



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

MIH-KJSa-14031210

Pagina

1 van 21

Telefoon

020 - 797 23 56

E-mail

Kristel.van.der.Sanden@afm.nl

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.

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 MIH-KJSa-14020372 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 heer Franke van Springrow Legal B.V., namens Centurion, op 18 maart 2014 telefonisch contact opgenomen met de AFM. De heer Franke 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 heer Franke 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 heer Franke 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.

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

3 van 21

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 aanbidding 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 aanbidding 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 aanbidding 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 aanbidding 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 aanbidding 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 aanbidding aan minder dan 100 personen. Vanaf 1 juli 2012 is het aan minder dan 150 personen.

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

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.

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

6 van 21

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 ingelede 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). PdR (AFM: de heer Patrick de Rijk) 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.'

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

8 van 21

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 aanbidding van CWC+ is niet bekend bij de AFM. CWC+ betreft een aanbidding 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 aanbidding 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*

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

9 van 21

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 Dergengelden Centurion staan. Deze stichting kent Centurion als enig bestuurder. Tot 12 februari 2014 was de heer R.F. Snijtsheuvel 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

MIH-KJSa-14031210

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 Centurion Makelaardij & Projectontwikkeling B.V. (CM). 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 PdR 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*

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

11 van 21

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*

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

13 van 21

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 waardebeoordeling 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:

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

14 van 21

'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 welk 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

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

15 van 21

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 uitgeeft. 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:



Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

17 van 21

- De hiernavolgende informatie aangaande de besteding van de door de houders van obligaties en certificaten ingelegde gelden (**per aanbidding**):
 - 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 aanbidding zijn geïnvesteerd. Hierbij dient Centurion eveneens in te gaan op de stand van zaken met betrekking tot vergunningtrajecten 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 aanbidding.
- De hiernavolgende informatie aangaande de opbrengsten van de bedrijfsactiviteiten (**per aanbidding**):
 - De totale inkomsten uit bedrijfsactiviteiten van Centurion tot het moment van informeren.
- Een gedetailleerde beschrijving van het huidige bedrijfsmodel (**per aanbidding**).

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

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 aantoont 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

Datum

Ons kenmerk

MIH-KJSa-14031210

Pagina

19 van 21

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 MIH-KJSa-14031210
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



mr. M.A.M. Wagemakers
Hoofd
Toezicht | Marktintegriteit & Handhaving



drs. H.W.O.L.M. Korte
Bestuurslid

Bijlage: Onderzoeksrapport van 25 februari 2014 met kenmerk [MIH-KJSa-14020372](#)



Datum	25 februari 2014
Ons kenmerk	MIH-KJSa-14020372
Pagina	1 van 41

Onderzoeksrapportage

Centurion Vastgoed B.V.

***Toezicht op de naleving van de Wet handhaving
consumentenbescherming***

STRIKT VERTROUWELIJK

**Dit rapport is strikt vertrouwelijk van aard en is alleen uitgebracht ten behoeve van het bestuur van de instelling.
Verspreiding van dit rapport valt onder uw eigen verantwoordelijkheid.**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Doel en kader onderzoek.....	3
3. Feiten	4
3.1 Inleiding.....	4
3.2 Betrokken personen.....	5
3.3 Verloop van het onderzoek	8
3.4 Bevindingen.....	10
3.4.1. Aanbiedingen van obligaties en certificaten door Centurion	10
3.4.2. Informatieverstrekking aan houders van obligaties en certificaten Centurion	16
Bijlage: Wettelijk kader	38

1. Inleiding

In dit onderzoeksrapport zijn de bevindingen opgenomen zoals deze blijken uit het onderzoek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹ naar de naleving van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc) door Centurion Vastgoed B.V. (Centurion) in de periode 20 februari 2013 tot en met 25 februari 2014.

De AFM is op grond van de Whc belast met het toezicht op de naleving van de bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De AFM heeft een onderzoek ingesteld bij Centurion. Het onderzoek is er op gericht een oordeel te vormen over de vraag in hoeverre Centurion de genoemde bepalingen uit het BW naleeft.

2. Doel en kader onderzoek

Het kader van het onderzoek is de naleving van de bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het BW. Het onderzoek van de AFM richt zich op de obligaties die in de periode van oktober 2011 tot en met 2012 zijn aangeboden door Centurion. De drie eerdere emissies alsmede de emissies die in 2013 plaatsvonden, zoals Centurion Winstcertificaten Woningverhuur (CWW), worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Volledigheidshalve vermeldt de AFM dat er geen integraal onderzoek is uitgevoerd. Hierdoor zijn bepaalde aspecten geen onderdeel van het onderzoek geweest. De bevindingen dienen in dit licht te worden gezien. Het achterwege blijven van opmerkingen kan niet zodanig worden geïnterpreteerd dat geen andere oneerlijke handelspraktijken kunnen bestaan of kunnen hebben bestaan. De AFM heeft onderzoek gedaan naar de naleving door Centurion van artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, BW juncto artikel 6:193c, eerste lid, en artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW.

Wettelijke definitie oneerlijke handelspraktijken

Artikel 8.8 Whc bepaalt dat het een handelaar niet is toegestaan oneerlijke handelspraktijken te verrichten als bedoeld in afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het BW. Volgens artikel 6:193b, eerste lid, BW handelt een handelaar onrechtmatig jegens een consument indien de handelaar een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Op grond van artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, BW is een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk indien een handelaar een misleidende handelspraktijk verricht. Op grond van artikel 6:193c, eerste lid, BW wordt het verstrekken van informatie die feitelijk onjuist is aangemerkt als een misleidende handelspraktijk. Op grond van artikel 6:193d, eerste lid, BW wordt een misleidende omissie eveneens aangemerkt als een misleidende handelspraktijk. Onder een misleidende omissie wordt in artikel 6:193d, tweede lid, BW door de wetgever begrepen: *'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.'*

¹ Met 'de AFM' wordt in dit onderzoeksrapport zowel de AFM zelf, als haar toezichthouders bedoeld.

Op grond van artikel 6:193d, vierde lid, BW wordt bij de beoordeling of essentiële informatie is weggelaten of verborgen is gehouden onder meer de feitelijke context in aanmerking genomen, het communicatiemedium alsook de maatregelen die zijn genomen om de informatie langs andere wegen ter beschikking van de consument te stellen.

Wettelijke definitie consument en handelaar

Op grond van artikel 6:193a, eerste lid, aanhef en onder a, BW is een consument een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een handelaar is op grond van artikel 6:193a, eerste lid, aanhef en onder b, BW een natuurlijk persoon of rechtspersoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

De vragen die in het kader van dit onderzoek beantwoord dienen te worden, zijn of Centurion feitelijk juiste informatie heeft verstrekt aan (potentiële) houders van obligaties en/of certificaten² en wat het begrip 'essentiële informatie' omvat in de context van de situatie van Centurion in relatie tot haar houders van obligaties en/of certificaten.³

3. Feiten

3.1 Inleiding

Het onderzoek van de AFM richt zich op de obligaties en certificaten die in de periode van oktober 2011 tot en met maart 2013 zijn aangeboden door Centurion, te weten Obligatielening IV, V⁴, VI, Gemina (VII), Centurion Winst Certificaten (CWC) en CWC+ ('de obligaties en certificaten'). De betreffende aanbiedingen worden in paragraaf 3.4.1 beschreven.

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 middelen de obligaties en certificaten aangetrokken gelden worden 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' aan de AFM gezonden waarbij zij heeft aangegeven dat zij deze aan alle houders van obligaties en certificaten heeft gestuurd. In het verzamelmemorandum heeft Centurion

² Gelet op de overdraagbaarheid van de obligaties en certificaten van Centurion 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 bedoeld.

³ Voor zover het een 'consument' betreft in de zin van artikel 6:193a, eerste lid, aanhef en onder a, BW.

⁴ In verzamelmemorandum (pagina 35), gedateerd 27 januari 2014, is vermeld dat de obligatiehouders van obligatielening V per 1 oktober 2013 zijn terugbetaald.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 5 van 41

de diverse aanbiedingen beschreven. Per 30 september 2013, oktober 2013 en 27 januari 2014⁵ heeft Centurion het verzamelmemorandum aangepast. De verzamelmemoranda zijn niet op de websites van Centurion⁶ geplaatst. Het is de AFM niet duidelijk of alle houders van obligaties en certificaten de verzamelmemoranda hebben ontvangen. Via de website van Centurion, www.centurionvastgoed.nl is een verzamelmemorandum aan te vragen.

Centurion heeft in de verzamelmemoranda aangegeven dat de houders van obligaties en certificaten periodiek door middel van een nieuwsbrief op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen.

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 100/150⁷ 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, -). In het aanbiedingsmateriaal van Obligatielening IV, V, VI en Gemina is aangegeven dat geen sprake is van prospectusplicht. Het beleggersmemorandum van CWC geeft aan dat Centurion niet vergunningplichtig is ingevolge de Wft. In de CWC brochure is vermeld dat geen prospectusplicht geldt.

3.2 Betrokken personen

Centurion Vastgoed B.V. (Centurion)⁸

Kamer van Koophandel registratienummer: 08091309
Adres: De la Reijstraat 9, 6814AD Arnhem
Activiteiten: *SBI-code: 64303 - Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding; Het financieren van vastgoedprojecten*
Handelsnamen: Centurion Vastgoed
Centurion Investments
Centurion Investerings
Bestuurder: Charles Johannes Gerardus van Eck (sinds 13 februari 2014)
Van 12 december 2008 tot 13 februari 2014 was Patrick de Rijk bestuurder.

⁵ 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.

⁶ www.verantwoordinvesteren.nl, www.pacificgardens.nl en www.centurionvastgoed.nl

⁷ 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.

⁸ Gebaseerd op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van 14 februari 2014. De rechtspersoon is opgericht op 5 september 2000. Op 15 juli 2009 heeft een laatste statutenwijziging plaatsgevonden en is de naam gewijzigd in Centurion Vastgoed B.V. (naam op moment van oprichting was Twentestede B.V.). Het gestort en geplaatst kapitaal bedraagt € 29.496. De jaarrekening over boekjaar 2012 is op 30 januari 2014 bij de Kamer van Koophandel gedeponeerd.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 6 van 41

Enig aandeelhouder:

Stichting Administratiekantoor Centurion (sinds 23 januari 2014)

Van 12 december 2008 tot 23 januari 2014 was Patrick de Rijk enig aandeelhouder.

Stichting Administratiekantoor Centurion⁹

Kamer van Koophandel registratienummer:

59800925

Adres:

De la Reijstraat 9, 6814AD Arnhem

Activiteiten:

SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties; Het verkrijgen en administreren van aandelen in één of meer besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid opgericht en bestaand naar Nederlands recht
Patrick de Rijk (sinds oprichting)

Bestuurder:

Charles Johannes Gerardus van Eck

Geboortedatum – en plaats:

22 november 1974 te Arnhem

Adres:

Biezen 23, 6852LL Huissen

Sinds 13 februari 2014 is C.J.G. van Eck bestuurder van Centurion.

Patrick de Rijk

Geboortedatum – en plaats:

11 juli 1983 te Zevenaar

Adres:

Landgraafstraat 124, 6845EE Arnhem

Van 12 december 2008 tot 13 februari 2014 was P. de Rijk enig aandeelhouder van Centurion. P. de Rijk was van 12 december 2008 tot 23 januari 2014 bestuurder van Centurion.

Sinds 23 januari 2014 is P. de Rijk bestuurder van Stichting Administratiekantoor Centurion. Stichting Administratiekantoor Centurion is sinds 23 januari 2014 enig aandeelhouder van Centurion.

Stichting Derdengelden Centurion¹⁰

Kamer van Koophandel registratienummer:

09211522

Adres:

De la Reijstraat 9, 6814 AD Arnhem

Activiteiten:

SBI-code: 6420 – Financiële holdings
Beheren van derdengelden

Bestuurder:

Centurion Vastgoed B.V. (sinds 12 februari 2014)

Van 17 december 2009 tot 12 februari 2014 was Rudolf Ferdinand Snijtsheuvel bestuurder van de stichting.

⁹ Gebaseerd op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van 14 februari 2014. De stichting is opgericht op 23 januari 2014.

¹⁰ Gebaseerd op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van 14 februari 2014. De stichting is opgericht op 17 december 2009.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 7 van 41

Centurion Makelaardij & Projectontwikkeling B.V.¹¹

Kamer van Koophandel registratienummer: 11022531
Adres: De la Reijstraat 9, 6814 AD Arnhem
Activiteiten: *SBI-code: 4110 – Projectontwikkeling; Makelaardij en projectontwikkeling*
Handelsnaam: Hovest
Bestuurder: Rudolf Ferdinand Snijsheuvel (sinds oprichting)
Enig aandeelhouder: Rudolf Ferdinand Snijsheuvel (sinds oprichting)

Rudolf Ferdinand Snijsheuvel

Geboortedatum – en plaats: 23 juli 1976 te Den Helder
Adres: Panheelstraat 10, 6845MA Arnhem
Van 17 december 2009 tot 12 februari 2014 was Rudolf Ferdinand Snijsheuvel bestuurder van Stichting Derdengelden Centurion.

Stichting Obligatiehouders Centurion Vastgoed¹²

Kamer van Koophandel registratienummer: 01110845
Adres: De la Reijstraat 9, 6814 AD Arnhem
Activiteiten: *SBI-code: 6420 - Financiële holdings*
Beheren, administreren en bewaren van aandelen.
Bestuurder: Patrick de Rijk (sinds oprichting)

Centurion Projects & Developments S.A.

Centurion Projects & Developments S.A.. (CPD) is een rechtspersoon opgericht naar Costa Ricaans recht en is niet ingeschreven in de Nederlandse Kamer van Koophandel.

In het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 is vermeld dat Centurion 100% van de aandelen heeft.¹³

Centurion Real Estate S.A.

Centurion Real Estate S.A. is een rechtspersoon opgericht naar Costa Ricaans recht en is niet ingeschreven in de Nederlandse Kamer van Koophandel. In het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 is vermeld dat Centurion een 100% deelneming in Centurion Real Estate S.A. heeft.

¹¹ Gebaseerd op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van koophandel van 14 februari 2014. De rechtspersoon is opgericht op 4 oktober 1990. Op 18 december 2009 heeft een laatste statutenwijziging plaatsgevonden en is de naam gewijzigd in Centurion Makelaardij & Projectontwikkeling B.V. (naam rechtsvoorganger was Van der Burgh Beheer B.V.). De jaarrekening over boekjaar 2012 is geponeerd op 27 januari 2014.

¹² Gebaseerd op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van koophandel van 14 februari 2014. De rechtspersoon is opgericht op 3 november 2005. Op 3 december 2009 heeft een laatste statutenwijziging plaatsgevonden en is de naam gewijzigd in Centurion Makelaardij & Projectontwikkeling B.V. (naam rechtsvoorganger was Stichting Beheer Roerende Zaken Visser-Visser). De jaarrekening over boekjaar 2011 is geponeerd op 30 januari 2013.

¹³ De heren R.F. Snijsheuvel en P. de Rijk waren eerder elk voor 50% aandeelhouder van deze S.A, aldus de informatie op 20 maart 2013 door Centurion aan de AFM verstrekt.

Datum	25 februari 2014
Ons kenmerk	MIH-KJSa-14020372
Pagina	8 van 41

3.3 Verloop van het onderzoek

De AFM heeft op 20 februari 2013 per brief (kenmerk INT-DWo-13020432) Centurion meegedeeld op grond van de Whc een onderzoek in te stellen bij Centurion. De AFM verzoekt Centurion in haar brief onder andere informatie te overleggen met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten van Centurion, de aangeboden obligaties en certificaten, en informatie welke aan alle houders van obligaties en certificaten is verstrekt.

Op 20 maart 2013 heeft de AFM een reactie ontvangen van Centurion met daarbij onder meer de volgende bijlagen: organogram, productoverzicht, gegevens met betrekking tot de houders van obligaties en certificaten en kolommenbalans. In de brief geeft Centurion aan dat afschriften van de communicatie met de houders van obligaties en certificaten later in de week zullen volgen. Op 26 maart 2013 heeft Centurion afschriften van communicatie met de houders van obligaties en certificaten aan de AFM verstrekt.

Omdat de AFM heeft geconstateerd dat Centurion niet alle door de AFM gevraagde informatie heeft verstrekt heeft de AFM op 19 april 2013 Centurion nogmaals per brief (kenmerk INT-DWo-13040616) verzocht deze informatie te overleggen. Tevens heeft de AFM in de brief aanvullende informatie gevraagd en een onderzoek ten kantore van Centurion op 15 of 17 mei 2013 aangekondigd.

Op 2 mei 2013 verzoekt de heer Franke van Springrow Legal, namens Centurion, per e-mail om uitstel voor beantwoording van de vragen tot uiterlijk 21 mei 2013.

De AFM heeft op 3 mei 2013 contact opgenomen met de heer Franke. In het telefoongesprek is afgesproken dat de termijn voor het herhaald informatieverzoek gehandhaafd blijft (7 mei 2013) en dat de reactietermijn voor het aanvullend informatieverzoek is verlengd tot en met 13 mei 2013. Het onderzoek ten kantore van Centurion zal op 24 mei 2013 plaatsvinden. De AFM heeft de afspraken per e-mail bevestigd aan Centurion.

Op 9 mei 2013 heeft de AFM een usb-stick met informatie van Centurion ontvangen, waaronder de grootboekrekeningen en kopieën van bankafschriften. Op 13 mei 2013 heeft de heer De Rijk per e-mail aanvullende informatie per e-mail gestuurd aan de AFM. Het betreft onder meer een overzicht van alle houders van obligaties en certificaten per emissie, een overzicht van verkochte kavels en de correspondentie die Centurion met hen gevoerd heeft, waaronder de nieuwsbrieven van 28 november 2011, januari 2012, 24 september 2012 en april 2013.

Centurion informeert de AFM op 23 mei 2013 dat de heer De Rijk van Centurion ziek is en dat het onderzoek ten kantore van Centurion de volgende dag niet kan doorgaan. De AFM en Centurion hebben een nieuwe afspraak gemaakt voor een bezoek op 6 juni 2013.

Op 5 juni 2013 heeft Centurion het volgende e-mailbericht aan de AFM gestuurd: *'Bijgaand treft u het schrijven dat vandaag naar al onze beleggers is gestuurd alsmede het verzamelmemorandum. De directie acht het van belang dat u bijgaande stukken heeft doorgenomen voor het overleg op donderdag 6 juni.'* Bij deze e-mail was een door Centurion opgesteld 'verzamelmemorandum' gevoegd met daarin onder meer informatie over alle aanbiedingen van Centurion.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 9 van 41

Op 6 juni 2013 heeft ten kantore van Centurion een gesprek met de heer De Rijk, enig bestuurder en aandeelhouder van Centurion, plaatsgevonden. De heer Franke en de heer Manders, controller van Centurion, waren bij het gesprek aanwezig. Van het gesprek is een verslag (kenmerk 1306-875m) gemaakt.

De AFM heeft op 10 juli 2013 het verslag van het gesprek dat op 6 juni 2013 plaatsvond aan Centurion gestuurd. In de begeleidende brief (kenmerk INT-DWo-13070408) heeft de AFM Centurion verzocht het verslag voor akkoord te tekenen. Eventuele aanmerkingen en/of correcties kan Centurion op het verslag aangeven.

Op 25 juli 2013 heeft de AFM Centurion schriftelijk verzocht aanvullende informatie en de nog ontbrekende bankafschriften en bijlagen bij het verzamelmemorandum te verstrekken (kenmerk INT-DWo-13070643).

Op 25 juli 2013 heeft de AFM het (door de heer De Rijk voor akkoord ondertekend) gespreksverslag van Centurion ontvangen.

Op 25 juli 2013 heeft de AFM een e-mailbericht van de heer De Rijk ontvangen, waarin de ontvangst van het aanvullend informatieverzoek van die dag wordt bevestigd. Tevens geeft hij aan dat vanwege verblijf in het buitenland hij niet eerder dan 5 augustus 2013 zijn werkzaamheden op kantoor kan hervatten. Verder verklaart hij in het e-mailbericht het volgende ten aanzien van het gespreksverslag: *'In mijn volgende schrijven aan u zal ik zorgdragen voor een omschrijving die slechts eenduidig te interpreteren is, zodat zaken beter omschreven kunnen worden in uw verslag, (...).'*

Omdat de AFM de informatie, waarom zij in haar brief van 25 juli 2013 heeft verzocht, niet heeft ontvangen, heeft de AFM op 12 augustus 2013 per brief een rappel informatieverzoek aan Centurion gestuurd (kenmerk INT-DWo-13080508).

Op 27 augustus 2013 heeft de AFM in een e-mailbericht Centurion een laatste termijn gegeven voor het aanleveren van de gevraagde informatie, zoals verzocht in de brief van 25 juli 2013. Centurion dient uiterlijk 28 augustus 2013 om 15.00 uur de informatie aan de AFM te verstrekken.

Op 28 augustus 2013 heeft Centurion een deel van de in de brief van 25 juli 2013 gevraagde informatie aan de AFM verstrekt. De AFM heeft daarom op 30 augustus 2013 een last onder dwangsom (kenmerk INT-DWo-13081097) opgelegd aan Centurion wegens overtreding van artikel 5:20 Algemene wet bestuursrecht.

Centurion heeft op 10 september 2013 aan de AFM de informatie verstrekt waar in de last van 30 augustus 2013 om is gevraagd, waaronder een overzicht van inkomende en uitgaande geldstromen.

Op 17 september 2013 heeft de AFM Centurion mondeling geïnformeerd dat Centurion aan de last onder dwangsom heeft voldaan. De AFM heeft dit op dezelfde dag tevens per e-mail bevestigd aan Centurion.

Centurion heeft op 4 oktober 2013 de AFM een aangepaste versie van het verzamelmemorandum, gedateerd 30 september 2013, gestuurd. Hierbij waren de bijlagen 10 tot en met 13 gevoegd. Bijlagen 1 tot en met 9 ontbraken.

Op 8 oktober 2013 heeft Centurion de ontbrekende bijlagen 1 tot en met 9 aan de AFM verstrekt.

Op 21 oktober 2013 heeft Centurion een aangepast verzamelmemorandum aan de AFM verstrekt.

Op 31 januari 2014 heeft de AFM een aangepast verzamelmemorandum, gedateerd 27 januari 2014, ontvangen van Centurion.

3.4 Bevindingen

3.4.1. Aanbiedingen van obligaties en certificaten door Centurion

Het onderzoek van de AFM richt zich op de obligaties en certificaten die in de periode oktober 2011 tot en met maart 2013 zijn aangeboden door Centurion: Obligatielening IV, V, VI, Gemina, CWC en CWC+. De afzonderlijke aanbiedingen zijn geformuleerd in een leaflet en inschrijfformulier met algemene voorwaarden. Inzake CWC heeft Centurion tevens een 'beleggersmemorandum' beschikbaar gesteld.

Centurion heeft tevens een verzamelmemorandum opgesteld waarin Centurion de diverse aanbiedingen zijn beschreven. Centurion heeft kort na elkaar deze verzamelmemoranda aangepast. Het eerste verzamelmemorandum is in juni 2013 opgesteld en bevat 62 pagina's met circa evenveel pagina's aan bijlagen. Centurion heeft het verzamelmemorandum per 30 september 2013 aangepast. Het memorandum van september 2013 bevat 71 pagina's en circa evenveel pagina's aan bijlagen. Het memorandum van 27 januari 2014 bevat 211 pagina's, waaronder het publicatierapport 2012 van Centurion,

Hieronder worden de kenmerken van de verschillende aanbiedingen weergegeven, zoals deze zijn vermeld in de leaflets, inschrijfformulieren en algemene voorwaarden ten tijde van de verschillende aanbiedingen:

	Omvang aanbieding (in Eur)	Inschrijving vanaf	Looptijd overeen- komst	Minimale deelname (in Eur)	Rente-% (per jaar)	Doel	Paci fic Gar dens	Emissieko sten	Overige kosten
Obligaties IV	1.950.000	15 januari 2012	36 mnd	10.000	7,8% ¹⁴	Aankoop grond en aanleg van infrastructuur op 25 woonkavels.	5	maximaal 2%	geen
Obligaties V	Niet bekend	15 mei 2012	36 mnd	100.000	8,4%	Bouw appartementenco mplexen	5	geen	geen
Obligaties VI	2.100.000	25 september	30 mnd	10.000	8,0%	Aankoop van 5	3	maximaal	geen

¹⁴ In de algemene voorwaarden van Obligatie IV is een percentage van 8,4 vermeld. In hoofdstuk 10 'Overzicht wijzigingen productvoorwaarden' van het verzamelmemorandum, gedateerd 27 januari 2014, heeft Centurion aangegeven dat in artikel 4.1 van de obligatievoorwaarden 8,4% foutief is opgenomen. 'Hiervoor moet gelezen worden 7,8%.'

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 11 van 41

		2012				kavels en bouw van 10 woonappartement en. Eventueel ook recreatieve voorzieningen		2%	
Obligaties Gemina	1.900.000	10 december 2012	24 mnd	10.000	8,0%	Ontwikkelen recreatieve gelegenheden.	3	maximaal 2%	geen
CWC	2.400.000	10 oktober 2011	8 – 24 mnd	10.000	8,55%	Kavels klaar maken voor bebouwing	4	0%	geen
CWC+ ¹⁵	Niet bekend	Oktober 2011	8-24 mnd	Niet bekend	Niet bekend	idem	4	Niet bekend	Niet bekend

Algemeen

In de verzamelmemoranda van Centurion is onder meer het volgende over Centurion vermeld:

‘Centurion Vastgoed B.V. is telkens de uitgevende instelling. (...) Het investeren en monitoren van de onroerend goed projecten wordt door Centurion gerealiseerd. De verkoop van de producten van Centurion wordt geheel in eigen beheer gevoerd. Centurion verzorgt de toewijzing van de producten en voert de administratie ter zake van de producten. De informatievoorziening naar deelnemers en belangstellenden zal worden verzorgd door de vennootschap.’

‘Centurion houdt zich – als algemeen projectontwikkelaar onroerend goed- onder meer bezig met het aankopen van gronden in Costa Rica, het aanleggen van infrastructuur, het vervolgens herverkavelen van deze gronden, en het ontwikkelen en bouwen van onroerend goed. Ook is de vennootschap actief in het (vervolgens) verkopen van bebouwde en onbebouwde perscelen en het verhuren van onverkochte en verkochte woningen op het aangekochte terrein voor eigen rekening of in opdracht van derden.

De doelstelling van Centurion is om zelf – of middels deelnemingen en/of uitvoerders – waardevermeerdering te realiseren van het onroerend goed door actief een aantal werkzaamheden uit te voeren in het gehele proces.’

In de verzamelmemoranda is vermeld dat de obligaties en certificaten verhandelbaar zijn:

‘Verhandelbaarheid

In het algemeen geldt dat de door Centurion uitgegeven obligaties overdraagbaar zijn en verhandelbaar gedurende de looptijd van de obligaties.’ (pagina 18¹⁶)

‘Verhandelbaarheid

¹⁵ Centurion geeft aan bij de aanbidding van CWC+ gebruik te maken van de uitzondering van artikel 5:3, eerste lid, Wft (aanbidding aan minder dan 100 personen). Zie ook voetnoot 7.

¹⁶ Pagina 20 van het memorandum van 27 januari 2014.

In het algemeen geldt dat de door Centurion uitgegeven winstrechten overdraagbaar en verhandelbaar zijn gedurende de looptijd daarvan. ' (pagina 19¹⁷)

De eerdergenoemde aanbiedingen zijn 'succesvol voltekend', aldus pagina 30 en 31 van het verzamelmemorandum (juni 2013), pagina 31 en 32 van het verzamelmemorandum (september 2013). Ook in het memorandum van 27 januari 2014 is vermeld dat de aanbiedingen voltekend zijn.

Obligatie IV tot en met VI en Gemina

In de afzonderlijke leaflets met betrekking tot de aanbieding van obligatie IV tot en met VI en Gemina is onder meer het volgende vermeld:

- *'Gegarandeerde aflossing van de totale hoofdsom aan het einde van de looptijd'*
- *'Het financierings- en aankooptraject van dit project wordt gecontroleerd door een Nederlandse registeraccountant (VWG Nijhof Accountants & Belastingadviseurs).'*
- *'Centurion is gespecialiseerd in het inkopen van grote stukken bouwgrond, welke reeds een bouwbestemming hebben, maar vanwege hun omvang onbruikbaar lijken. In tijden van crisis houden grote bouwmaatschappijen vaak de hand op de knip. Het gevolg hiervan is dat grote projecten stil komen te liggen of zelfs volledig verkocht moeten worden. Centurion koopt deze grote stukken bouwgrond in en herverkavelt ze, waarna ze een nieuw bestemming krijgen. Dit noemen we Fase I. In Fase II worden de kavels voorzien van infrastructuur en zullen ze samen een wijk of resort vormen. In Fase III worden de ontwikkelde kavels klaargemaakt voor bebouwing en in Fase IV wordt er op de kavels gebouwd.'*
 - o Met betrekking tot Obligatielening IV: *'Door het uitgeven van Obligatielening IV financiert Centurion in fase I, II en III.'*
 - o Met betrekking tot Obligatielening V: *'Door het uitgeven van Obligatielening V financiert Centurion in de vierde fase.'*
 - o Met betrekking tot Obligatielening VI: *'Door het uitgeven van Obligatielening VI financiert Centurion in fase IV.'*
 - o Met betrekking tot Obligatielening Gemina: *'Door het uitgeven van Obligatielening Gemina financiert Centurion in fase IV, op het project 'Lomas del Mar', waar Centurion eerder voor haar investeerders kavels aankocht en ontwikkelde. Op deze kavels bouwt Centurion woonappartementen. Naast de woonfaciliteiten is het belangrijk dat er recreatieve faciliteiten op het project worden ontwikkeld. Het vermogen dat Centurion aantrekt met het uitgeven van deze obligatielening, zal (onder aftrek van gebruikelijke kosten) worden aangewend voor het aanleggen van deze recreatieve faciliteiten.'*
- Met betrekking tot Obligatielening IV en V: *'Op het project 'Lomas del Mar', waar Centurion al eerder projecten succesvol aankocht en weer verkocht, koopt Centurion een stuk grond aan, waarop zij circa 25 woonkavels en in opvolgende fases maximaal 14 appartementencomplexen zal bouwen.'*
- Met betrekking tot Obligatielening VI: *'Op het project 'Lomas del Mar', waar Centurion eerder voor haar investeerders kavels aankocht en ontwikkelde. Op deze kavels zal Centurion 10 woonappartementen bouwen. Tevens ontwikkelt zij alle benodigde recreatieve faciliteiten op dit deel van het project. Eventueel wordt de obligatielening uitgebeid met de ontwikkeling van één grote woonvilla.'*

¹⁷ Zie vorige voetnoot.

- Met betrekking tot Obligatielening IV: *'Hoe werkt Obligatielening IV? Wanneer u deelneemt in Obligatielening IV, leent Centurion geld van u. Op deze lening, die een looptijd van maximaal 36 maanden heeft, betaalt Centurion u een vaste rentevergoeding van 7,8% per jaar. Deze rente wordt per maand uitgekeerd. Van het geld dat Centurion van u leent, koopt zij grond aan op het project waar zij reeds meerdere malen succesvol investeerde. Tevens financiert Centurion de aanleg van infrastructuur op 25 woonkavels op deze grond. De woonkavels zijn hiermee klaar voor verkoop en zullen verkocht worden. Uit de verkoopopbrengsten betaalt Centurion uw inleg terug, binnen maximale termijn van 36 maanden.'*
- Met betrekking tot Obligatielening V: *'Hoe werkt Obligatielening V? Wanneer u deelneemt in Obligatielening V, leent u geld aan Centurion. Op deze lening, die een looptijd van maximaal 36 maanden heeft, betaalt Centurion u een vaste rentevergoeding van 8,4% per jaar. Deze rente wordt per maand uitgekeerd. Van het geld dat Centurion van u leent, bouwt zij appartementencomplexen op het project waar zij reeds meerdere malen succesvol investeerde. Middels Obligatielening IV financierde Centurion de aanleg van infrastructuur op 25 woonkavels op deze grond. De woonkavels zijn hiermee klaar voor verkoop en zullen verkocht worden. Uit de verkoopopbrengsten betaalt Centurion uw inleg terug, binnen maximale termijn van 36 maanden.'*
- Met betrekking tot Obligatielening VI: *'Hoe werkt Obligatielening VI? Wanneer u deelneemt in Obligatielening VI, leent u geld aan Centurion. Op deze lening, die een looptijd van maximaal 30 maanden heeft, betaalt Centurion u een vaste rentevergoeding van 8,0% per jaar. Deze rente wordt per maand aan u uitgekeerd. Van het geld dat Centurion van u leent, koopt zij 5 kavels op het project 'Lomas del Mar', om hier 10 woonappartementen op te bouwen. Tevens worden er recreatieve faciliteiten aangebracht. Eventueel wordt er een grote woonvilla gebouwd, waarbij Centurion haar obligatielening mag uitbreiden. Uit de verkoopopbrengsten betaalt Centurion uw inleg terug, binnen maximale termijn van 36 maanden.'*
- Met betrekking tot Obligatielening Gemina: *'Hoe werkt Obligatielening Gemina? Wanneer u deelneemt in Obligatielening Gemina, leent u geld aan Centurion. Op deze lening, die een looptijd van maximaal 24 maanden heeft, betaalt Centurion u een vaste rentevergoeding van 8,0% per jaar. Deze rente wordt per maand aan u uitgekeerd. Van het geld dat Centurion van u leent, ontwikkelt zij recreatieve gelegenheden op het project 'Pacific Gardens III', waar zij reeds ontwikkeld heeft en 58 villa's zal bouwen. Obligatielening Gemina wordt terugbetaald uit de opbrengsten van een deel van de verkoop van de villa's die gebruik maken van deze, zogeheten, 'amenities'.*

In de algemene voorwaarden van obligatielening IV, V, VI en Gemina is onder meer het volgende vermeld:

- *'3.2 Betaling [AFM: van het deelnamebedrag] vindt plaats door storting op rekeningnummer 51.33.14.946. t.n.v. STG Derdengelden Centurion.'*
- *'3.3 Vanaf de eerstvolgende werkdag na ontvangst door CENTURION van het door Deelnemer gestorte Deelnamebedrag heeft Deelnemer recht op de overeengekomen rentevergoeding.'*
- *'3.4 Deze rentevergoeding wordt door CENTURION naar Deelnemer overgeboekt binnen tien werkdagen na afloop van elke kalendermaand.'*
- Bij Obligatielening IV en V: *'4.1 De Obligatielening rendeert tegen een jaarlijks vast rentepercentage van 8,4% (acht komma vier procent) bij een looptijd van maximaal 36 maanden.'* Bij Obligatielening VI

en Gemina: *'4.1 De Obligatielening rendeert tegen een jaarlijks vast rentepercentage van 8,0% (acht komma nul procent) bij een looptijd van maximaal 30 maanden.'*

- *'5.1 CENTURION legt al haar investeringen voor aan haar Accountant [AFM: VWG Nijhof Accountants & Belastingadviseurs te Arnhem], om te controleren of investeringsbeloftes worden nagekomen. Publicaties hieromtrent worden geplaatst op de website www.centurionvastgoed.nl.'*
- *'7.1 Onderhandse verkoop van de Obligatie door Deelnemer dient bij CENTURION bekend te worden gemaakt via een aangetekend schrijven, gericht aan het adres van CENTURION. CENTURION zal slechts toestemming tot deze verkoop geven en de overdracht erkennen indien de nieuwe obligatiehouder de voorwaarden van de Obligatielening accepteert.'*

Centurion Winst Certificaten

In de leaflet met betrekking tot de aanbieding van CWC is onder meer het volgende vermeld:

- *'17,1% vast rendement in maximaal 2 jaar'*
- *'Garantie-uitkering van inleg en rendement bij einde looptijd.'*
- *'Centurion is gespecialiseerd in het inkopen van grote stukken bouwgrond, welke reeds een bouwbestemming hebben, maar vanwege hun omvang onbruikbaar lijken. In tijden van crisis houden grote bouwmaatschappijen vaak de hand op de knip. Het gevolg hiervan is dat grote projecten stil komen te liggen of zelfs volledig verkocht moeten worden. Centurion koopt deze grote stukken bouwgrond in en herverkavelt ze, waarna ze een nieuw bestemming krijgen. Dit noemen we Fase I. In Fase II worden de kavels voorzien van infrastructuur en zullen ze samen een wijk of resort vormen. In Fase III worden de ontwikkelde kavels klaargemaakt voor bebouwing. Door middel van het uitgeven van winstcertificaten financiert Centurion deze fase. De grond op dit project is reeds in eigendom en de infrastructuur op dit project is volledig aanwezig en dient alleen nog aangesloten te worden.'*
- *'Het financierings- een aankooptraject van dit project wordt gecontroleerd door een Nederlandse registeraccountant (VWG Nijhof Accountants & Belastingadviseurs). Een deel van dit project zal worden vrijgehouden als onderpand voor de winstcertificaten. Dit onderpand wordt gewaardeerd tegen een inkoopprijs van € 76 per vierkante meter. Dit betekent dat voor iedere € 10.000 aan winstcertificaten 131,5 m2 grond als borgstelling wordt gereserveerd in het project.'*
- *'Het winstcertificaat geeft de houder een winstrecht op de verkoop van de grond. Tegenover € 10.000 aan winstcertificaten staat het winstrecht op verkoop van 113,5 m2 grond. Deze grond heeft Centurion reeds in eigendom. Centurion garandeert certificaathouders een opbrengst van € 89 per m2, dit maakt een rendement van 17,1%. De looptijd van een winstcertificaat is minimaal acht maanden en maximaal twee jaar. (...) Per verkochte kavel zal Centurion aan winstcertificaathouders de inleg plus de winst van € 13 per m2 uitbetalen. (...) De kavels die niet binnen de maximale looptijd van twee jaar verkocht worden, worden in collectief geheel ondergebracht in een stichting of vereniging, die enkel in geval van calamiteit zal worden opgericht. De certificaathouders kunnen zo in collectief beheer besluiten wanneer en voor welke prijs ze de kavels, die als onderpand dienden voor de Winstcertificaten, uiteindelijk verkopen.'*

In het 'beleggersmemorandum' dat, uitgebreider dan in de leaflet, de aanbieding van CWC beschrijft, is onder meer het volgende vermeld:

- 'Een deel van het aangekochte project wordt nu verkaveld naar ongeveer 100 percelen voor woonhuizen. De basisinfrastructuur op dit project is al aanwezig. De verdere aanleg, exploitatie en verkoop van 12 hectare op dit project wordt gefinancierd door middel van deze certificaten.' (paragraaf 1)
- 'De looptijd van de certificaten is maximaal 2 jaar en minimaal 8 maanden. Zijn er per 1 januari 2014 nog certificaathouders, dan wordt een daartoe aangewezen deel van het project over hen verdeeld in verhouding tot hun op dat moment resterende nominale bedrag aan inleg. De levering van dergelijke kavels zal dan uiterlijk juli 2014 plaatsvinden, door een speciaal daartoe op te richten stichting die onafhankelijk van Centurion vastgoed B.V. zal kunnen opereren.' (paragraaf 1)
- 'Van het geïnvesteerd vermogen wordt ten minste 85% besteed aan het project in Costa Rica, ten hoogste 15% wordt door Centurion Vastgoed B.V. gebruikt ten behoeve van de lopende kosten die samenhangen met haar eigen werkzaamheden in Nederland voor dit project.' (paragraaf 1)
- 'De aankoop van het project ter grootte van 24 hectare heeft reeds plaatsgevonden. Met de middelen die uit de aanbieding van de Winst Certificaten wordt verkregen, zal een deel van die grond onderverdeeld in percelen en bouwrijp worden gemaakt. Met aansluiting op de hoofdinfrastructuur zullen de afzonderlijke percelen in de markt worden aangeboden.' (paragraaf 4.2)
- In paragraaf 4.3 is de volgende 'Basisbegroting' weergegeven:

'Verkrijging	€ 1.386.000
Bouwrijp maken	€ 655.000
Kosten structurering	€ 65.000
Diverse onvoorzien	€ 60.000
Accountant/juridisch	€ 46.000
Marketingkosten	€ 110.000
Managementkosten	€ 78.000
Totaal	€ 2.400.000'
- 'Centurion Vastgoed B.V. zal met ingang van 1 mei 2012 bij succesvolle verkoop van de percelen in het project per verkochte m² perceel tegen intrekking van het desbetreffend certificaat EUR 89,- uitkeren. Op de certificaten wordt uitgekeerd in eenheden van in totaal (afgerond) 66 m² verkochte grond in volgorde van uitgifte. De totale uitkering bij verkoop van de percelen in het project bedraagt daarmee EUR 5.855,- per certificaat.' (paragraaf 4.4)
- 'De certificaten zijn overdraagbaar en verhandelbaar.' (paragraaf 5.1)

In de algemene voorwaarden van CWC is onder meer het volgende vermeld:

- 'Artikel 3 Uitgifteprijs (...) Betaling vindt plaats door storting op rekening nummer 568.73.74.82 ten name van Stichting Derdengelden Centurion (...).'
- '4.1 Looptijd De Certificaten hebben een looptijd vanaf 10 oktober 2011, ten minste tot 1 mei 2012 en uiterlijk tot 1 november 2013.'

In de verzamelmemoranda is in Hoofdstuk 5 onder 'Ontwikkeling Pacific Gardens Resorts' het onderstaande vermeld over de aflossingsscenario's van CWC en CWC+:

'Scenario's aflossen Winst Certificaten (CWC) en Winst Certificaten+ (CWC+)

Zoals bij deze producten aangegeven, ligt het in de bedoeling om de investeerders in de certificaten CWC en CWC+ de beschikking te geven over het onroerend goed dat met de van hen aangetrokken gelden werd

aangekocht wanneer deze gronden niet binnen een redelijke termijn op het verwachte prijsniveau verkocht blijken te kunnen worden. Op deze wijze kunnen de investeerders zelf beslissen welk risico ze willen (blijven) lopen en of ze hun investering in onroerend goed langer aanhouden of in plaats daarvan liquideren.

Voor het collectief beheer van het onroerend goed zou er te zijner tijd een separate entiteit opgericht moeten worden. De voorwaarden waar een dergelijke rechtspersoon aan zou moeten voldoen hangen af van de omvang en de activiteiten daarvan en kunnen daarmee op dit moment nog niet exact gespecificeerd worden.

Dienovereenkomstig kunnen ook de exacte voorwaarden van een mogelijke aanbieding door een dergelijke rechtspersoon nog niet exact gespecificeerd worden.'

In bijlage 2 van de verzamelmemoranda is het volgende vermeld:

'De gronden zijn onbezwaard zodat er geen druk van banken kan ontstaan om rente en aflossing te betalen. Het eigendom is afgesplitst van het bedrijfsrisico van Centurion, daar de gronden in eigendom zijn van Pacific Seaside. De bouwgrond geldt tevens als zekerheid van uitkering van de hoofdsom.

(...)

Zijn er per 1 januari 2014 nog certificaathouders, dan wordt een daartoe toegewezen deel van het project over hen verdeeld in verhouding tot hun op dat moment nog resterende nominale bedrag aan inleg. De levering van dergelijke kavels zal dan uiterlijk voor 1 juli 2014 plaatsvinden, door een speciaal daartoe op te richten stichting die onafhankelijk van Centurion Vastgoed B.V. zal kunnen opereren.'

'Concreet betekent dit dat indien per einde 2013 niet alle grond waar de certificaten betrekking op hebben verkocht is, dan wordt er door Centurion Vastgoed B.V. een aparte stichting opgericht. Deze stichting zal dan worden gemachtigd door de dan nog resterende certificaathouders. Namens deze certificaathouders zal de stichting de resterende grond alsnog (doen) verkopen en de verkoopopbrengst, na aftrek van kosten en belastingen, over deze certificaathouders (doen) verdelen. Deze liquidatie zal voor 1 juli 2014 moeten worden afgerond.'

Deze paragraaf vermeldt niet hetgeen in het aanbiedingsmateriaal van CWC+ is vermeld, omdat de AFM niet beschikt over het aanbiedingsmateriaal van CWC+.

3.4.2. Informatieverstrekking aan houders van obligaties en certificaten Centurion

In deze paragraaf komen de bevindingen van de AFM aan de orde met betrekking tot de informatieverstrekking aan houders van obligaties en certificaten die gelden hebben ingelegd naar aanleiding van de aanbiedingen.

Algemeen

De AFM neemt in haar oordeel of essentiële informatie is weggelaten of verborgen de feitelijke context, het communicatiemedium alsook de maatregelen die zijn genomen om de informatie langs andere wegen ter beschikking van de consument te stellen, in overweging. De informatie die Centurion zegt mondeling aan alle houders van obligaties en certificaten te hebben verstrekt wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze niet algemeen beschikbaar is gesteld en derhalve niet voor potentiële beleggers kenbaar is.

De AFM merkt op dat in deze casus de toepasselijke voorwaarden een rol spelen bij het beoordelen van de informatieverstrekking. 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.’*

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 zal vanwege de bovenstaande discrepantie bij de beoordeling zowel het aanbiedingsmateriaal als de verzamelmemoranda meenemen.

De AFM heeft de informatieverstrekking aan de houders van obligaties en certificaten onderzocht. De onderzoeksresultaten komen per onderstaand deelonderwerp aan bod:

1. Informatieverstrekking over de door Centurion opgehaalde gelden
2. Informatieverstrekking over de besteding van de gelden door Centurion
3. Informatieverstrekking over de door Centurion gegenereerde inkomsten
4. Overige informatieverstrekking

Ad 1 Informatieverstrekking over de door Centurion opgehaalde gelden

De houders van obligaties en certificaten hebben bij het aangaan van de overeenkomst de in de linkerkolom van onderstaande tabel weergegeven informatie ontvangen over totale omvang van de emissie.

Blijkens het overzicht dat Centurion op 10 september 2013 aan de AFM heeft verstrekt, heeft Centurion met de obligaties en certificaten die in de periode van oktober 2011 tot en met 2012 zijn aangeboden een bedrag opgehaald van € 13.160.000, -. Uit de bankafschriften van Centurion blijkt dat de obligatiehouders hoofdzakelijk bestaan uit consumenten.

Het overzicht van ingelegde gelden toont dat Centurion bij een aantal emissies meer gelden heeft aangetrokken dan is weergegeven in het aanbiedingsmateriaal (zie tweede kolom van onderstaande tabel). Het overzicht met de uitstaande producten is in Hoofdstuk 5 onder ‘Financiële informatie Centurion Vastgoed’ van de verzamelmemoranda weergegeven.

	Omvang totale aanbidding (in Eur)	Omvang totale inleg (in Eur)	
Obligaties IV	1.950.000	2.490.000	
Obligaties V	Niet bekend	500.000	

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 18 van 41

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	

In alle verzamelmemoranda is bij het overzicht vermeld dat het de stand van zaken 'per 30/6/2013'. In het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 is vermeld: *'De stand van zaken in de boekhouding dient nog te worden gecorrigeerd voor de uiteindelijke vaststelling en aansluiting bij de jaarcijfers 2012. In de keuze tussen actualiteit en zekerheid werd er derhalve voor gekozen bovenstaande informatie, waar het betreft de herkomst van aangetrokken middelen, te baseren op de stand van zaken in het register van investeerders d.d. 30 juni 2013.'*

Ad 2 Informatieverstrekking over de besteding van ingelegde gelden door Centurion

De houders van obligaties en certificaten hebben bij het aangaan van de overeenkomst, kort gezegd, onder meer de onderstaande informatie ontvangen over de besteding van de gelden (zie ook paragraaf 3.4.1)

Obligaties IV	Aankoop grond en aanleg van infrastructuur op 25 woonkavels
Obligaties V	Bouw appartementencomplexen
Obligaties VI	Aankoop van 5 kavels en bouw van 10 woonappartementen. Eventueel ook recreatieve voorzieningen
Obligaties Gemina	Ontwikkelen recreatieve gelegenheden
CWC en CWC+	Kavels klaar maken voor bebouwing

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 5 onder 'Ontwikkeling Pacific Gardens Resorts') is het volgende weergegeven over de besteding van de door Centurion aangetrokken gelden:

Obligaties IV	<i>'Tijdens deze fase zal er grond worden ingekocht. Deze obligatielening zal een maximale looptijd hebben van 36 maanden. Binnen deze termijn moeten de kavels met woningen worden verkocht of geherfinancierd zijn. Het basisbedrag dat minimaal nodig is zal minimaal EUR 1.950.000 zijn. Wanneer de emissie succesvol verloopt zal er worden overgegaan tot een uitbreiding tot maximaal EUR 2.475.000. Deze extra gelden zullen worden aangewend voor het aanleggen van bouwplatformen en het aanleggen van de infrastructuur.'</i> (verzamelmemorandum van juni en september 2013) <i>'Een deel van dit project zal worden vrijgehouden als onderpand voor obligatielening IV.'</i> (bijlage 2 van het verzamelmemorandum van juni en september 2013) In het verzamelmemorandum van januari 2014 is vermeld: <i>'Het oorspronkelijke plan was om op circa 25 woonkavels en in opvolgende fases maximaal 14 appartementencomplexen te bouwen. Dit is gewijzigd in 7 grote bouwplatformen voor de bouw van appartementen complexen en recreatieve voorzieningen. Een deel van dit project zal worden vrijgehouden als onderpand voor obligatielening IV.'</i> <i>Het basisbedrag dat minimaal nodig werd geacht was minimaal EUR 1.950.000. (De omvang</i>
---------------	--

	van de klasse in de leaflet was EUR 1.950.000). De grond is inmiddels aangekocht. Bij succesvol verloop van de emissie kon er worden overgegaan tot een uitbreiding tot maximaal EUR 2.475.000. Deze extra gelden worden aangewend voor het aanleggen van bouwplatformen en het aanleggen van de infrastructuur. Het uiteindelijk geïnvesteerd vermogen is ca. EUR 2.450.000. De volgende infrastructuur is reeds aangelegd: • Het topografisch werk • Het onkruid en de bomen zijn weggehaald op de plek waar de bouwplatformen komen • De (hoofd)watervoorziening is aangelegd • Aangelegd is een ca. 320 meter lange geasfalteerde weg. Onderstaande infrastructuur dient nog uitgevoerd te worden: • Grondwerken ten behoeve van de bouwplatformen • De aanleg van elektriciteitsvoorzieningen • Het watersysteem met distributie naar de kavels • Een deel van de weg
Obligaties V	'Deze obligatielening is bedoeld voor de aanleg van infrastructuur en de bouw van appartementen. Mocht de emissie niet snel genoeg gaan zal er maximaal EUR 500.000 worden uitgegeven. Mocht deze wel snel genoeg gaan dan zal het deel dat boven de EUR 500.000 wordt aangetrokken gebruikt voor de bouw van de eerste 9 woningen zijn. Het bedrag dat hier voor nodig is zal maximaal EUR 2.430.000 zijn. De totale emissie zal in het geval van de woningbouw dus EUR 2.930.000 zijn. Zoals weer gegeven in het schema onder paragraaf 'overzicht producten' is er substantieel minder op deze obligaties ingetekend dan waar vooraf door Centurion rekening mee gehouden kon worden. Daarmee waren er operationeel ook duidelijk minder investeringen mogelijk dan datgene wat -vooraf, bij aankondiging -werd beschreven als maximaal mogelijk. De met dit product aangetrokken gelden zijn aangewend voor de aankoop van bouwrijpe kavels, ter voldoening van de bij de project (grond-/perceel-) ontwikkeling aangestelde 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 toegekomen worden aan de bouw van de appartementencomplexen zelf.' 'Een deel van dit project zal worden vrijgehouden als onderpand voor obligatielening V.' (bijlage 2 van het verzamelmemorandum van juni en september 2013) In verzamelmemorandum (pagina 35), gedateerd 27 januari 2014, is toegevoegd dat de obligatiehouders van obligatielening V per 1 oktober 2013 zijn terugbetaald.
Obligaties VI	'Tijdens deze fase zal er bouwrijpe grond worden ingekocht met als doel om maximaal 10 appartementen te bouwen. Er wordt op dit moment met architecten overlegt over de mogelijkheden. Het kan zijn dat er slechts 8 wat ruimere appartementen worden gebouwd. Het product dat hiervoor gaat worden gebruikt is obligatielening VI. Deze obligatielening zal een maximale looptijd hebben van 30 maanden. Binnen deze termijn moeten de woningen worden verkocht of geherfinancierd zijn.' 'Het basisbedrag dat minimaal nodig is zal minimaal EUR 2.100.000 zijn. Om de gewenste afwerking te kunnen realiseren is er een bedrag nodig van ca. EUR 2.300.000.' 'Het succes van de emissie heeft dus invloed op het beschikbare budget.

	<i>De met dit product in het project geïnvesteerde gelden werden (met aftrek van bedrijfskosten) aangewend voor de aankoop van bouwrijpe percelen grond. Er zijn nog geen appartementen of recreatieve voorzieningen aangelegd op Pacific Gardens 3.' (verzamelmemorandum van juni en september 2013)</i> <i>Het oorspronkelijke plan was om 5 kavels met 10 eenvoudige appartementen te financieren. De plannen van Centurion om 10 appartementen te ontwikkelen zijn veranderd. Het plan is aanzienlijk uitgebreid om vanaf 2014 ruim 50 luxe woningen in fases te ontwikkelen. Het vermogen van de obligatie 6 is dus 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 oonvilla's. Investerings in deze infrastructuur zijn EUR 235.223 (berekend op basis van een euro/dollarkoers van 1 / 1.30) Op deze 15.888 m2 kunnen maximaal 36 woningen worden gebouwd. De verwachting is dat medio 2014 de financiering voor deze villa's wordt gerealiseerd. Hieruit worden de obligatiehouders van obligatielening 6 terug betaald. Tot die tijd staat de grond als onderpand voor de investeerders in obligatielening 6. (verzamelmemorandum januari 2014)</i>
Obligaties Gemina	<i>'Tijdens deze fase zal er vermogen uit de markt worden gehaald om recreatieve voorzieningen aan te leggen. Er wordt op dit moment met architecten overlegt over de mogelijkheden. De planning is om een algemeen zwembad, een gym, een receptie en een ruimte maintenance en housekeeping te bewerkstelligen. Tevens is er de wens om een horeca gelegenheid naast het algemene zwembad te creëren.</i> <i>Deze obligatielening zal een maximale looptijd hebben van 24 maanden. Binnen deze termijn moeten de woningen worden verkocht of geherfinancierd zijn. Het basisbedrag dat nodig is zal minimaal EUR 1.900.000 zijn. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren is de verwachting dat er een bedrag nodig zal zijn van maximaal EUR 2.455.000.¹⁸ Het succes van de emissie heeft dus invloed op het beschikbare budget.'</i> <i>In het verzamelmemorandum d.d. 27 januari 2014 is aan het bovenstaande het volgende toegevoegd:</i> <i>'De gelden die met Obligatielening Gemina werden aangetrokken waren bij aanbidding daarvan bestemd om, na aftrek van bedrijfskosten, te worden aangewend voor de aankoop en ontwikkeling van recreatieve voorzieningen op het project Pacific Gardens, zoals vastgelegd in artikel 4.5 van de voorwaarden daarvan. 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.'</i>

¹⁸ In het nieuwe memorandum is op pagina 55 het volgende vermeld: 'Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren is de verwachting dat er een bedrag nodig zal zijn van maximaal ca. EUR 2.5 miljoen.'

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 21 van 41

CWC	<i>'Tijdens deze fase wordt een deel van het project 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. De verwachte emissie zal tussen de EUR 2.400.000 en EUR 2.485.000 zijn. Hiermee zal ca. 32.500 m2 aan bouwgrond worden verkregen. De looptijd is maximaal 24 maanden. Wanneer binnen 24 maanden de grond niet verkocht is zal deze na aanleg van de infrastructuur worden geleverd aan een stichting/vereniging van obligatiehouders. Deze hebben dan de mogelijkheid deze zelf te verkopen of met Centurion te overleggen wat de mogelijkheden zijn. De grond kan gebruikt worden voor de bouw van appartementen en woningen.'</i> In het verzamelmemorandum d.d. 27 januari 2014 is aan het bovenstaande het volgende toegevoegd: <i>'Ten tijde van de eerste aanbidding van dit product was de doelstelling van Centurion uiterlijk op 31 december 2013 aan de certificaathouders uit te keren. SETENA (de overheidsinstantie in Costa Rica die belast is met het verstrekken van de juiste vergunningen voor projectontwikkeling) heeft ruim 16 maanden langer nodig gehad dan verwacht om de vergunning en de bouwtoestemming te verstrekken. Deze zijn inmiddels verleend. Centurion is door beleggers gemachtigd om na 31 december 2013 alsnog de infrastructuur uit te leggen en zich in te spannen voor de verkoop van de grond. In de eerste helft van 2014 zal de (resterende) infrastructuur naar verwachting worden aangelegd.'</i>
CWC+	<i>'Tijdens deze fase wordt een deel van het project 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. De verwachte emissie zal EUR 2.920.000 zijn. Hiermee zal ca. 38.500 m2 aan bouwgrond worden verkregen. De looptijd is maximaal 24 maanden. Wanneer binnen 24 maanden de grond niet verkocht is zal deze na aanleg van de infrastructuur worden geleverd aan een stichting/vereniging van obligatiehouders. Deze hebben dan de mogelijkheid deze zelf te verkopen of met Centurion overleggen wat de mogelijkheden zijn. De grond kan gebruikt worden voor de bouw van appartementen en woningen.'</i> In het verzamelmemorandum d.d. 27 januari 2014 is aan het bovenstaande het volgende toegevoegd: <i>'Ten tijde van de eerste aanbidding van dit product was de doelstelling van Centurion uiterlijk op 31 december 2013 aan de certificaathouders uit te keren. SETENA (de overheidsinstantie in Costa Rica die belast is met het verstrekken van de juiste vergunningen voor projectontwikkeling) heeft ruim 16 maanden langer nodig gehad dan verwacht om de vergunning en de bouwtoestemming te verstrekken. Deze zijn inmiddels verleend. Centurion is door beleggers gemachtigd om na 31 december 2013 alsnog de infrastructuur uit te leggen en zich in te spannen voor de verkoop van de grond. In de eerste helft van 2014 zal de (resterende) infrastructuur naar verwachting worden aangelegd.'</i>

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwending inleg') heeft Centurion het volgende vermeld over de aanwending van gelden per project:

'Centurion zal in het algemeen over een zekere mate van flexibiliteit en vrijheid kunnen beschikken in de bestemming en het gebruik van de uit de aangeboden producten verkregen middelen. Als deze middelen niet oordeelkundig besteed worden kan dat de capaciteit van de vennootschap om haar beoogde activiteiten uit te

voeren in het gedrang brengen en kan dat financiële verliezen veroorzaken die op hun beurt een aanzienlijk schadelijk effect kunnen hebben op alle (overige) producten voor de nabije toekomst. Dat zal met name ook het geval zijn, wanneer de onderneming minder investeringen en vermogen zal weten aan te trekken dan begroot voor de door haar in gang gezette ontwikkelingen en ondernemingsactiviteiten.

‘Centurion beschikt ook over de mogelijkheid om te variëren in het aantal of de omvang van de producten die zij gelijktijdig aanbiedt aan verschillende (groepen) investeerders. Als gevolg daarvan kunnen geldstromen vanwege die aanbieding en plaatsingen, in het bijzonder ook bestaande uit latere (bij-)stortingen op eerder aangeboden producten en investeringen en betalingen vanwege haar projecten en ondernemingsactiviteiten, in de administratie van de vennootschap samenlopen of samengevoegd worden. 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 uiteindelijke verdeling van aanwending van de inleg van gelden van investeerders door Centurion over haar eigen bedrijfsvoering en de voor haar projectontwikkeling benodigde gelden zal uiteindelijk afhangen van veel verschillende factoren. Zo kan bijvoorbeeld bij onderfinanciering slechts een deel van het project worden ontwikkeld. Andere factoren van belang zijn bijvoorbeeld de status van de eventuele inspanningen bij projectontwikkelingsactiviteiten, de uiteindelijk verkregen middelen uit de investeringen, de inzet van alternatieve vormen van financiering en de overige inkomsten en resultaten van de vennootschap.’

Uit het onderzoek van de AFM blijkt het volgende over de besteding van de door de obligatiehouders ingelegde gelden.

Aankoop kavels

Centurion heeft in het aanbiedingsmateriaal van obligatieleningen IV en VI verklaard de aangetrokken gelden te zullen besteden aan de aankoop van kavels in Costa Rica.

In het overzicht van uitgaande geldstromen dat Centurion op 10 september 2013 heeft verstrekt aan de AFM en dat in hoofdstuk 5 onder ‘Financiële informatie Centurion Vastgoed’ is vermeld heeft Centurion vermeld dat in totaal een bedrag van € 2.330.000, - is besteed aan de aankoop van Pacific Gardens 1 tot en met 4 en dat aan de aankoop van Pacific Gardens 5 een bedrag van € 1.280.000, - is besteed. Gezamenlijk komt dit tot een totaal bedrag van € 3.610.000, -.

Het totaal bedrag in Euro's komt vrijwel overeen met de door Centurion verstrekte koopovereenkomsten. Uit deze koopovereenkomsten maakt de AFM op dat Centurion tot op heden in totaal voor een bedrag van circa € 3.673.822, - (\$ 4.807.560, -) aan gronden heeft aangekocht.

Project	Aantal m2	Aankoopprijs	Aankoopdatum
Pacific Gardens 1 tm 3	¹⁹	USD 1.300.000 ²⁰	Januari 2011

¹⁹ Bij de aankoop van Pacific Gardens 1 tot en met 3 zijn een aantal rechtspersonen gekocht. Deze rechtspersonen hebben de betreffende gronden in eigendom. Het is de AFM niet duidelijk hoeveel vierkante meters aan grond dit precies betreft.

²⁰ Wisselkoers op 1 januari 2011: 1 USD = Eur 0,74683. USD 1.300.000 = Eur 970.879.

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 23 van 41

Pacific Gardens 4	238.449	USD 1.907.560 ²¹	Januari 2011
Pacific Gardens 5	191.706	USD 1.600.000 ²²	Mei 2012
totaal		USD 4.807.560	
		EUR 3.673.822	

Deze gronden zijn eigendom van CPD, een Costa Ricaanse vennootschap. *'Middels deze vennootschap zijn de gronden op Costa Rica aangekocht (via deelnemingen welke de gronden bezitten (...))', aldus paragraaf 2.4 'Juridische structuur' van de verzamelmemoranda onder de gelieerde onderneming CPD.*

Centurion heeft in de verzamelmemoranda het volgende vermeld over aangekochte kavels (paragraaf 4.3 'Project Pacific Gardens Resorts'):

'Reeds ontwikkelde projecten

Centurion heeft op project Lomas Del Mar reeds de volgende 5 projecten aangekocht en ontwikkeld:

- *'Pacific Gardens 1 (PG 1) (uitverkocht)*
PG 1 is als kavel van 49.666 m² ingekocht.'
- *'Pacific Gardens 2 (PG 2) (uitverkocht)*
PG 2 is als kavel van 25.658 m² ingekocht.'
- *'Pacific Gardens 3 (PG 3) (uitverkocht)*
PG 3 is als kavel van 46.098 m² ingekocht'

- *'Pacific Gardens 4 (PG 4)*
Medio 2011 heeft Centurion een kavel van 238.449 m² ingekocht. Daarnaast is ook een kavel van 38.100 m² ingekocht, waardoor de totale bruto oppervlakte 276.549 m² bedraagt.'

- *'Pacific Gardens 5 (PG 5)*
In verband met de toenemende vraag is Centurion in de tweede helft van 2012 gestart met de aankoop en ontwikkeling van de vijfde woonwijk.'

Liquide middelen

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 Derdengelden Centurion staan. Het overzicht is opgenomen in hoofdstuk 5 van de verzamelmemoranda onder 'Herkomst en besteding van aangetrokken middelen'.

Naam rekening	Rekeningnummer	Valuta	Bedrag (in EUR)
Stichting Derdengelden Centurion	60.64.58.263	Eur	130.000
Stichting Derdengelden Centurion	56.57.88.914	Eur	2.100.000
Stichting Derdengelden Centurion	57.85.43.516	Eur	430.000
Totaal			2.660.000
Stichting Derdengelden Centurion	40.71.52.342	USD	1.150.000

²¹ Wisselkoers op 1 januari 2011: 1 USD = Eur 0,74683. USD 1.907.560 = Eur 1.424.623.

²² Wisselkoers op 25 mei 2012: 1 USD = Eur 0,79895. USD 1.600.000 = Eur 1.278.320.

Deze stichting kent Centurion als bestuurder. Tot 12 februari 2014 was de heer R.F. Snijsheuvel enig bestuurder van de stichting.

Operationele kosten

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

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 Centurion Makelaardij (CM).

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwendig inleg') heeft Centurion het volgende vermeld over de kosten:

'Centurion zal verder over een zekere flexibiliteit en vrijheid beschikken om te beslissen over de bedragen en de planning van de werkelijke uitgaven van de vennootschap. Dit heeft er tot nu toe toe geleid 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.'

Centurion heeft op 10 september 2013 een overzicht van inkomende en uitgaande geldstromen aan de AFM verstrekt. Het overzicht is opgenomen in hoofdstuk 5 van de verzamelmemoranda onder 'Herkomst en besteding van aangetrokken middelen'. Het overzicht vermeldt, per 30 juni 2013, de volgende operationele kosten (in Euro's):

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

Rentebetalingen

De houders van obligaties en certificaten hebben bij het aangaan van de overeenkomst de onderstaande informatie ontvangen over de besteding van de gelden (zie ook paragraaf 3.4.1):

- Obligatielening IV: *'Van het geld dat Centurion van u leent, koopt zij grond aan op het project waar zij reeds meerdere malen succesvol investeerde.'*
- Obligatielening V: *'Van het geld dat Centurion van u leent, bouwt zij appartementencomplexen op het project waar zij reeds meerdere malen succesvol investeerde.'*

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 25 van 41

- Obligatielening VI: *'Van het geld dat Centurion van u leent, koopt zij 5 kavels op het project 'Lomas del Mar', om hier 10 woonappartementen op te bouwen. Tevens worden er recreatieve faciliteiten aangebracht.'*
- Obligatielening Gemina: *'Van het geld dat Centurion van u leent, ontwikkelt zij recreatieve gelegenheden op het project 'Pacific Gardens III', waar zij reeds ontwikkeld heeft en 58 villa's zal bouwen.'*

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwendig inleg') heeft Centurion het volgende vermeld over de rentebetalingen:

'Ook is bij een of meerdere producten – die in het verleden werden aangeboden en deels nog lopen – aanvankelijk bij het aantrekken van gelden mogelijk een deel van de inleg (mede) gebruikt om – al dan niet ten behoeve van een en ander product – (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. Daarnaast kan dienovereenkomstig niet worden uitgesloten dat bij een of meerdere producten een deel van de inleg (mede) gebruikt is om – al dan niet ten behoeve van een ander product – de terug- of inkoop van percelen of andersoortig onroerend goed te financieren, waarbij mogelijk een verkoopwinst op deze percelen of onroerend goed is behaald.'

In het verslag van het gesprek dat toezichthouders van de AFM op 6 juni 2013 met Centurion hebben gevoerd is ten aanzien van de inkomsten van Centurion het volgende genoteerd (alinea 6 op pagina 9):

'Ten aanzien van de uitbetaling van rente verklaart PdR (AFM: de heer Patrick de Rijk) 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.'

Aanwending gelden per project

In het aanbiedingsmateriaal heeft Centurion per obligatielening aangegeven op welke wijze zij de ingelegde gelden zal besteden. Deze beschrijving is weergegeven in paragraaf 3.4.1.

In de verzamelmemoranda (hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Aanwendig inleg') heeft Centurion het volgende vermeld over de aanwending van gelden per project:

'Centurion beschikt ook over de mogelijkheid om te variëren in het aantal of de omvang van de producten die zij gelijktijdig aanbiedt aan verschillende (groepen) investeerders. Als gevolg daarvan kunnen geldstromen vanwege die aanbieding en plaatsingen, in het bijzonder ook bestaande uit latere (bij-)stortingen op eerder aangeboden producten en investeringen en betalingen vanwege haar projecten en ondernemingsactiviteiten, in de administratie van de vennootschap samenlopen of samengevoegd worden. 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.'

In de verzamelmemoranda stelt Centurion: *'Om op een vertrouwde en transparante manier te kunnen investeren, is een goede controle van de geldstromen noodzakelijk.'* (paragraaf 7.2 'Controle')

Uit de door Centurion verstrekte informatie (waaronder afschriften van een door Centurion gebruikte valutarekening, vanaf welke onder meer betalingen aan een Costa Ricaans bouwconsortium zijn verricht) heeft de

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 26 van 41

AFM opgemaakt dat Centurion per project ten minste de volgende bedragen heeft betaald aan een Costa Ricaans bouwconsortium en de notaris van Centurion te Costa Rica:

Datum	Ontvanger	Bedrag in USD	Transactieomschrijving
01-02-2012	Consorcio Constructor Costarrice	200.000	Pacific Gardens I+II+III
01-10-2012	Consorcio Constructor Costarrice	100.000	PGI-III and PGV Construction work
21-09-2012	Montejo Trust S.A.	750.000	PGV-Contract d.d. 2012.05.07
21-09-2012	Montejo Trust S.A.	530.000	PGV-Contract d.d. 2012.05.07
18-01-2013	Consorcio Constructor Costarrice	135.000	Advance payment PGI II III IV V Construction work
	Totaal	1.715.000	

De AFM heeft tevens geconstateerd dat in de periode van december 2011 tot en met januari 2013 door Centurion vanaf haar valutarekening betalingen zijn verricht aan het Costa Ricaans bouwconsortium waarbij geen specifieke projecten worden genoemd. Centurion heeft in voornoemde periode in totaal een bedrag van \$ 1.025.200, - overgemaakt aan het bouwconsortium.

Ad 3 Informatieverstrekking over de door Centurion gegenereerde inkomsten

Centurion heeft onder meer het volgende opgenomen in de verzamelmemoranda (pagina 53 (memorandum van juni 2013) en 63 (memorandum van september 2013) wat betreft haar bedrijfsinkomsten:

'Inkomen

Het totaal inkomen van Centurion bestaat onder meer uit:

- 1. provisie inkomsten: inkomsten uit het ontwikkelen, begeleiden en realiseren van bouwprojecten en het mede verzorgen van de marketing voor vastgoedobjecten*
- 2. verkoopopbrengsten: van percelen en van onroerend goed. (...)*

Op pagina 74 van het verzamelmemorandum, gedateerd 27 januari 2014, is bij inkomen van Centurion eveneens verhuuropbrengsten van percelen en van onroerend goed vermeld.

Verkochte kavels

Centurion heeft in het aanbiedingsmateriaal van de afzonderlijke aanbiedingen aangegeven dat zij de inleg van beleggers terugbetaalt uit de verkoopopbrengsten van het door Centurion ontwikkeld onroerend goed. Deze beschrijving is weergegeven in paragraaf 3.4.1.

Centurion heeft in de verzamelmemoranda in paragraaf 4.3 'Project Pacific Gardens Resorts' het volgende vermeld over de verkochte kavels²³:

'Reeds ontwikkelde projecten

Centurion heeft op project Lomas Del Mar reeds de volgende 5 projecten aangekocht en ontwikkeld:

- Pacific Gardens 1 (PG 1) (uitverkocht)*

²³ De onderstreepte tekst is alleen vermeld in het verzamelmemorandum van juni 2013.

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 27 van 41

PG 1 is als kavel van 49.666 m² ingekocht. Na de herverkaveling zijn alle 26 kavels binnen zes maanden verkocht.

- *Pacific Gardens 2 (PG 2) (uitverkocht)*

PG 2 is als kavel van 25.658 m² ingekocht. Na de herverkaveling zijn alle 8 kavels binnen twee maanden verkocht.

- *Pacific Gardens 3 (PG 3) (uitverkocht)*

PG 3 is als kavel van 46.098 m² ingekocht. Na de herverkaveling zijn alle 32 kavels binnen vier maanden verkocht.

- *Pacific Gardens 4 (PG 4)*

Medio 2011 heeft Centurion een kavel van 238.449 m² ingekocht. Daarnaast is ook een kavel van 38.100 m² ingekocht, waardoor de totale bruto oppervlakte 276.549 m² bedraagt.

Binnen Pacific Gardens 4 zijn tijdens de voorverkoop de meeste kavels verkocht. Centurion verwacht vanaf 2013 alle kavels te verkopen. In totaal worden ruim 130 kavels ontwikkeld. Zowel de ontwikkelingen als de verkoop liggen op dit moment op schema.

- *Pacific Gardens 5 (PG 5)*

In verband met de toenemende vraag is Centurion in de tweede helft van 2012 gestart met de aankoop en ontwikkeling van de vijfde woonwijk. In tegenstelling tot PG 1 t/m 4 is deze ontwikkeling exclusief voor appartementen bestemd. De huidige doelstelling is om hier in een aantal blokken/appartementencomplexen uiteindelijk ca. 147 appartementen te bouwen.

Centurion heeft op 13 mei 2013 een overzicht van verkochte kavels aan de AFM verstrekt. Het overzicht toont dat Centurion € 5.030.744, - aan gelden heeft ontvangen uit de verkoop van kavels.

Project	Totaal aantal m2	Waarvan m2 in bezit van Centurion	Verkochte m2	Aantal verkochte kavels (lots)	Totaalprijs verkochte kavels in Euro's	Prijs per verkochte m2
PG1	26.456	3.646	22.810	20	1.463.285	64,15
PG2	5.276	1.190	4.086	7	281.560	68,91
PG3	23.383	13.035	10.348	16	693.105	66,98
PG4	134.643	Zie tabel	36.253	36	2.432.794	67,11
PG5	28.208	24.492	3.716	3	160.000	43,06
Totaal	217.966		77.213		5.030.744	

De onderstaande tabel toont de verdeling van de totale 134.643 m2 aan grond in PG 4:

Verkocht	36.253
Geconverteerd (vanuit PG1-3)	15.679
Gereserveerd voor CWC	75.000
Te koop staande kavel	7.711
Totaal	134.643

Datum	25 februari 2014
Ons kenmerk	MIH-KJSa-14020372
Pagina	28 van 41

In het verslag van het gesprek dat toezichthouders van de AFM op 6 juni 2013 met Centurion hebben gevoerd is ten aanzien van de inkomsten van Centurion het volgende genoteerd (alinea 6 op pagina 9):

'De toezichthouders wijzen er op dat het hen niet duidelijk is op welke wijze CV op dit moment inkomsten genereert. PdR verklaart dat er inkomsten wordt gegenereerd door obligaties uit te geven. CV heeft enige tijd kavels verkocht in de voorverkoop, waaronder kavels in Pacific Gardens. De nadruk ligt nu op ontwikkeling, PdR verwacht dat CV in de toekomst veel actiever zal kunnen verkopen omdat de kavels dan bebouwd zullen zijn. PdR verklaart dat CV beter kan ontwikkelen op kavels die zij in bezit heeft dan op kavels die CV eerst moet terugkopen. Ten aanzien van de uitbetaling van rente verklaart PdR 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. Wat betreft de doorlopende bronnen van inkomsten van CV verklaart PdR dat CV inkomsten genereert door kavels te verkopen, waarbij CV middels een opslag in de verkoopprijs een buffer kweekt.'

Centurion heeft in haar reactie van 10 september 2013 het volgende verklaard ten aanzien van de opbrengsten van de door Centurion verkochte kavels: *'Tot op heden werden op deze rekeningen nog geen opbrengsten van verkochte kavels grond ontvangen, omdat de betalingen van de (ver-)koopsommen steeds heeft plaatsgevonden door verrekening met uitkeringen of terugbetalingen vanwege andere producten van Centurion.'*

Verhuurinkomsten en/of opbrengsten verkoop villa's/appartementen

Centurion heeft in nieuwsbrieven en verzamelmemoranda gecommuniceerd over de stand van zaken met betrekking tot de verhuurinkomsten en/of opbrengsten door verkoop van villa's/appartementen.

A. Nieuwsbrief van september 2012

CWC en CWC+

'Op het moment van schrijven is Centurion in afwachting van de vergunning waarmee we toestemming krijgen de laatste bouwplatformen te ontwikkelen. De verwachting is dat dit proces tot januari 2013 zal duren. Op het moment dat de laatste toestemming is verkregen, zal met de resterende bouwwerken gestart worden. Wij verwachten dat hiermee uiterlijk het eerste kwartaal van 2013 gestart wordt. Vervolgens zal Centurion beginnen met het terugbetalen van de eerste investeerders.'

Obligatielening IV en V

'Uiterlijk 1 oktober 2012 zal Centurion de grond gaan aankopen voor het verkrijgen van onderpand voor zowel Obligatielening IV als V. Zodra de controle en goedkeuring van deze aankoop door een registeraccountant heeft plaatsgevonden, wordt u hiervan per post op de hoogte gebracht.'

PG 1 t/m 3

'Centurion is verheugd u te kunnen melden dat, na het verkrijgen van het volledige vergunningen-pakket, de registratie van alle kavels op dit moment plaatsvindt.'

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 29 van 41

PG 4

'Op het deel Pacific Gardens IV wacht Centurion nog altijd op de laatste stempel van de overheid. Pas na deze stempel kunnen de eerste woningen gebouwd worden. Waar Centurion tot nu toe altijd geluk heeft gehad bij het vergunningenproces, lijkt het er nu op dat er een kleine vertraging in de verkrijging zit, vanwege de enorme drukte op de desbetreffende afdeling. Om kostbare tijd terug te winnen, start Centurion met de aanleg van alle recreatievoorzieningen op dit deel. Tevens zal Centurion zelf woningen gaan bouwen op het project, om het project alvast een gezicht te geven.'

B. Verzamelmemoranda van juni 2013, september 2013 en januari 2014 (onderstreping door AFM)

Centurion heeft in haar gesprek met de AFM op 6 juni 2013 verklaard dat tot op heden alleen één modelvilla is gebouwd. Centurion heeft in de verzamelmemoranda de modelvilla beschreven (in paragraaf 4.3). Overige aspecten over hetgeen gebouwd zal worden en de stand van zaken van de vergunningen, zoals vermeld in de verzamelmemoranda zijn hieronder weergegeven:

Verzamelmemorandum juni 2013	Verzamelmemorandum september 2013	Verzamelmemorandum januari 2014
Ten aanzien van het hetgeen zal worden gebouwd:		
Centurion stelt op pagina 44 en 45 van het verzamelmemorandum dat in de eerste zes maanden van 2013 naar verwachting 17 woningen zullen worden gebouwd op PG 1 tot en met 3: <i>'Pacific Gardens 1 t/m 3</i> <i>Kenmerken:</i> • 60 bouwrijpe kavels, reeds gerealiseerd. • <u>In de eerste 6 maanden van 2013 zullen naar verwachting 17 woningen worden gebouwd.</u> • Prijsklasse woningen vanaf Eur 175.000,-. • Infrastructuur aanwezig. • Registratie in het kadaster vindt reeds plaats. • <u>Bouw gemeenschappelijke zwembaden: start medio 2013.</u> <u>Bouw horecavoorzieningen en tennisbanen worden onderzocht.</u>	In het verzamelmemorandum (pagina 45 en 46) vermeldt Centurion een vertraging van de bouw van woningen: <i>'In het laatste kwartaal van 2013 wordt er gestart met de bouw van 53 woningen'.</i> <i>'Pacific Gardens 1 t/m 3</i> <i>Kenmerken:</i> • 60 bouwrijpe kavels, reeds gerealiseerd. • <u>In het laatste kwartaal van 2013 wordt er gestart met de bouw van 53 woningen.</u> • Infrastructuur aanwezig. • Registratie van alle kavels heeft plaatsgevonden. • <u>Bezoekers en eigenaren van Pacific Gardens kunnen gebruik maken van de al aanwezige manege, fitnesscenter en het gemeenschappelijk zwembad op het terrein van project Lomas del Mar.</u>	Centurion meldt over Pacific Gardens 1 tot en met 3 het volgende (pagina 48 en 49): <i>'Pacific Gardens 1 t/m 3</i> <i>Kenmerken:</i> • 60 bouwrijpe kavels, reeds gerealiseerd. • <u>In januari 2014 wordt er naar verwachting gestart met de bouw van 54 woningen.</u> • Infrastructuur aanwezig. • Registratie van alle kavels heeft per het eerste kwartaal van 2013 plaatsgevonden. • Bezoekers en eigenaren van Pacific Gardens kunnen gebruik maken van de al aanwezige manege, fitnesscenter en het gemeenschappelijk zwembad op het terrein van project Lomas del Mar.

Ten aanzien van de vergunningen:

Centurion vermeldt in de memoranda met betrekking tot PG 4 en 5 dat zij in afwachting is van de vergunningen om additionele bouwplatformen en infrastructuur aan te leggen.

<u>Pacific Gardens 4 t/m 9</u> Kenmerken: • <i>Planning: ca. 200 woningen.</i> • <i>Prijsklasse woningen vanaf EUR 175.000,-.</i> • <i>Per de datum van dit memorandum is Centurion in afwachting van de vergunningen om additionele bouwplatformen en de infrastructuur aan te leggen.</i> • <i><u>Verwachte registratie in het kadaster: 1^e kwartaal 2013.</u></i> • <i>Verkoop woningen vindt plaats na registratie in het kadaster.</i> • <i>Bouw horecavoorzieningen, gemeenschappelijke zwembaden en tennisbanen in onderzoeksfase.'</i>	<u>Pacific Gardens 4</u> Kenmerken: • <i>Planning: ca. 200 woningen.</i> • <i>Prijsklasse woningen vanaf EUR 175.000,-.</i> • <i>Per de datum van dit memorandum is Centurion in afwachting van de vergunningen om additionele bouwplatformen en de infrastructuur aan te leggen.</i> • <i><u>Verwachte registratie in het kadaster: vertraagd. De beleggers zullen hierover per separate brief over worden geïnformeerd.</u></i> • <i>Verkoop woningen vindt plaats na registratie in het kadaster.</i> • <i>Bouw horecavoorzieningen, gemeenschappelijke zwembaden en tennisbanen in onderzoeksfase.</i> • <i>Bezoekers en eigenaren van Pacific Gardens kunnen gebruik maken van de al aanwezige manege, fitnesscenter en het gemeenschappelijk zwembad op het terrein van project Lomas del Mar.'</i>	<u>Pacific Gardens 4</u> Kenmerken: • <i>Planning: ca. 200 woningen.</i> • <i>Prijsklasse woningen vanaf EUR 175.000,-.</i> • <i><u>De vergunningen om additionele bouwplatformen en de infrastructuur aan te leggen zijn aan Centurion verleend].</u></i> • <i><u>Inmiddels heeft de afdeling van SETENA (Secretaria Técnica Nacional Ambiente) die belast is met de certificering van deze fase van projectontwikkeling voor dit deel van het project Centurion de benodigde toestemming per december 2013 formeel verstrekt.</u></i> • <i><u>Verwachte registratie in het kadaster: 1^e kwartaal 2014.</u></i> • <i>Verkoop woningen vindt plaats na registratie in het kadaster.</i> • <i>Bouw horecavoorzieningen, gemeenschappelijke zwembaden en tennisbanen in onderzoeksfase.</i> • <i>Bezoekers en eigenaren van Pacific Gardens kunnen gebruik maken van de al aanwezige manege, fitnesscenter en het gemeenschappelijk zwembad op het terrein van project Lomas del Mar.'</i>
Ten aanzien van de vergunning voor elektra en water: Op pagina 46 van het verzamelmemorandum van juni 2013 is vermeld dat Centurion verwacht dat de vergunning om elektra en water aan te leggen de <u>aankomende weken</u> verleend zal worden.	Op pagina 48 van het verzamelmemorandum van 30 september 2013 is vermeld dat Centurion verwacht dat de vergunning om elektra en water aan te leggen de <u>aankomende maanden</u> verleend zal worden.	Op pagina 51 van het verzamelmemorandum van 27 januari 2014 het volgende vermeld: '<i>SETENA (Secretaria Técnica Nacional Ambiente) is de overheidsinstantie in Costa Rica die belast is met het verstrekken van de juiste</i>

Datum 25 februari 2014
 Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
 Pagina 31 van 41

		vergunningen voor projectontwikkeling. Inmiddels heeft de afdeling van SETENA die belast is met de certificering van deze fase van projectontwikkeling voor dit deel van het project Centurion de benodigde toestemming per december 2013 formeel verstrekt. Daarmee wordt de nieuwe stand van zaken en de uiteindelijke planning van werkzaamheden als volgt: in januari 2014 start de aanleg van de laatste bouwplatformen en benodigde infrastructuur.'
--	--	---

Rente-inkomsten op uitgeleende gelden

Centurion heeft een deel van de ingelegde gelden uitgeleend aan CPD. Centurion heeft aangegeven dat CPD met deze gelden gronden in Costa Rica heeft kunnen aankopen. In het gesprek van 6 juni 2013 heeft Centurion verklaard dat zij een vordering heeft op CPD en dat deze vordering dient ter zekerheid van beleggers in het geval Centurion in staat van faillissement zou geraken. De AFM heeft een kopie van een leningovereenkomst van Centurion ontvangen die ten grondslag ligt aan de vordering van Centurion op CPD. De overeenkomst is gedateerd en getekend op 1 juli 2011. Op de overeenkomst is onder meer vermeld: *'Model leningovereenkomst E.011 13-4-2012'*. In deze overeenkomst wordt een totaal leningbedrag vermeld van € 2.014.129, -. Daarnaast wordt in deze overeenkomst vermeld dat Centurion tot aan het moment van volledige aflossing een rente van 11% per jaar over het leningbedrag ontvangt. De lening wordt verstrekt *'teneinde te worden gebruikt voor de aankoop van gronden op Costa Rica, welke zal geschieden door de aankoop van vennootschappen die deze gronden in eigendom hebben'*. Het gaat daarbij om de volgende vennootschappen: Sol y lluvia de Guanacast CR S.A., The autumn pearl of Costa Linda LLC Ltd, The amarelo pearl of Costa Linda LLC Ltd, The amaranth pearl of Costa Linda LLC Ltd en Pacific Seaside City S.A.

Centurion heeft in haar reactie van 10 september 2013 verklaard dat zij geen bedragen aan rentebetalingen of terugbetalingen van de hoofdsom van CPD heeft ontvangen. Doordat de rentebetalingen bij de hoofdsom zijn bijgeschreven, bedraagt de lening van Centurion aan CPD per 30 juni 2013 in totaal € 2.574.854, -.

Centurion heeft op pagina 50 van het verzamelmemorandum van 30 september 2013 een passage opgenomen over de vordering van Centurion op CPD. Centurion verwijst hierbij naar bijlage 8: het publicatierapport over 2011 van Centurion.

In het verzamelmemorandum van januari 2014 is niets vermeld over de eerdergenoemde vordering. Het verzamelmemorandum van januari 2014 bevat de *'publicatiestukken'* van Centurion over 2012.

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

Tevens heeft Centurion op pagina 50 van het verzamelmemorandum van 30 september 2013 vermeld dat de Stichting Derdengelden Centurion per 30 juni 2013 een vordering op CPD heeft van € 3.700.000,-. De AFM heeft in het kader van haar onderzoek geen schriftelijke vastlegging van deze vordering ontvangen van Centurion. In het verzamelmemorandum van januari 2014 is niets vermeld over de vordering van Stichting Derdengelden Centurion op CPD.

Ad 4 Overige informatieverstrekking

Stand van zaken ontwikkeling onroerend goed

Centurion stelt in Hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Bestemmingsplan en vergunningen' van de verzamelmemoranda onder meer het volgende ten aanzien van het verkrijgen van de vereiste vergunningen en vertragingen bij de ontwikkelingswerkzaamheden van Centurion:

Bij projectontwikkeling is Centurion in het algemeen afhankelijk van zaken zoals bestemmingsplannen, aanlegvergunningen en bouw- en milieuvoorschriften. Centurion zal bij het verwerven, ontwikkelen en verkopen/verhuren van onroerend goed tot selectie, reservering, aanbesteding of aankoop overgaan op basis van het huidige geldende of mogelijk toekomstige bestemmingsplan waarin het bouwen van woningen e.d. is toegestaan. Centurion blijft afhankelijk van alle relevante ontwikkelingen op dit terrein. Het risico bij vergunningen in het algemeen is dat deze niet, later of onder andere voorwaarden dan verwacht worden afgegeven. In een aantal gevallen heeft dit risico zich ook al eerder voorgedaan, [AFM: in verzamelmemorandum d.d. 27 januari 2014 is hier het volgende aan toegevoegd: 'met name wat betreft PG4,'] in welke gevallen Centurion desbetreffende projecten of ontwikkelingen niet, anders of in verminderde mate heeft kunnen ontwikkelen dan oorspronkelijk begroot. Het is derhalve van groot belang dat de bestemming van de grond overeenkomt met het bouwplan, dat de benodigde vergunningen verleend zijn en van kracht blijven, dat er een kwalitatief goede en financieel gezonde bouwer betrokken blijft en dat de verkaveling en verkoop op de juiste wijze wordt begeleid en gecontroleerd.'

In de verzamelmemoranda in Hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Ontwikkelrisico' stelt Centurion ten aanzien van het ontwikkelingsrisico onder meer:

'Tot op heden hebben er zich in enkele gevallen significante vertragingen 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

Datum	25 februari 2014
Ons kenmerk	MIH-KJSa-14020372
Pagina	33 van 41

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.'

In de verzamelmemoranda in Hoofdstuk 1 'Risicofactoren' stelt Centurion ten aanzien van 'Plaatsingsrisico en onderfinanciering' onder meer:

'Centurion gaat bij het ontwikkelen van projecten uit van een minimaal in totaal bijeen te brengen kapitaal ten behoeve van de ontwikkeling en exploitatie van de projecten. Als de vennootschap bij de aanbidding en plaatsing van haar producten minder investeringen en vermogen zal weten aan te trekken dan begroot voor de door haar in gang gezette ontwikkelingen en ondernemingsactiviteiten in het kader van de projecten, waardoor slechts een deel van de projecten ontwikkeld kan worden, zal dat een aanzienlijk schadelijk effect kunnen hebben op de (overige) producten voor de nabije toekomst, vanwege een mogelijke vermindering van de waarde van het onroerend goed in portefeuille, vermindering van meeropbrengsten uit de exploitatie of zelfs financiële verliezen bij vervreemding van onroerend goed in portefeuille. In een aantal gevallen heeft dit risico zich ook al eerder voorgedaan, in welke gevallen Centurion projecten of ontwikkelingen niet, anders of in verminderde mate heeft kunnen ontwikkelen dan oorspronkelijk begroot.'

Centurion heeft in het memorandum van 27 januari 2014 op pagina 26 van de bijlage het volgende vermeld over de stand van zaken en wijzigingen omtrent CWC:

'SETENA (Secretaria Técnica Nacional Ambiente) is de overheidsinstantie in Costa Rica die belast is met het verstrekken van de juiste vergunningen voor de projectontwikkeling. Inmiddels heeft de afdeling van SETENA die belast is met de certificering van deze fase van projectontwikkeling voor dit deel van het project Centurion de benodigde toestemming per december 2013 formeel verstrekt. Daarmee wordt de nieuwe stand van zaken en de uiteindelijke planning van werkzaamheden als volgt:

Ten tijde van de eerste aanbidding van dit product zou er uiterlijk op 31 december 2013 aan de certificaathouders worden uitgekeerd. SETENA heeft echter ruim 16 maanden langer nodig gehad dan verwacht om de vergunning en de bouwtoestemming te verstrekken. Deze zijn inmiddels verleend. Er is in het laatste kwartaal van 2013 met alle CWC investeerders persoonlijk contact opgenomen om hen over deze situatie te informeren. Er is door Centurion aangeboden om in 2014 de werkzaamheden te continueren. Aan de investeerders is voorgelegd een machtiging te verlenen aan Centurion om in het nieuwe jaar infrastructuur aan te leggen en de grond in de verkoop te nemen. Na het ontvangen van de machtigingen van de investeerders zou Centurion in 2014 haar werkzaamheden continueren. Centurion is door beleggers gemachtigd om na 31 december 2013 alsnog de infrastructuur uit te leggen en zich in te spannen voor de verkoop van de grond. In de eerste helft van 2014 zal de (resterende) infrastructuur naar verwachting worden aangelegd. Vervolgens wordt het onroerend goed (de grond) te koop aangeboden. Wanneer de grond voor minimaal EUR 89 per vierkante meter wordt verkocht ontvangen de CWC certificaathouders 117,1 % van hun ingelegde vermogen. Er zal voor de langere investeringstermijn geen financiële compensatie worden geboden. De investeerders behouden te allen tijde het recht om de grond geleverd te krijgen – volgens de oorspronkelijke productvoorwaarden – in een separate rechtspersoon.'

Met betrekking tot CWC+ is een passage bijna identiek aan die van CWC opgenomen. De passage verschilt op één punt: De CWC+ certificaathouders zullen 118,4% van hun ingelegd vermogen ontvangen in plaats van de 117,1% die CWC certificaathouders zullen ontvangen.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 34 van 41

Rol van de accountant

In de algemene voorwaarden van obligatielening IV, V en VI en Gemina is het volgende vermeld over de rol van de accountant: *'5.1 CENTURION legt al haar investeringen voor aan haar Accountant [AFM: VWG Nijhof Accountants & Belastingadviseurs te Arnhem], om te controleren of investeringsbeloftes worden nagekomen. Publicaties hieromtrent worden geplaatst op de website www.centurionvastgoed.nl.'*

In paragraaf 2.1 'Verklaring Centurion' van de verzamelmemoranda stelt Centurion ten aanzien van de werkzaamheden van de accountant onder meer: *'Centurion legt haar investeringen voor aan haar accountant, om te controleren of investeringsbeloftes worden nagekomen.'*

'De accountant is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor bedrijfsvoering- of handhaving van Centurion.'

Centurion stelt in paragraaf 7.2 'Controle' van de verzamelmemoranda van juni en september 2013 ten aanzien van de werkzaamheden van de accountant onder meer:

'Onze registeraccountant, VWG Nijhof accountants en belastingadviseurs, controleert of het door investeerders geïnvesteerde geld volgens afspraak wordt geïnvesteerd. Centurion is van mening dat toezicht door een onafhankelijke registeraccountant ervoor zorgt dat de investeerder tijdens de looptijd weet wat er met het geïnvesteerde vermogen gebeurt.

(...)

Verklaringen hieromtrent worden aan alle investeerders van Centurion en de AFM verstuurd.

(...)

Reeds verstrekte verklaringen

Er werden door de accountant twee soorten assurance-rapporten verstrekt:

1. inzake de aflossing van reeds afgeloste leningen (daarmee gaat het om obligatieleningen 1 t/m 3, de overige leningen lopen nog). De controle van het financieringsproces van onder meer de obligatieleningen 4 t/m 7 Gemina is nog niet uitgevoerd omdat deze leningen nog lopen en er nog geen aflossingen op werden gedaan; (...)

Tijdens het gesprek tussen Centurion en de AFM op 6 juni 2013 heeft Centurion het volgende verklaard inzake de werkzaamheden van de accountant:

'Wat betreft de stellingen van CV over een doorlopende accountantscontrole, verklaart PdR dat er bij de eerste obligatie een frequente controle door een accountant is uitgevoerd. Later werd dit een periodieke controle. De frequentie daarvan verschilt per obligatielening. Doorgaans is enkel sprake van een eindcontrole, omdat CV relatief snel obligaties uitgeeft en aflost. De registeraccountant heeft twee type verklaringen afgegeven: een assurance dat CV de door haar uitgegeven obligaties (1 t/m 3) heeft afgelost en een verklaring over de aankoop van gronden door CV (uitgedrukt in bedrag en vierkante meters).

De toezichthouders merken op dat CV naar aanleiding van het informatieverzoek tot nu toe enkel de accountantsrapportages over obligatielening 1 t/m 3 aan de AFM heeft verstrekt. PdR verklaart dat er wel controlerapportages zouden moeten zijn met betrekking tot de latere uitgaven van CV. Bij inzage in de accountantswerkzaamheden hebben de toezichthouders geen andere rapportages waargenomen dan de in deze alinea vermelde rapportages, anders dan het rapport van VWG Nijhof inzake de omvang van de kavel Pacific Garden 4.

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 35 van 41

De toezichthouders merken op dat CV in aanbiedingsmateriaal heeft vermeld dat de accountantsrapportages aan de AFM zijn verstrekt. De AFM heeft deze rapportages niet ontvangen. De passage in het aanbiedingsmateriaal dat de rapportages aan de AFM worden toegestuurd is derhalve niet correct.'

In het verzamelmemorandum van januari 2014 is in paragraaf 7.2 'Controle' het volgende vermeld:
'Om op een vertrouwde en transparante manier te kunnen investeren, is een goede controle van de geldstromen noodzakelijk. Centurion hanteert al vanaf haar eerste investering een unieke constructie voor de veeleisende investeerder. Onze registeraccountant, VWGNijhof accountants en belastingadviseurs, controleert het aankooptraject van het onroerend goed. Zo wordt gecontroleerd dat het onroerend goed daadwerkelijk in bezit is van de desbetreffende projectvennootschap. Verklaringen hieromtrent worden aan alle investeerders beschikbaar gesteld via de website van Centurion Vastgoed: www.centurionvastgoed.nl.'

'Reeds verstrekte verklaringen

Er werden door de accountant twee soorten assurance-rapporten verstrekt:

- inzake de aflossing van reeds afgeloste leningen (daarmee gaat het om obligatieleningen 1 t/m 3, de overige leningen lopen nog). De controle van het financieringsproces van onder meer de obligatieleningen 4, 6 en 7 Gemina is nog niet uitgevoerd omdat deze leningen nog lopen en er nog geen aflossingen op werden gedaan;*
- verklaringen opgesteld met betrekking tot de omvang en eigendom van de eerste aankoop van percelen grond door Centurion.'*

Waardering grondbezit Centurion

In hoofdstuk 1 'Risicofactoren' onder 'Taxatierisico' van de verzamelmemoranda stelt Centurion onder meer het volgende ten aanzien van de taxatie van de gronden die zij heeft aangekocht:

'(...) Centurion laat taxaties uitvoeren door onafhankelijke experts of beëdigd makelaars/taxateurs.'

In het verslag van het gesprek dat toezichthouders van de AFM op 6 juni 2013 met Centurion hebben gevoerd is ten aanzien van de taxatie van de kavels het volgende genoteerd (pagina 11):

'CPD heeft van de eigenaar van het project Lomas del mar grond aangekocht. Deze grond was ondergebracht in SA's en Limitada's. Bij de kooptransactie zijn grote kavels verkaveld naar kleinere kavels (die uiteindelijk per kavel in een SA worden ondergebracht, zoals opgesomd op de verklaring van de notaris). CV bepaalt zelf de waardering 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. CV heeft bij de waardebepaling haar Costa Ricaanse notaris 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. CV heeft daarbij gekeken naar wat haalbaar en redelijk is. In Costa Rica is het echter niet zo makkelijk om een taxatie te laten uitvoeren.' (pagina 5 en 6)

'KvdS vraagt hoe de belegger geïnformeerd wordt over de prijsvorming van een kavel. PdR verklaart dat de belegger daar eigenlijk niet over wordt geïnformeerd, de prijs is vooral gebaseerd op de eigen inschatting van CV in verband met de door CV gemaakte kosten.' (pagina 7)

Gelieerde partijen

Centurion heeft in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van de verzamelmemoranda onder 'Gelieerde partijen' het volgende weergegeven over de samenwerking met gelieerde partijen:

'In de samenwerking en de transacties met betrokken partijen of derden is niet uit te sluiten dat deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke transacties waarbij tegenstrijdige belangen, direct of indirect, in welke vorm of omvang dan ook, een rol zouden kunnen spelen. De samenwerkingen en transacties zoals in dit memorandum beschreven vinden voor zover de vennootschap bekend steeds onder gebruikelijke, marktconforme voorwaarden plaats. Transacties en samenwerking tussen gelieerde partijen en transacties met een (potentieel) belangenconflict kunnen zowel een positief als negatief effect hebben op de performance van de vennootschap in het algemeen en op het rendement dat met de investeringen behaald wordt'

Administratieve vastlegging

In paragraaf 7.2 'Controle' van de verzamelmemoranda stelt Centurion: 'Om op een vertrouwde en transparante manier te kunnen investeren, is een goede controle van de geldstromen noodzakelijk.' En in paragraaf 3.1

'Belangrijkste activiteiten' van de verzamelmemoranda: 'Opbrengsten, verwachtingen, kosten en vergoedingen zullen op een realistische en toetsbare wijze voorgesteld worden en verantwoord richting de investeerders.'

Centurion geeft in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van de verzamelmemoranda onder 'Aanwendig inleg' 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.'

Centurion heeft in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van de verzamelmemoranda onder 'Debieurenrisico' het volgende weergegeven over de administratieve vastlegging van afspraken:

'In een aantal gevallen worden transacties door Centurion niet volledig vooraf gedocumenteerd. Dat geldt in het bijzonder in die gevallen waarin het transacties betreft tussen (rechts-)personen waar de vennootschap, haar onderneming of haar aandeelhouders zodanig aan gelieerd zijn of (in-)direct een zo grote mate van (beleidsbepalende) zeggenschap hebben, dat naleving van betalingsverplichtingen al in zekere mate gewaarborgd kan worden.'

Zekerheden

Centurion spreekt in het aanbiedingsmateriaal van obligatielening IV, V, VI en Gemina over garanties:

- Obligatielening IV, V, VI en Gemina: 'Gegarandeerde aflossing van de totale hoofdsom aan het einde van de looptijd'
- CWC: 'Garantie-uitkering van inleg en rendement bij einde looptijd.'

In de leaflets behorende bij de obligatielening IV en V is het volgende vermeld:

'Grond als onderpand

Het project dat Centurion aankoopt komt volledig in eigendom.'

Met betrekking tot obligatielening VI is onder meer het volgende vermeld: *'De kavels die Centurion aankoopt om op te bouwen komen volledig in eigendom.'*

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 37 van 41

Ten aanzien van Gemina is in de leaflet het volgende vermeld: *'De kavels die Centurion aankoopt om op te bouwen komen in ieder project volledig in eigendom.'*

In paragraaf 2.4 'Juridische structuur' geeft Centurion onder 'Investerings en producten' weer: *'Het eigendom is afgesplitst van het bedrijfsrisico van Centurion, daar de gronden of andersoortige onroerend goed onder meer in eigendom (zullen) zijn van een aantal vennootschappen: Centurion Projects & Development S.A., Centurion Real Estate S.A. [AFM: in de verzamelmemoranda van juni en september 2013 was ook de naam van Centurion Global Private Investments B.V. hierbij weergegeven.]'*

Onder 'Investeringsbeleid' in paragraaf 3.1 van de verzamelmemoranda vermeldt Centurion:

'Centurion kiest er bewust voor haar projecten volledig te financieren met het vermogen van investeerders. Door deze unieke vorm van projectfinanciering hebben de investeerders in enkele specifieke producten van Centurion in principe altijd een zakelijke onderpand. Het aangekochte onroerend goed wordt in die gevallen beheerd in een beheervenootschap, welke vrij is van ondernemersrisico en zo dus is afgeschermd van de gevolgen bij een faillissement. Indien er onverhoopt iets gebeurt met Centurion krijgen de investeerders van Centurion het bestuur over het onroerend goed. De bouwgrond of andersoortig onroerend goed die dan de onderliggende zekerheid vormt voor investeerders bij de verschillende producten van Centurion zal door Centurion niet worden bezwaard met een hypotheek of vergelijkbare zekerheidsrecht(en) ten behoeve van derden.'

In bijlage 2 van de verzamelmemoranda is het volgende vermeld:

'In het aanbiedingsmateriaal van enkele producten stelt Centurion dat een deel van het project zal worden vrijgehouden als onderpand voor het desbetreffende product.

In het algemeen wordt hiermee de situatie beschreven die zich in het algemeen voordoet wanneer er grond wordt aangekocht die (nog) niet volledig is of wordt doorverkocht. Zolang Centurion grond in eigendom houdt, kan deze gebruikt worden om deze te verkopen mocht Centurion er niet in slagen de terug- en (rente)betalingsverplichtingen uit haar algemene bedrijfsvoering te voldoen. De investeerder heeft de zekerheid dat er met de ingelegde gelden zaken (gronden) worden aangekocht die een vaste waarde blijven behouden.'

In het verslag van het gesprek dat toezichthouders van de AFM op 6 juni 2013 met Centurion hebben gevoerd is ten aanzien van de zekerheden het volgende genoteerd (pagina 11):

'De toezichthouders wijzen op een tekst uit het aanbiedingsmateriaal van CV, waarin staat 'In geval van faillissement van Centurion Vastgoed B. V. zijn alle investeringen veilig afgeschermd.', en vragen naar de achtergrond van deze stelling. PdR verklaart dat CV veel grond heeft aangekocht en ontwikkeld, dit is een stevig onderpand. Bij een faillissement van CV vertegenwoordigt het vastgoed waarschijnlijk meer waarde dan de inleg van de beleggers. De toezichthouders vragen hoe een belegger in zo'n geval aanspraak kan maken op de gronden die zijn ondergebracht in Costa Ricaanse vennootschappen. PdR verklaart daarover dat als CV failliet gaat, CV nog een grote vordering heeft op CPD. HF merkt daarbij op dat sprake is van een onbelaste leningsovereenkomst tussen CV en CPD, CPD geen financiering heeft van derden en het onwaarschijnlijk is dat CPD gelijktijdig met CV failliet gaat.'

Bijlage: Wettelijk kader

Wet handhaving consumentenbescherming (Whc)

In artikel 2.10 van de Whc is het volgende bepaald:

- 1. Op het opleggen van een last onder dwangsom krachtens deze paragraaf zijn de artikelen 5:48 tot en met 5:51 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing.*
- 2. De Autoriteit Consument en Markt kan een last onder dwangsom opleggen, die strekt tot verzekering van de medewerking die krachtens artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht kan worden gevorderd bij de uitoefening van de bevoegdheden van de toezichthouders, bedoeld in artikel 2.4.*
- 3. Aan een last onder dwangsom, opgelegd krachtens deze paragraaf, kunnen voorschriften worden verbonden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn om effectieve controle op de uitvoering van de last te verzekeren.*

In artikel 2.23 van de Whc is het volgende bepaald:

- 1. De Autoriteit Consument en Markt kan een beschikking openbaar maken omtrent het opleggen van een bindende aanwijzing, 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 Autoriteit Consument en Markt maakt een voornemen tot openbaarmaking van een beschikking als bedoeld in het eerste lid te voren bekend aan degene tot wie de beschikking zich richt; tenzij het een toezegging door de overtreder dat een overtreding zal worden gestaakt betreft geschiedt dit gelijktijdig met het in de gelegenheid stellen van degene tot wie de beschikking zich richt daarover zijn zienswijze naar voren te brengen.*
- 3. De Autoriteit Consument en Markt 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 degene tot wie de beschikking zich richt de beschikking zelf heeft openbaar gemaakt, heeft doen openbaar maken of openbaarmaking met degene tot wie de beschikking zich richt is overeengekomen.*

In artikel 3.2 van de Whc is 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 3.4 van de Whc is het volgende bepaald:

- 1. De Stichting Autoriteit Financiële Markten kan, indien zij van oordeel is dat een overtreding op een van de wettelijke bepalingen, bedoeld in onderdeel c, sub c.1, van de bijlage bij deze wet, heeft plaatsgevonden:*
 - a. een bestuurlijke boete opleggen;*
 - b. een last onder dwangsom opleggen.*
- 2. Met betrekking tot de toepassing van het eerste lid:*
 - a. zijn de artikelen 2.8, 2.10, 2.23 en 2.24 van overeenkomstige toepassing; en*

Datum 25 februari 2014
Ons kenmerk MIH-KJSa-14020372
Pagina 39 van 41

- b. zijn artikel 1:81 van de Wet op het financieel toezicht van overeenkomstige toepassing.*
- 3. De Stichting Autoriteit Financiële Markten kan, indien zij van oordeel is dat een overtreding op een van de wettelijke bepalingen, bedoeld in onderdelen c, sub c.2 en d van de bijlage bij deze wet, heeft plaatsgevonden:*
- a. een bestuurlijke boete opleggen;*
 - b. een last onder dwangsom opleggen.*
- 4. Met betrekking tot de toepassing van het derde lid zijn de artikelen 2.8, 2.10, 2.15, 2.23, 2.24 en 4.3, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.*

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

In artikel 5:13 Awb is het volgende bepaald:

Een toezichthouder maakt van zijn bevoegdheden slechts gebruik voor zover dat redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak nodig is.

In artikel 5:16 van de Awb is het volgende bepaald:

Een toezichthouder is bevoegd inlichtingen te vorderen.

In artikel 5:20 van de Awb is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

- 1. Een ieder is verplicht aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde redelijke termijn alle medewerking te verlenen die deze redelijkerwijs kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden.*
- (...)*

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:

(...)

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 6:193c BW is het volgende bepaald:

1. Een handelspraktijk is misleidend indien informatie wordt verstrekt die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie, zoals ten aanzien van:

- a. het bestaan of de aard van het product;
- b. de voornaamste kenmerken van het product, zoals beschikbaarheid, voordelen, risico's, uitvoering, samenstelling, accessoires, klantenservice en klachtenbehandeling, procédé en datum van fabricage of verrichting, levering, geschiktheid voor het gebruik, gebruiksmogelijkheden, hoeveelheid, specificatie, geografische of commerciële oorsprong, van het gebruik te verwachten resultaten, of de resultaten en wezenlijke kenmerken van op het product verrichte tests of controles;
- c. de verplichtingen van de handelaar, de motieven voor de handelspraktijk en de aard van het verkoopproces, een verklaring of een symbool in verband met directe of indirecte sponsoring of erkenning van de handelaar of het product;
- d. de prijs of de wijze waarop de prijs wordt berekend, of het bestaan van een specifiek prijsvoordeel;
- e. de noodzaak van een dienst, onderdeel, vervanging of reparatie;
- f. de hoedanigheid, kenmerken en rechten van de handelaar of zijn tussenpersoon, zoals zijn identiteit, vermogen, kwalificaties, status, erkenning, affiliatie, connecties, industriële, commerciële of eigendomsrechten of zijn prijzen, bekroningen en onderscheidingen;
- g. de rechten van de consument waaronder het recht van herstel of vervanging van de afgeleverde zaak of het recht om de prijs te verminderen, of de risico's die de consument eventueel loopt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

2. Een handelspraktijk is eveneens misleidend indien:

- a. door de marketing van het product waaronder het gebruik van vergelijkende reclame verwarring wordt geschapen ten aanzien van producten, handelsmerken, handelsnamen of andere onderscheidende kenmerken van een concurrent;
- b. de handelaar een verplichting die is opgenomen in een gedragscode niet nakomt, voor zover:
 - 1°. de verplichting concreet en kenbaar is, en
 - 2°. de handelaar aangeeft dat hij aan die gedragscode gebonden is, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

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.*

