluit. In aanvulling op de daarin genoemde feiten:

Op 10 maart 2014 heeft de AFM een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom aan Centurion (kenmerk: MIH-KJSa-14020373) verstuurd. Het voorgenomen besluit ziet erop dat Centurion de overtreding van artikel 8.8 van de Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, BW staakt door het herstellen van de feitelijk onjuiste informatie die Centurion heeft verstrekt. Het voorgenomen besluit ziet er tevens op dat Centurion de overtreding van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW staakt door het verstrekken van essentiële informatie.

Naar aanleiding van het voornemen heeft de [juridisch adviseur], namens Centurion, op 18 maart 2014 telefonisch contact opgenomen met de AFM. De [juridisch adviseur] heeft in het telefoongesprek aangegeven naast de schriftelijke zienswijze ook nog een mondelinge toelichting te willen geven met de accountants van Centurion. Dit verzoek om een mondelinge toelichting door de [juridisch adviseur] heeft plaatsgevonden na de in het voornemen last onder dwangsom gestelde termijn van drie werkdagen. De AFM heeft aangegeven na ontvangst en beoordeling van de zienswijze van Centurion te bezien in hoeverre een toelichting met accountants van Centurion is vereist. De AFM heeft in het telefoongesprek gewezen op de deadline voor de zienswijze. De [juridisch adviseur] heeft namens Centurion in dit telefonisch overleg niet om uitstel gevraagd.

De AFM heeft tot op heden geen zienswijze ontvangen van Centurion op het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom.

2. Beoordeling

De AFM is van oordeel dat Centurion in strijd handelt met artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, BW doordat Centurion feitelijk onjuiste informatie (heeft) verstrekt aan houders van obligaties en/of certificaten waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De AFM is tevens van oordeel dat Centurion in strijd handelt met artikel 8.8 van de Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW door het niet verstrekken van essentiële informatie aan houders van obligaties en/of certificaten welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De misleidende handelspraktijken van Centurion bestaan naar het oordeel van de AFM uit het verstrekken van feitelijk onjuiste informatie en de ‘misleidende omissie’. Hieronder wordt ingevolge artikel 6:193d, tweede lid, BW verstaan *‘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’*.

Uit het onderzoek van de AFM is het onderstaande gebleken.

2.1 Bevindingen

Centurion heeft van oktober 2011 tot en met maart 2013 middels diverse aanbiedingen obligaties en certificaten aangeboden. Het betreft de volgende aanbiedingen: Obligatielening IV, V³, VI, Gemina (VII), Centurion Winst Certificaten (CWC) en CWC+ (‘de obligaties en certificaten’).

Centurion geeft in het aanbiedingsmateriaal aan dat zij in de provincie Guanacaste in Costa Rica een aantal woonwijken ontwikkelt onder de naam Pacific Gardens (PG). PG maakt onderdeel uit van een ander project, Lomas del Mar. Centurion heeft PG onderverdeeld in verschillende resorts met elk hun eigen doelgroep. De middels de obligaties en certificaten aangetrokken gelden worden, volgens het aanbiedingsmateriaal, gebruikt voor de ontwikkeling van PG.

De afzonderlijke aanbiedingen werden c.q. worden geformuleerd in een leaflet en inschrijfformulier met algemene voorwaarden. Inzake CWC heeft Centurion tevens een ‘beleggersmemorandum’ beschikbaar gesteld. Op 5 juni 2013 heeft Centurion een ‘verzamelmemorandum’ opgesteld waarin de diverse aanbiedingen gezamenlijk zijn

³ In verzamelmemorandum (pagina 35), gedateerd 27 januari 2014, is vermeld dat de obligatiehouders van obligatielening V per 1 oktober 2013 zijn terugbetaald.

beschreven. Per 30 september 2013, oktober 2013 en 27 januari 2014⁴ heeft Centurion het verzamelmemorandum aangepast. De verzamelmemoranda zijn niet op de websites van Centurion⁵ geplaatst. Via de website van Centurion, www.centurionvastgoed.nl is een 'memorandum' aan te vragen.

In de verzamelmemoranda is vermeld dat alle aanbiedingen van Centurion succesvol zijn voltekend. Centurion heeft in de verzamelmemoranda aangegeven dat de investeerders periodiek door middel van een nieuwsbrief op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen.

Het is de AFM niet duidelijk of alle houders van obligaties en certificaten de verzamelmemoranda hebben ontvangen. De AFM is van oordeel dat de door Centurion opgestelde verzamelmemoranda vanwege hun omvang en complexiteit niet geschikt zijn de gegevens, in het bijzonder wijzigingen ten opzichte van eerdere verzamelmemoranda, duidelijk, begrijpelijk en ondubbelzinnig aan de houders van obligaties en/of certificaten bekend te maken.

Centurion heeft met bovengenoemde aanbiedingen in totaal een bedrag opgehaald van ten minste € 13.160.000, -. Uit afschriften van de door Centurion gebruikte rekeningen blijkt dat de investeerders hoofdzakelijk bestaan uit consumenten.

Centurion verklaart in haar aanbiedingsmateriaal dat zij bij de aanbieding van obligaties en certificaten gebruik maakt van de uitzonderingen van artikel 5:3, eerste lid, Wet op het financieel toezicht (Wft) (minimale deelname vanaf € 100.000, - of aanbieding aan minder dan 100/150⁶ personen) danwel de vrijstelling van de prospectusplicht zoals neergelegd in artikel 53, tweede lid, Vrijstellingsregeling Wft (totale tegenwaarde van de aanbieding bedraagt minder dan € 2.500.000, -).

De bevindingen van de AFM met betrekking tot de informatieverstrekking door Centurion worden hierna besproken.

2.1.1. Informatieverstrekking door Centurion aan houders van obligaties en/of certificaten

(1) De totaal opgehaalde gelden

Bij het aangaan van de overeenkomst zijn houders van obligaties en certificaten door Centurion per aanbieding geïnformeerd over de beoogde emissieopbrengst van de uitgifte. Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat bij een aantal emissies Centurion meer gelden heeft aangetrokken dan is weergegeven in het aanbiedingsmateriaal. Op de volgende pagina volgt een overzicht van de totale inleg gespecificeerd per project.

⁴ Het verzamelmemorandum van oktober 2013 is aangepast naar aanleiding van enkele opmerkingen van de AFM omtrent de aanbieding van CWW. CWW is in dit onderzoeksrapport geen onderwerp van onderzoek. In dit onderzoeksrapport wordt daarom alleen ingegaan op de verzamelmemoranda van juni 2013, september 2013 en januari 2014.

⁵ www.verantwoordinvesteren.nl, www.pacificgardens.nl en www.centurionvastgoed.nl

⁶ Tot 1 juli 2012 gold de uitzondering voor de aanbieding aan minder dan 100 personen. Vanaf 1 juli 2012 is het aan minder dan 150 personen.

Datum

Ons kenmerk

Pagina

5 van 21

	Omvang totale aanbieding (in Eur)	Omvang totale inleg (in Eur)	
Obligaties IV	1.950.000	2.490.000	
Obligaties V	Niet bekend	500.000	
Obligaties VI	2.100.000	2.300.000	
Gemina	1.900.000	2.460.000	
CWC	2.400.000	2.490.000	Waarvan 1.150.000 omzetting vanuit Obligatielening I t/m III
CWC+	Niet bekend	2.920.000	Waarvan 1.380.000 omzetting vanuit Obligatielening I t/m III
totaal		13.160.000	

De AFM stelt vast dat Centurion het overzicht met de uitstaande producten en de bedragen die hierbij zijn aangetrokken heeft opgenomen in de verzamelmemoranda.

(2) De besteding van ingelegde gelden

Bij het aangaan van de obligatieovereenkomst zijn houders van obligaties en/of certificaten per aanbieding door Centurion geïnformeerd over de beoogde besteding van de ingelegde gelden. Uit onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion de ingelegde gelden niet conform de beloften in de brochure heeft besteed. Hieronder wordt dit toegelicht.

Obligatielening IV

Centurion heeft vanaf januari 2012 obligatielening IV aangeboden. In het aanbiedingsmateriaal ten aanzien van obligatie IV heeft Centurion aangegeven dat de emissie € 1.900.000, - zal bedragen. De ingelegde gelden zullen worden besteed aan de aankoop van grond en aanleg van infrastructuur.

In de verzamelmemoranda vermeldt Centurion dat obligatielening IV betrekking heeft op het project Pacific Gardens (PG) 5 en dat voor de aankoop van de grond minimaal € 1.950.000, - nodig is. Bij een succesvolle emissie wil Centurion de totale emissie uitbreiden naar € 2.475.000, -. Deze extra gelden worden gebruikt voor aanleg van infrastructuur en bouwplatformen. Met de verkoopopbrengsten van de kavels zal Centurion de inleg terugbetalen.

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion met obligatielening IV in totaal een bedrag van € 2.475.000, - heeft aangetrokken. Centurion heeft in mei 2012 gronden in PG 5 aangekocht. Centurion heeft voor de grond een bedrag van \$ 1.600.000, - (€ 1.278.320, -) betaald.

Centurion heeft op 10 september 2013 een overzicht van inkomende en uitgaande geldstromen aan de AFM verstrekt. Dit overzicht is eveneens in het verzamelmemorandum van 30 september 2013 opgenomen. Het overzicht vermeldt een totaal bedrag van € 1.190.000, - aan kosten van het Costa Ricaanse bouwconsortium met betrekking tot PG 1 tot en met 5. Er is geen specificatie per PG project weergegeven.

De AFM stelt vast dat uit de gegevens van Centurion niet blijkt welk (resterend) bedrag van de ingelegde gelden van obligatielening IV is besteed aan de aanleg van infrastructuur en bouwplatformen van PG 5. De AFM stelt vast dat hierdoor niet kan worden bepaald of Centurion de gelden conform het beleggingsbeleid heeft besteed.

Obligatielening V

Centurion heeft vanaf mei 2012 obligatielening V aangeboden. In het aanbiedingsmateriaal ten aanzien van obligatie V heeft Centurion niet aangegeven wat de totale omvang van de emissie zal zijn. De ingelegde gelden zullen volgens het aanbiedingsmateriaal worden besteed aan het bouwen van appartementencomplexen op de kavels.

In de verzamelmemoranda vermeldt Centurion dat obligatielening V betrekking heeft op het project PG 5. De gelden zijn bedoeld voor de aanleg van infrastructuur en de bouw van appartementen. In de verzamelmemoranda is vermeld dat *'na het succes van de vier voorgaande Obligatieleningen'* deze obligatielening *'wederom binnen korte tijd (AFM: was) voltekend.'* Echter in dezelfde verzamelmemoranda geeft Centurion ook aan dat er substantieel minder is ingetekend op deze obligatielening en dat daardoor ook minder investeringen mogelijk waren. De gelden zijn aangewend voor de aankoop van bouwrijpe kavels, *'ter voldoening van (...) lokale aannemer te Costa Rica'* en voor het voldoen van operationele kosten ten behoeve van de vennootschap. *'Met de gelden van deze lening kon nog niet worden toegekomen aan de bouw van appartementencomplexen zelf.'*

In het verzamelmemorandum (pagina 35), gedateerd 27 januari 2014, geeft Centurion aan dat alle obligatiehouders van obligatielening V zijn terugbetaald.

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion met obligatielening V in totaal € 500.000, - heeft aangetrokken. De AFM stelt vast dat uit de gegevens van Centurion niet blijkt welk bedrag van de ingelegde gelden van obligatielening V is besteed aan de aankoop van bouwrijpe kavels, *'ter voldoening van (...) lokale aannemer te Costa Rica'* en/of voor het voldoen van operationele kosten ten behoeve van de vennootschap. De AFM stelt vast dat hierdoor niet kan worden bepaald of Centurion de gelden conform het beleggingsbeleid heeft besteed.

Daarnaast stelt de AFM vast dat niet duidelijk is met welke inkomsten de obligatiehouders van obligatielening V zijn terugbetaald, nu Centurion heeft aangegeven dat de gelden zijn besteed aan de aankoop van bouwrijpe kavels, *'ter voldoening van (...) lokale aannemer te Costa Rica'* en voor het voldoen van operationele kosten ten behoeve van de vennootschap.

Obligatielening VI

Centurion heeft vanaf september 2012 obligatielening VI aangeboden. In het aanbiedingsmateriaal ten aanzien van obligatie VI heeft Centurion aangegeven dat de totale omvang van de emissie € 2.100.000, - zal zijn. De ingelegde gelden zouden worden besteed aan de aankoop van vijf kavels en de bouw van tien appartementencomplexen. Ook zullen recreatieve voorzieningen worden aangebracht. Eventueel zal een woonvilla worden gebouwd.

In het verzamelmemorandum van juni en september 2013 vermeldt Centurion dat obligatielening VI betrekking heeft op PG 2 en 3. De ingelegde gelden zouden zijn aangewend voor de aankoop van bouwrijpe percelen grond. Er zijn nog geen appartementen of recreatieve voorzieningen aangelegd.

Het plan is, aldus het verzamelmemorandum van januari 2014, uitgebreid *'om vanaf 2014 ruim 50 luxe woningen in fases te ontwikkelen'*. Centurion geeft aan dat het vermogen van de obligatie VI is besteed aan de aankoop van

21 kavels met een totale oppervlakte van 15.888 m2. De infrastructuur van deze kavels is aangepast voor de bouw van luxe woonvilla's. Investerings in deze infrastructuur zijn € 235.223, -. Op deze 15.888 m2 kunnen maximaal 36 woningen worden gebouwd, aldus Centurion.

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion met de in september 2012 aangeboden obligatielening VI € 2.300.000, - heeft aangetrokken.

De AFM stelt vast dat Centurion haar beleggingsbeleid van obligatielening VI heeft gewijzigd. Centurion gaat in plaats van het aankopen van vijf bouw kavels en het bouwen van tien appartementencomplexen ruim vijftig luxe woningen ontwikkelen. De AFM is van oordeel dat wijziging van het beleggingsbeleid en de financiële consequenties van deze wijziging essentiële informatie is voor beleggers. Het is de AFM niet duidelijk of de obligatiehouders zijn geïnformeerd over de wijziging van het beleggingsbeleid. De AFM stelt vast dat in het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 geen informatie is opgenomen over de financiële gevolgen van de wijziging en gevolgen voor (eventuele) vergunningen.

Obligatielening Gemina

Centurion heeft vanaf december 2012 obligatielening Gemina aangeboden. In het aanbiedingsmateriaal ten aanzien van obligatie Gemina heeft Centurion aangegeven dat de totale omvang van de emissie € 1.900.000, - zal zijn. De ingeleide gelden zullen '(onder aftrek van gebruikelijke kosten)' worden besteed aan het aanleggen van recreatieve voorzieningen in PG 3.

In de verzamelmemoranda vermeldt Centurion dat obligatielening Gemina betrekking heeft op PG 2 en 3. *'Er wordt op dit moment met architecten overlegd over de mogelijkheden om recreatieve voorzieningen aan te leggen.'*

In het verslag van het gesprek tussen Centurion en de AFM op 6 juni 2013 is het volgende genoteerd ten aanzien van de aanwending van de met obligatielening Gemina aangetrokken gelden:

'De toezichthouders vragen naar de aanwending van de opbrengst van Gemina (volgens het aanbiedingsmateriaal het realiseren van recreatieve voorzieningen). [REDACTED] (AFM: [REDACTED]) verklaart dat de huidige stand van zaken zodanig is dat er op dit moment een voorstel ligt voor deze recreatieve voorzieningen. De omschrijving van de te ontwikkelen recreatieve voorzieningen is bewust vrij breed gehouden. CV is in verre onderhandelingen om een beach club aan te kopen.'

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion met obligatielening Gemina € 2.460.000, - heeft aangetrokken.

In het verzamelmemorandum, gedateerd 27 januari 2014, geeft Centurion aan: *'De bouw van recreatieve voorzieningen volgt op de bouw van de beoogde appartementen en villa's op de aangelegde bouwgronden. Er werden tot op heden dan ook nog geen recreatieve gelegenheden gerealiseerd op Pacific Gardens 3. De omvang van de klasse in de leaflet was EUR 1.900.000. Het uiteindelijk geïnvesteerd vermogen bedraagt EUR ca. 2.270.000. De grond is reeds aangekocht voor een beheercentrum van waaruit personeel verblijft. Ook de housekeeping, de beveiliging en het projectmanagement zal hier gesitueerd worden. Deze grond staat als onderpand. De bouwplannen voor horecavoorzieningen en sportfaciliteiten worden op dit moment ontwikkeld.'*

De AFM stelt vast dat Centurion haar beleggingsbeleid van obligatielening Gemina heeft gewijzigd. Centurion heeft in plaats van het aanleggen van recreatieve voorzieningen grond voor een beheercentrum van waaruit personeel verblijft aangekocht. Het is de AFM niet duidelijk of de obligatiehouders zijn geïnformeerd over de wijziging van het beleggingsbeleid. De AFM stelt vast dat in het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 geen informatie is opgenomen over de (financiële) gevolgen van de wijziging.

CWC en CWC+

Centurion heeft in oktober 2011 CWC en CWC+ aangeboden. In het aanbiedingsmateriaal ten aanzien van CWC heeft Centurion aangegeven dat de totale omvang van de emissie € 2.400.000, - zal zijn. De totale omvang van de aanbieding van CWC+ is niet bekend bij de AFM. CWC+ betreft een aanbieding aan maximaal 100 personen. De ingelegde gelden zullen worden besteed om de kavels klaar te maken voor bebouwing. De grond is reeds in eigendom en infrastructuur is al aanwezig.

In de verzamelmemoranda vermeldt Centurion dat CWC en CWC+ betrekking hebben op PG 4. De verwachte emissie van CWC is tussen de € 2.400.000, - en € 2.485.000, -. De verwachte emissie van CWC+ is € 2.920.000, -. Voor beiden geldt: Een deel van PG 4 zal worden voorzien van infrastructuur. *'Tevens wordt een deel van de financiering die hier op rust vanuit obligatie III afgelost. Dit om het onderpand te kunnen verkrijgen.'* Ten aanzien van CWC zal ca. 32.500 m² aan bouwgrond worden verkregen. Bij CWC+ zal circa 38.500 m² aan bouwgrond worden verkregen.

De AFM merkt op dat in het eerdere aanbiedingsmateriaal niet vermeld was dat de gelden zouden worden besteed aan de aflossing van obligatielening III. Obligatielening III heeft betrekking op PG 4.

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat Centurion met in oktober 2011 aangeboden CWC en CWC+ in totaal € 5.405.000, - (respectievelijk € 2.485.000, - en € 2.920.000, -) heeft aangetrokken.

De AFM heeft op de valutarekening van Centurion één betaling aan het Costa Ricaanse bouwconsortium waargenomen. Dit betreft een betaling van \$ 135.000, - met de omschrijving *'Advance payment PG I II III IV V Construction'*. De AFM stelt vast dat uit de gegevens van Centurion niet blijkt welk bedrag van de ingelegde gelden van CWC en CWC+ is besteed aan het *'klaar maken'* van de kavels voor bebouwing op het project PG 4.

Hoewel er volgens opgave van Centurion in totaal nog een bedrag van € 3.810.000, - beschikbaar is aan liquide middelen (verspreid over de verschillende door Centurion gebruikte rekeningen), stelt de AFM vast dat uit de gegevens van Centurion eveneens niet blijkt welk gedeelte daarvan de inleg van CWC en CWC+ betreft.

De AFM concludeert dat uit het onderzoek niet duidelijk is geworden welk deel van de ingelegde gelden door Centurion is besteed aan infrastructuur en welk deel aan het aflossen van obligatie III. Hierdoor kan niet worden bepaald of Centurion de gelden conform het beleggingsbeleid heeft besteed.

Administratieve vastlegging

Centurion heeft bij de aanbieding van de afzonderlijke producten de investeerders meegedeeld op welke wijze de ingelegde gelden zullen worden besteed. In het verzamelmemorandum (pagina 58 (memorandum van juni 2013) en 67 (memorandum van september 2013) stelt Centurion: *'Om op een vertrouwde en transparante manier te*

kunnen investeren, is een goede controle van de geldstromen noodzakelijk.' En: 'Opbrengsten, verwachtingen, kosten en vergoedingen zullen op een realistische en toetsbare wijze voorgesteld worden en verantwoord richting de investeerders.' (pagina 33 (memorandum van juni 2013) en 34 (memorandum van september 2013))

Centurion geeft in haar verzamelmemoranda aan dat geldstromen van verschillende aanbiedingen in de administratie van de vennootschap kunnen samenlopen of zijn samengevoegd. *'Als gevolg daarvan kan achteraf slechts procentueel worden aangegeven hoe en welke aangetrokken middelen werden verdeeld en aangewend binnen de verschillende onderdelen van de onderneming van Centurion en haar projecten gedurende een bepaalde periode.'*

De AFM stelt vast dat geldstromen van verschillende aanbiedingen in de administratie kunnen samenlopen. De investeerders kunnen hierdoor niet vaststellen op welke wijze de gelden zijn besteed en of dat conform het beloofde beleggingsbeleid heeft plaatsgevonden.

Aankoop kavels

Centurion heeft in haar aanbiedingsmateriaal van obligatieleningen IV en VI en in de verzamelmemoranda ten aanzien van CWC en CWC+ aangegeven de gelden (deels) te besteden voor de aankoop van kavels in Costa Rica. De informatie die Centurion op verschillende momenten aan haar beleggers en aan de AFM heeft verstrekt ten aanzien van het aantal kavels dat door Centurion is aangekocht komt niet overeen. De gegevens zoals vermeld in de koopovereenkomsten van de gronden verschillen van de opgave van de omvang van de gronden in de verzamelmemoranda en van de verklaringen van Centurion daaromtrent aan de AFM. Het aantal vierkante meters dat door Centurion is aangekocht komt niet overeen met de informatieverstrekking van Centurion daarover (zie paragraaf 3.4.2 van het onderzoeksrapport).

Daarnaast heeft Centurion in het aanbiedingsmateriaal aangegeven dat de kavels die Centurion aankoopt om op te bouwen volledig in eigendom komen van Centurion. De koopovereenkomsten van de gronden tonen echter dat de gronden zijn gekocht door afzonderlijke rechtspersonen gelieerd aan de bestuurder van Centurion en niet door Centurion zelf. Centurion zelf is in geen enkel geval direct eigenaar van de aangekochte gronden. Centurion heeft de betreffende informatie in de verzamelmemoranda opgenomen.

Liquide middelen

De AFM stelt vast dat een deel van de gelden dat door beleggers is ingelegd op verschillende spaarrekeningen staat. Centurion heeft op 10 september 2013 een overzicht van inkomende en uitgaande geldstromen aan de AFM verstrekt. Het overzicht vermeldt per 30 juni 2013 een totaalbedrag van € 3.810.000, - aan liquide middelen. Dit totaalbedrag is verspreid over verscheidene rekeningen die allen op naam van Stichting Dertengelden Centurion staan. Deze stichting kent Centurion als enig bestuurder. Tot 12 februari 2014 was [REDACTED] enig bestuurder van de stichting. Centurion heeft in de verzamelmemoranda van 30 september 2013 en 27 januari 2014 het saldo van de verschillende spaarrekening per 30 juni 2013 vermeld.

Operationele kosten

Centurion heeft in de leaflets bij de aanbiedingen van obligatieleningen IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+ vermeld dat er geen 'overige kosten' zijn.

Datum

Ons kenmerk

Pagina

10 van 21

Centurion heeft in het gesprek met de AFM op 6 juni 2013 verklaard dat 15% van de inleg wordt besteed aan operationele kosten die worden gemaakt door Centurion en [REDACTED]. Centurion heeft in het gesprek verklaard dat zij beleggers over deze kosten heeft geïnformeerd. Centurion heeft echter niet kunnen aangeven in welke documenten, anders dan in de verzamelmemoranda, de beleggers zijn geïnformeerd over deze kosten.

Centurion heeft op 10 september 2013 een overzicht van inkomende en uitgaande geldstromen aan de AFM verstrekt. Het overzicht vermeldt de volgende operationele kosten:

Omschrijving	Bedrag
Infra 2011	970.000
Kosten consortium bij de aankoop van Pacific Gardens I tot en met V	1.190.000
Overige bedrijfskosten cf jaarrekening CV	570.000
Overige bedrijfskosten cf jaarrekening CM	870.000
Overige bedrijfskosten 2012-2103 pm	820.000
Totaal	4.420.000

Op basis van het bovenstaande overzicht stelt de AFM vast dat bij de aankoop van PG 1 tot en met 5, waar een bedrag van € 3.673.822, - mee gemoeid was, een bedrag van € 1.190.000, - aan kosten is gemaakt door het consortium. Dit is een kostenpercentage van 32,4%.

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwending inleg') heeft Centurion vermeld *'dat bij een of meerdere producten die in het verleden werden aangeboden en deels nog lopen – tot 30 à 40%, en mede afhankelijk van aangetrokken gelden, in een aantal maanden mogelijk zelfs 50% van de inleg werd aangewend ter dekking van operationele kosten en –uitgaven van Centurion zelf. Dit gedeelte van de aankoop- of deelnamesom van investeerders werd daarmee niet (direct) geïnvesteerd in onroerend goedprojecten van of namens Centurion, maar in plaats daarvan in opstart-, onderzoek- en marketinginspanningen van de vennootschap.'*

De AFM stelt vast dat Centurion de houders van obligaties en/of certificaten niet heeft geïnformeerd bij welke aanbiedingen sprake was van hoge(re) kosten en wat de omvang van deze kosten (per aanbieding) was. De investeerders zijn evenmin geïnformeerd over de kosten bij de aankoop van PG 1 tot en met 5.

Rentebetalingen

In het gesprek met de AFM op 6 juni 2013 heeft Centurion verklaard dat de rentebetalingen het eerste jaar worden bekostigd door de obligatiehouder zelf (vanuit zijn inleg): *'Ten aanzien van de uitbetaling van rente verklaart [REDACTED] dat de rentebetalingen het eerste jaar worden bekostigd door de obligatiehouder zelf (vanuit zijn inleg). CV heeft beleggers hier ook over geïnformeerd via het aanbiedingsmateriaal.'*

De AFM heeft niet kunnen vaststellen dat de houders van obligaties en/of certificaten hierover door Centurion zijn geïnformeerd middels het aanbiedingsmateriaal.

Centurion heeft in de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwending inleg') vermeld dat *'bij een of meerdere producten – die in het verleden werden aangeboden en deels nog lopen – (...) mogelijk een*

deel van de inleg (mede) [AFM: is] gebruikt om (...) (tegelijktijd) rentevergoedingen of rendement uit te keren aan investeerders. Dit gedeelte van de aankoop- of deelnamesom van investeerders werd daarmee dan niet (direct) geïnvesteerd in onroerend goedprojecten van of namens Centurion.'

De AFM stelt vast dat Centurion de houders van obligaties en certificaten niet heeft geïnformeerd bij welke aanbiedingen sprake was van het door Centurion betalen van rente uit de inleg en met welke omvang dit heeft plaatsgevonden.

Ad 3 Informatieverstrekking over de inkomsten

Centurion heeft in het aanbiedingsmateriaal aangegeven dat inkomsten worden gegenereerd door de verkoop van percelen en het onroerend goed alsmede door verhuur van onroerend goed.

Verkochte kavels

De informatie die Centurion heeft verstrekt ten aanzien van het aantal kavels dat door Centurion is verkocht komt niet overeen. De gegevens zoals vermeld in de door Centurion aan de AFM verstrekte informatie over de verkochte kavels per project en de informatie die Centurion daarover heeft opgenomen in de verzamelmemoranda verschillen. Het aantal vierkante meters dat door Centurion is verkocht komt niet overeen.

Ook is het de AFM niet duidelijk wat de verkochte kavels Centurion aan inkomsten hebben opgeleverd. De AFM heeft de inkomsten uit de verkoop van de kavels niet op de rekeningafschriften van Centurion waargenomen. Centurion heeft de AFM meegedeeld dat op de bankrekeningen van Centurion geen opbrengsten van de verkochte kavels grond zijn ontvangen, omdat de betalingen van de (ver-)koopsommen plaatsvonden door verrekeningen of terugbetalingen vanwege andere producten van Centurion.

Verhuurinkomsten en/of opbrengsten verkoop woningen

De AFM stelt vast dat Centurion op dit moment nog geen inkomsten uit verhuur of verkoop van villa's en/of appartementen heeft. Centurion heeft in haar gesprek met de AFM in juni 2013 aangegeven dat momenteel alleen een modelvilla is gebouwd.

Rente-inkomsten op uitgeleende gelden

Centurion heeft een deel van de ingelegde gelden uitgeleend aan Centurion Property & Development S.A. (CPD). Aan de vordering van Centurion op CPD ligt een leningovereenkomst, gedateerd en getekend op 1 juli 2011, ten grondslag. Centurion heeft in haar reactie van 10 september 2013 aangegeven dat zij van CPD geen bedragen aan rentebetalingen of terugbetalingen van de hoofdsom heeft ontvangen. De rentebetalingen van CPD zijn bij het oorspronkelijke leningbedrag bijgeschreven, waardoor de lening per 30 juni 2013 € 2.574.854, - bedraagt. Centurion heeft de betreffende informatie in het verzamelmemorandum van 30 september 2013 vermeld. In het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 is de vordering niet meer vermeld.

De AFM merkt tevens op dat de cijfers met betrekking tot vorderingen verschillen in de 'publicatiestukken' van Centurion over 2011 en 2012. De 'publicatiestukken' van Centurion over 2012 zijn als bijlage gevoegd in het verzamelmemorandum van januari 2014. In onderstaand overzicht heeft de AFM een aantal posten uit de

'publicatiestukken' van Centurion over 2011 en 2012 naast elkaar geplaatst. Het betreffen identieke posten per balansdatum 31 december 2011. De bedragen van enkele posten verschillen echter:

	Publicatiestukken over 2011	Publicatiestukken over 2012
	Balans per 31 december 2011	Balans per 31 december 2011
Materiële vaste activa	23.711	23.711
Financiële vaste activa	816.643	1.284.730
Vorderingen	1.739.303	149.126
Liquide middelen	68.770	68.770
Totale activa	2.648.427	1.526.337

De AFM constateert dat Centurion geen toelichting heeft gegeven op het feit dat de vordering van Centurion op CPD niet meer is opgenomen in het verzamelmemorandum. Daarnaast stelt de AFM vast dat Centurion geen toelichting heeft gegeven op het feit dat bovenstaande posten op dezelfde balansdatum verschillen in de publicatiestukken over 2011 en 2012.

Ad 4 Overige informatieverstrekking

Stand van zaken ontwikkeling onroerend goed

Centurion heeft in de verzamelmemoranda aangegeven dat *'er zich in enkele gevallen significante vertragingen [AFM: hebben] voorgedaan in de ontwikkeling van projecten, de verkoop van percelen en de aanleg en verhuur van onroerend goed, zonder dat deze in alle gevallen (tussentijds) tot op heden in alle gevallen ingelopen of gecompenseerd konden worden. Deze vertragingen kunnen in de toekomst het (maximale) rendement van alle producten van Centurion substantieel doen verslechteren. Dit ontwikkelingsrisico is daarmee ook van belang voor alle geplande (aangekondigde) producten van de vennootschap.'*

De AFM stelt vast dat Centurion de houders van obligaties en/of certificaten niet op een duidelijke en begrijpelijke wijze per project heeft geïnformeerd over (de redenen van) bovengenoemde significante vertragingen en de gevolgen hiervan voor de rendementen/terugbetaling van de verschillende aanbiedingen. Centurion heeft diverse aanbiedingen van obligaties en certificaten gedaan. Centurion heeft per aanbieding aangegeven op welke wijze zij de aangetrokken gelden voornemens is te besteden. Bijvoorbeeld aankoop grond, bouw van villa's en in sommige gevallen een combinatie van beide. Vertraging in de ontwikkeling van onroerend goed kan dus per aanbieding andere gevolgen hebben.

Rol van de accountant

In de algemene voorwaarden van obligatielening IV, V en VI en Gemina en in paragraaf 7.2 'Controle' van de verzamelmemoranda stelt Centurion dat zij haar investeringen aan haar accountant voorlegt om te controleren of investeringsbeloftes worden nagekomen. *'Onze registeraccountant, VWG Nijhof accountants en*

belastingadviseurs, controleert of het door investeerders geïnvesteerde geld volgens afspraak wordt geïnvesteerd.' Centurion stelt deze rapporten tevens aan de AFM te zenden.

Tot op heden heeft Centurion enkel assurance rapportages verstrekt aan de AFM nadat de AFM deze gevorderd heeft. De door Centurion verstrekte rapportages hebben betrekking op de aflossing van obligatielening I tot en met III en de omvang en eigendom van PG 4.

Centurion geeft aan dat controle van obligatielening IV, V, VI en Gemina nog niet is uitgevoerd omdat de leningen nog lopen en er nog geen aflossingen hebben plaatsgevonden. De AFM stelt vast dat de accountant nog geen controle heeft uitgevoerd bij obligatielening IV, V, VI, Gemina en CWC en CWC+, ondanks dat de accountant naar de stelling van Centurion controleert of Centurion de geïnvesteerde gelden volgens afspraak investeert.

Waardering grondbezit Centurion

Centurion heeft in de verzamelmemoranda vermeld dat zij gronden laat taxeren door onafhankelijke experts of beëdigd makelaars/taxateurs. Tijdens het gesprek met de AFM heeft Centurion aangegeven dat Centurion zelf de waardering bepaalt die op het moment van verkavelen wordt gebruikt om de waarde van de nieuwe, kleinere kavels te bepalen. Er is geen sprake van een officiële taxatie. Centurion heeft bij de waardebepaling haar Costa Ricaanse notaris naar eigen zeggen een uitgebreide due diligence laten verrichten (bestaande uit de activiteiten die een notaris gebruikelijk verricht bij een vastgoedtransactie) en heeft gekeken naar concurrerende projecten in de nabije omgeving. Centurion zegt daarbij te hebben gekeken naar welke prijs per vierkante meter *'haalbaar en redelijk'* is.

Ten aanzien van de prijsvorming van een kavel heeft Centurion verklaard dat de prijs vooral is gebaseerd op de eigen inschatting van Centurion in verband met de door Centurion gemaakte kosten en niet, zoals vermeld in het verzamelmemorandum, door een onafhankelijk expert/taxateur. De AFM stelt vast dat Centurion de houders van obligaties en/of certificaten niet juist heeft geïnformeerd over de wijze van taxeren.

Toepasselijke voorwaarden

Centurion heeft in de verzamelmemoranda in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Informatie' het volgende weergegeven over de toepasselijke voorwaarden:

'De diverse rapportages, aannames en verwachtingen die in dit memorandum worden genoemd zijn gebaseerd op actuele informatie. Omdat deze kunnen verschillen van de informatie die vooraf of vanaf de aanbidding van een product tot op de dag van publicatie van dit memorandum aan de vennootschap (volledig) bekend was of aan investeerders verstrekt werd, treedt dit memorandum in de plaats van alle eerder verstrekte informatie met betrekking tot de producten of de investeringen waar ze betrekking op hebben. Dat geldt ook in die gevallen waarin eerder verstrekte informatie – op zichzelf of in onderlinge samenhang – tegenstrijdig is (geweest) met later of anderszins verstrekte informatie.' (pagina 15)

Tevens heeft Centurion in de verzamelmemoranda in paragraaf 2.1 'Verklaring Centurion' het onderstaande vermeld:

'In geval van tegenstrijdigheid tussen de voorwaarden van de producten van Centurion en overige informatie, waaronder de informatie in dit memorandum, heeft de tekst in de productvoorwaarden voorrang.'

De AFM stelt vast dat Centurion in de verzamelmemoranda tegenstrijdig bericht over de toepasselijke voorwaarden. Centurion geeft enerzijds aan dat het verzamelmemorandum in plaats treedt van al het eerder aanbiedingsmateriaal en anderzijds dat de tekst in de productvoorwaarden leidend is. De AFM stelt vast dat het voor consumenten niet duidelijk is welke aanbiedingsmateriaal nu leidend is en welke voorwaarden van toepassing zijn.

Zekerheden

Centurion heeft in totaal circa € 13.160.000, - aan gelden aangetrokken met de uitgifte van Obligatielening IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+. Deze gelden heeft Centurion danwel Stichting Derdengelden Centurion vervolgens grotendeels doorgeleend aan CPD ten behoeve van de aankoop, ontwikkeling en bebouwing van gronden in Costa Rica.

Gevraagd naar de zekerheden voor beleggers heeft Centurion in het gesprek met de AFM op 6 juni 2013 aangegeven dat wanneer Centurion failliet gaat, Centurion nog een vordering heeft op CPD. Uit het onderzoek van de AFM en informatie in het verzamelmemorandum van 30 september 2013 blijkt dat sprake is van één leenovereenkomst tussen Centurion en CPD, welke een totale waarde (inclusief bijgeschreven rente) kent van € 2.574.854, -. In de leenovereenkomst zijn afspraken gemaakt over aflossing en rente. De AFM stelt vast dat het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 geen vordering op CPD vermeldt. De AFM constateert dat Centurion geen toelichting heeft gegeven op het feit dat de vordering van Centurion op CPD niet meer is opgenomen in het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 en wat het ontbreken van de vordering betekent voor de zekerheden voor beleggers.

Het verzamelmemorandum van 30 september 2013 vermeldt ook dat de Stichting Derdengelden Centurion per 30 juni 2013 een vordering op CPD heeft van € 3.700.000, -. Het is niet duidelijk op welke wijze deze lening is vastgelegd en welke afspraken over aflossing en rente zijn gemaakt. De AFM stelt vast dat het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 geen vordering van Stichting Derdengelden Centurion op CPD vermeldt. De AFM constateert dat Centurion geen toelichting heeft gegeven op het feit dat deze vordering op CPD niet meer is opgenomen in het verzamelmemorandum van 27 januari 2014.

Daarnaast spreekt Centurion in het aanbiedingsmateriaal van obligatielening IV, V, VI en Gemina over garanties. *'De kavels die Centurion aankoopt om op te bouwen komen volledig in eigendom.'*

De investeerders zijn een overeenkomst aangegaan met Centurion. De koopovereenkomsten van de gronden tonen echter dat de gronden zijn gekocht door entiteiten gelieerd aan de bestuurder van Centurion en niet door Centurion zelf. Centurion heeft de betreffende informatie in de verzamelmemoranda opgenomen.

2.2 Oordeel

2.2.1 Onjuiste informatie

Uit het onderzoek van de AFM blijkt samengevat het volgende:

Centurion heeft in totaal circa € 13.160.000, - aan gelden aangetrokken met de uitgifte van

Obligatielening IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+. Centurion heeft in haar aanbiedingsmateriaal bij deze producten – kort gezegd – aangegeven dat de gelden zullen worden besteed aan de aankoop van gronden in Costa Rica en/of bebouwing van deze gronden.

Centurion heeft bij de aanbieding van de afzonderlijke producten de investeerders meegedeeld op welke wijze de gelden zullen worden besteed. Investeerders kunnen hun keuze voor de aanschaf van een obligatie en/of certificaat hebben laten afhangen van de wijze van besteding. Centurion dient de investeerders inzicht te kunnen geven in de besteding van de gelden per aanbieding en of de gelden conform het beleggingsbeleid zijn besteed. In het geval het beleggingsbeleid is gewijzigd, bijvoorbeeld bij Obligatielening VI, dient Centurion de investeerders te informeren over de gevolgen van deze wijziging.

Centurion heeft feitelijk onjuiste informatie verstrekt over de kosten die in rekening zijn gebracht. Centurion heeft in tegenstelling tot hetgeen in het aanbiedingsmateriaal is vermeld kosten in rekening gebracht (variërend van 15% tot 50% van de inleg). Tenslotte is gebleken dat Centurion feitelijk onjuiste informatie heeft verstrekt ten aanzien van onder meer de prijsvorming van de kavels waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

2.2.2 Misleidende omissie

Uit het onderzoek van de AFM blijkt samengevat het volgende: in het aanbiedingsmateriaal werd vermeld dat Centurion obligaties en certificaten uitdeelt. Centurion wil de opbrengst van de obligaties en certificaten besteden aan de aankoop van kavels grond in Costa Rica, het bouwrijp maken van deze kavels grond, het aanleggen van infrastructuur en het ontwikkelen en bouwen van appartementencomplexen.

De AFM stelt vast dat niet duidelijk is op welke wijze de aangetrokken gelden zijn en zullen worden besteed. Het aanbiedingsmateriaal en de diverse verzamelmemoranda bevatten verschillende (tegenstrijdige) passages over de besteding van de gelden.

De besteding van de opgehaalde gelden is niet met de investeerders gedeeld. Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden of de gelden conform het beleggingsbeleid van Centurion zijn besteed. Centurion geeft in haar verzamelmemoranda aan dat geldstromen van verschillende aanbiedingen in de administratie van de vennootschap kunnen samenlopen of zijn samengevoegd. Het is niet duidelijk welk aantal vierkante meters grond door Centurion is aangekocht. Een deel van de inleg is mogelijk gebruikt voor uitbetaling van rente aan obligatiehouders (in voorkomende gevallen de obligatiehouders in andere aanbiedingen van Centurion).

Het is niet duidelijk wat de verkochte kavels Centurion aan inkomsten hebben opgeleverd. Op dit moment heeft Centurion nog geen inkomsten uit verhuur of verkoop van villa's en/of appartementen.

Centurion geeft aan gelden te hebben uitgeleend aan Centurion Property & Development S.A. (CPD). Centurion heeft eerder aangegeven dat wanneer Centurion failliet gaat, Centurion nog een vordering heeft op CPD. De AFM stelt vast dat het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 geen vordering op CPD vermeldt. De AFM constateert dat Centurion geen toelichting heeft gegeven op het feit dat de vordering van Centurion op CPD niet meer is opgenomen in het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 en wat het ontbreken van de vordering betekent voor de zekerheden voor beleggers.

Per 30 juni 2013 zou circa € 3.800.000,- van de inleg op spaarrekeningen van Stichting Derdengelden Centurion staan.

De AFM heeft vastgesteld dat Centurion informatie niet heeft verstrekt aan de houders van obligaties en/of certificaten die essentieel is voor deze houders om zich een oordeel te vormen over de besteding van de ingelegde gelden en de status en opbrengsten van de bedrijfsactiviteiten. Naar het oordeel van de AFM dienen de houders tenminste over deze feiten geïnformeerd te worden om een besluit te kunnen nemen over het behoud of het van de hand doen van de obligaties en/of certificaten. Gelet hierop is de AFM van oordeel dat Centurion essentiële informatie, die de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit te nemen over een overeenkomst, heeft weggelaten waardoor deze consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

Mogelijke andere overtredingen

Bovengenoemde overtredingen zijn de overtredingen die de AFM door eigen onderzoek heeft kunnen vaststellen. Daardoor is er geen zekerheid over de vraag of niet meer feitelijk onjuiste informatie en/of misleidende omissies in de informatievoorziening van Centurion aan houders van obligaties en/of certificaten aanwezig zijn.

3. Last onder dwangsom

Op grond van het vorenstaande besluit de AFM om op grond van artikel 3.4, derde en vierde lid, juncto 2.10, derde lid, Whc aan Centurion een last onder dwangsom met voorschriften op te leggen wegens overtreding van:

- artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, BW doordat Centurion feitelijk onjuiste informatie over Centurion (heeft) verstrekt aan houders van obligaties en certificaten inzake Obligatielening IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen; en
- artikel 8.8 van de Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW door het niet verstrekken van essentiële informatie aan houders van obligaties en certificaten inzake Obligatielening IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+, welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De last onder dwangsom strekt ertoe dat Centurion binnen vijftien werkdagen na dagtekening van de last onder dwangsom aan het volgende voldoet:

A. Met betrekking tot de informatieverstrekking aan consumenten.

1. Centurion staakt de overtreding door de onjuiste informatie die zij heeft verstrekt aan houders van obligaties en certificaten te herstellen. Daarbij komt aan de orde:
 - Dat Centurion kosten in rekening brengt.
 - Dat Centurion de prijs van een kavel baseert op de eigen inschatting van Centurion in verband met de door Centurion gemaakte kosten, waardoor geen sprake is van een objectieve taxatie.
2. Centurion staakt de overtreding door de volgende essentiële informatie aan houders van obligaties en certificaten te verstrekken:

- De hiernavolgende informatie aangaande de besteding van de door de houders van obligaties en certificaten ingelegde gelden (**per aanbieding**):
 - De totale inleg (in Euro's) van de houders van obligaties en certificaten op moment van informeren.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is besteed aan de aankoop van kavels grond. Hierbij dient Centurion ook het aantal vierkante meters dat is aangekocht te vermelden.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) alsmede het percentage van de inleg dat tot het moment van informeren is besteed aan kosten gemaakt door Centurion en CM.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is besteed aan infrastructuur.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is besteed aan het bouwrijp maken van de kavels grond.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is besteed aan het de bouw van villa's en/of appartementen(complexen) en/of recreatieve voorzieningen.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is besteed aan rente-uitkeringen aan obligatiehouders.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is uitgeleend aan CPD door Stichting Derdengelden Centurion. Hierbij dient Centurion tevens te vermelden welke afspraken er over de lening zijn gemaakt. Wanneer (een deel van) de lening is afgeboekt/kwijtgescholden dient Centurion dit ook kenbaar te maken.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) dat tot het moment van informeren is uitgeleend aan CPD door Centurion. Wanneer (een deel van) de lening is afgeboekt/kwijtgescholden dient Centurion dit ook kenbaar te maken alsmede de gevolgen hiervan voor de zekerheden van de investeerders.
 - Het bedrag van de inleg (in Euro's) inzake CWC en CWC+ dat tot het moment van informeren is gebruikt voor het aflossen van obligatielening III. Centurion dient hierbij eveneens de omvang van obligatielening III te vermelden.
 - Het bedrag aan liquide middelen op het moment van informeren uitgesplitst per rekening alsmede de tenaamstelling van de rekening.
 - Een gedetailleerde beschrijving van de mate waarin tot het moment van informeren de aangetrokken gelden conform het beleggingsbeleid van de betreffende aanbieding zijn geïnvesteerd. Hierbij dient Centurion eveneens in te gaan op de stand van zaken met betrekking tot vergunningstrajecten en de reden van (eventuele) vertragingen.
 - Of sprake is van onderfinanciering en zo ja, wat hiervan de omvang is en welke gevolgen dit heeft voor de beleggers in de betreffende aanbieding.
- De hiernavolgende informatie aangaande de opbrengsten van de bedrijfsactiviteiten (**per aanbieding**):
 - De totale inkomsten uit bedrijfsactiviteiten van Centurion tot het moment van informeren.
- Een gedetailleerde beschrijving van het huidige bedrijfsmodel (**per aanbieding**).

Datum

Ons kenmerk

Pagina

18 van 21

- B.** Centurion maakt de gegevens onder A duidelijk, begrijpelijk en ondubbelzinnig schriftelijk bekend aan de houders van obligaties en/of certificaten en publiceert tevens de gegevens op door haar gebruikte websites (zoals www.verantwoordinvesteren.nl, www.pacificgardens.nl en www.centurionvastgoed.nl).

Voorschriften

De AFM verbindt op grond van artikel 3.4, vierde lid, Whc, juncto artikel 2.10, derde lid, Whc, voorschriften aan de last onder dwangsom. Deze voorschriften strekken ertoe dat Centurion aan de AFM aantoonst dat zij de bovengenoemde overtredingen met betrekking tot de obligaties en certificaten heeft gestaakt en gestaakt zal houden. Centurion dient binnen vijftien werkdagen na dagtekening van de last onder dwangsom te voldoen aan de volgende voorschriften:

1. Centurion verstrekt aan de AFM een gedetailleerde onderbouwing van hetgeen genoemd onder A. Een gedetailleerde onderbouwing betekent dat voor de AFM inzichtelijk is welke individuele posten samen de bedragen vormen en dat Centurion de AFM afschriften van onderbouwende documenten verstrekt.
2. Centurion verstrekt aan de AFM kopieën van de informatieverstrekking aan de houders van obligaties en certificaten waarmee zij de overtreding met betrekking tot de aanbidding heeft gestaakt. Van de informatie die per post dan wel per e-mail aan individuele houders is verzonden, ontvangt de AFM steeds een bewijs van verzending.
3. Centurion verstrekt de informatie onder A niet in de vorm van de eerdergenoemde verzamelmemoranda. De door Centurion opgestelde verzamelmemoranda zijn vanwege hun omvang en complexiteit niet geschikt om de onder A genoemde gegevens duidelijk, begrijpelijk en ondubbelzinnig aan de houders van obligaties en/of certificaten bekend te maken. Het verzamelmemorandum is niet geschikt om wijzigingen ten opzichte van eerder verzamelmemoranda op een duidelijke, begrijpelijke en ondubbelzinnige wijze bekend te maken.

Dwangsom

De dwangsom bedraagt € 20.000, - (zegge: twintigduizend euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de overschrijding van de genoemde termijn dat Centurion niet voldoet aan de last onder dwangsom met voorschriften, met een maximum van € 200.000, - (zegge: tweehonderdduizend euro). 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 last onder dwangsom. De AFM heeft bij de beoordeling van de hoogte van de dwangsom en het maximaal te verbeuren bedrag rekening gehouden met de zwaarte van de overtreding en de beoogde werking van de oplegging van de last onder dwangsom. Indien Centurion niet voldoet aan de last onder dwangsom met voorschriften zal de dwangsom na het verbeuren onmiddellijk opeisbaar zijn door de AFM. Het maken van bezwaar schorst de werking van de beschikking niet. De AFM zal de eventuele kosten van aanmaning tot betaling van de verbeurde dwangsommen en van de wettelijke rente voor rekening van Centurion doen komen.

Openbaarmaking

De AFM zal onderhavig besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom met voorschriften openbaar maken op grond van het bepaalde in artikel 3.4, vierde lid, Whc juncto artikel 2.23 Whc drie weken nadat deze op de in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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.

Drie weken na de bekendmaking van de last onder dwangsom met voorschriften, op de in artikel 3:41 Awb voorgeschreven wijze, zal de openbaarmaking plaatsvinden door:

- a. publicatie van het besluit tot oplegging van de last onder dwangsom met voorschriften op de website van de AFM; en
- 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.

Ook wordt op dat moment een bericht over de last onder dwangsom opgenomen in de periodieke AFM-nieuwsbrieven (consumenten/professionals) en wordt een bericht op Twitter geplaatst.⁷

Ad a. Als dit besluit op de website van de AFM wordt gepubliceerd, worden eventuele vertrouwelijke gegevens verwijderd. Het gaat hierbij om de in de brief met de definitieve last onder dwangsom met voorschriften 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 de brief met de definitieve last onder dwangsom met voorschriften aan de AFM kenbaar maken.

Ad b/c. Hierbij vindt u de tekst van het persbericht dat de AFM zal publiceren.

‘AFM eist informatie voor consumenten over Centurion Vastgoed B.V.

Centurion Vastgoed B.V. (Centurion) moet meer informatie geven aan consumenten die obligaties en/of certificaten van Centurion hebben gekocht en/of mogelijk zullen kopen. Daarnaast moet Centurion bepaalde verstrekte informatie herstellen. Doet Centurion dit niet binnen de gestelde termijn dan moet Centurion 20.000 euro betalen voor iedere dag dat de informatie niet wordt verstrekt.

Centurion staat niet geregistreerd bij de AFM. Het bedrijf heeft in Nederland obligaties en certificaten aangeboden zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Centurion geeft in het aanbiedingsmateriaal aan bij de aanbiedingen gebruik te maken van uitzonderingen en/of vrijstellingen van de Wft.

De AFM is een onderzoek gestart naar Centurion. Het onderzoek richtte zich op de aanbiedingen die Centurion consumenten in de periode oktober 2011 tot en met maart 2013 heeft gedaan. Centurion heeft consumenten de mogelijkheid gegeven om geld te lenen aan Centurion door middel van de uitgifte van obligaties. Centurion heeft ook certificaten uitgegeven die recht geven op een deel van de investeringsopbrengst. Centurion maakte voor deze aanbiedingen van obligaties en certificaten gebruik van een brochure, een inschrijfformulier met algemene voorwaarden en verschillende websites (www.centurionvastgoed.nl, www.verantwoordinvesteren.nl en www.pacificgardens.nl). Zoals beschreven in het aanbiedingsmateriaal en de verzamelmemoranda van Centurion zijn de aangetrokken gelden bestemd voor de aankoop van kavels grond in Costa Rica, het bouwrijp maken van

⁷ Het bericht op Twitter zal bestaan uit de kop van het persbericht en een link naar het persbericht op de website van de AFM.

deze kavels grond, het aanleggen van infrastructuur en het ontwikkelen en bouwen van appartementencomplexen om deze vervolgens te verhuren en/of te verkopen.

Nu blijkt dat de consumenten die obligaties en/of certificaten van Centurion hebben gekocht en/of mogelijk zullen kopen onjuiste informatie en te weinig informatie hebben gekregen en/of krijgen. Daarom heeft de AFM aan Centurion een last onder dwangsom opgelegd. Centurion moet het volgende schriftelijk bekend maken aan de betrokken consumenten en publiceren op haar website:

Informatie die Centurion bekend moet maken:

- Informatie over de zekerheden.*
- Informatie over de totaal opgehaalde gelden door Centurion.*
- Informatie over de besteding door Centurion van de inleg van houders van obligaties en certificaten.*
- Informatie over de inkomsten van de bedrijfsactiviteiten van Centurion.*

De AFM acht bovengenoemde informatie van belang voor consumenten die obligaties en/of certificaten van Centurion hebben gekocht en/of mogelijk zullen kopen, zodat zij een besluit kunnen nemen over het uitoefenen van hun contractuele rechten, zich een oordeel kunnen vormen hoe Centurion de terugbetaling van de obligaties en/of certificaten garandeert door middel van zekerheden dan wel een geïnformeerd besluit kunnen nemen over eventuele aanschaf.

Door het niet verstrekken van deze informatie verricht Centurion een oneerlijke handelspraktijk, zoals bedoeld in artikel 6:193b, artikel 6:193c en artikel 6:193d van het Burgerlijk Wetboek. Dit levert een overtreding op van artikel 8.8 van de Wet handhaving consumentenbescherming.

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: 0800-5400 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. Wij bevorderen eerlijke en zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten, particuliere beleggers en (semi-)professionele partijen. We zien toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en ondernemingen in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de stabiliteit van het financiële stelsel, het functioneren van de economie, de reputatie en de welvaart van Nederland.'

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

Datum

Ons kenmerk

Pagina

21 van 21

4. Rechtsgangverwijzing

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 020-7973835), 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.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[Was getekend]
Hoofd

[Was getekend]
Bestuurslid

Bijlage: Onderzoeksrapport van 25 februari 2014 met kenmerk

