

**Openbare versie**  
Centaurus Investments B.V.  
[REDACTED]  
Raadhuisstraat 8  
4794 AX WILLEMSTAD

Datum 24 september 2014  
Ons kenmerk [REDACTED]  
Pagina 1 van 12  
Kopie aan info@centaurus-investments.com  
mc@lauxtermannadvocaten.nl  
Telefoon 020 - 797  
Betreft Last onder dwangsom

Geachte heer [REDACTED],

De Autoriteit Financiële Markten (AFM)<sup>1</sup> is van oordeel dat Centaurus Investments B.V. (Centaurus) 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 feitelijk onjuiste informatie is verstrekt aan huidige en potentiële houders van obligaties<sup>2</sup> 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 Centaurus 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 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 reden legt de AFM een last onder dwangsom op aan Centaurus overeenkomstig artikel 3.4, tweede, aanhef en onderdeel c lid, Whc, strekkende tot het herstellen van de feitelijk onjuiste informatie, en het alsnog verstrekken van essentiële informatie. Aan de last onder dwangsom worden, met toepassing van artikel 3.4, achtste lid, Whc, 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 Centaurus, is als volgt opgebouwd. Allereerst beschrijft de AFM in paragraaf 1 de feiten die tot het opleggen van een last onder

---

<sup>1</sup> Met 'de AFM' wordt in deze brief zowel de AFM zelf, als haar toezichhouder(s) bedoeld.

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

Datum 24 september 2014  
Ons kenmerk [REDACTED]  
Pagina 2 van 12

dwangsom met voorschriften aan Centaurus aanleiding geven. In paragraaf 2 wordt de beoordeling van de feiten gegeven. In paragraaf 3 is de zienswijze van Centaurus en de reactie van de AFM daarop weergegeven. In paragraaf 4 is het besluit en de wijze van de publicatie van het besluit toegelicht. Tot slot volgt in paragraaf 5 de wijze waarop en de termijn waarbinnen de belanghebbende(n) bij dit besluit hun bezwaar aan de AFM kenbaar kunnen maken.

De dwangsom bedraagt € 5.000 (zegge: vijfduizend euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de genoemde begunstigingstermijn dat Centaurus niet voldoet aan de opgelegde last met voorschriften, met een maximum van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).

## 1. Feiten

Bij deze brief is het onderzoeksrapport met kenmerk [REDACTED] gevoegd. De feiten treft u aan in paragraaf 3 van het onderzoeksrapport. Het onderzoeksrapport maakt integraal deel uit van dit besluit.

Op 22 juli 2014 heeft de AFM een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom aan Centaurus (kenmerk: [REDACTED]) verstuurd. Naar aanleiding van het voornemen tot oplegging van een last onder dwangsom hebben de heer [A] (de heer [A]), middellijk bestuurder van Centaurus, en de heer M. Claassen, advocaat van Centaurus, op 7 augustus 2014 een mondelinge zienswijze gegeven. Van de mondelinge zienswijze is door de AFM een verslag opgesteld. Per e-mail van 11 augustus 2014 heeft de advocaat van Centaurus het verslag van de mondelinge zienswijze aangevuld. In paragraaf 3 is de zienswijze van Centaurus en de reactie van de AFM daarop weergegeven.

## 2. Beoordeling

De misleidende handelspraktijken van Centaurus bestaan naar het oordeel van de AFM uit het verstrekken van feitelijk onjuiste informatie én een 'misleidende omissie'.

De AFM is allereerst van oordeel dat Centaurus 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 feitelijk onjuiste informatie wordt verstrekt aan houders van obligaties 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 Centaurus 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 weglaten van essentiële informatie aan houders van obligaties 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.

Ingevolge artikel 6:193d, tweede lid, BW wordt onder een misleidende omissie 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*.

De obligatiehouders moeten naar het oordeel van de AFM worden aangemerkt als gemiddelde consument als bedoeld in de artikelen 6:193c, eerste lid en 6:193d, tweede lid, BW. In een vergelijkbaar geval heeft de Rechtbank Rotterdam bepaald dat gelet op het feit dat door het aanbieden van deelnemingen van tenminste € 50.000,- het gemiddelde lid van de specifieke groep waarop de onderneming zich richt, de professionele belegger is. De rechtbank is van mening dat ook voor deze consumenten geldt dat aangenomen moet worden dat zij de in paragraaf 3 genoemde informatie nodig hebben om een weloverwogen besluit over een transactie te kunnen nemen.<sup>3</sup>

Uit het onderzoek van de AFM is het onderstaande gebleken.

## 2.1 Bevindingen

Centaurus is beheerder van de vastgoedfondsen Centaurus Residential Fund I B.V. (CRF I), Centaurus Residential Fund II B.V. (CRF II), Centaurus Residential Fund III B.V. (CRF III), Centaurus Residential Fund IV B.V. (CRF IV), Centaurus Residential Fund V B.V. (CRF V) en Centaurus Residential Fund VI B.V. (CRF VI). CRF I tot en met VI hebben een obligatielening aangeboden.<sup>4</sup> CRF II is in liquidatie, obligatiehouders krijgen waarschijnlijk ongeveer vijftien procent van hun inleg terug.<sup>5</sup>

Obligatiehouders sluiten een obligatieovereenkomst met de uitgevende instelling CRF I tot en met VI en maken gelden over naar de rekening van de 'CRF'. De gelden van de obligatiehouders worden vervolgens doorgeleend aan een 100% Duitse dochtermaatschappij (de CRF-GmbH). Bij CRF IV, V en VI worden de gelden vervolgens doorgeleend aan een andere GmbH.

De CRF-GmbH en andere GmbH's gaan ook een bankfinanciering aan. De GmbH koopt met de gelden van obligatiehouders en de bankfinanciering onroerend goed in Duitsland. De GmbH ontvangt inkomsten door de verhuur van het onroerend goed.

CRF I tot en met VI is niet prospectusplichtig op grond van de Wft, omdat de totale tegenwaarde van de obligatielening, berekend over een periode van twaalf maanden, minder bedraagt dan € 2.500.000,-<sup>6</sup> zodat de uitgevende instelling op grond van artikel 53, tweede lid, van de Vrijstellingsregeling Wft is vrijgesteld van het bepaalde in hoofdstuk 5.1 van het Deel Gedragstoezicht financiële markten van de Wft. De aanbieding van deze obligatieleningen valt wel binnen de reikwijdte van de Whc.

---

<sup>3</sup> Zie Rechtbank Rotterdam 6 juli 2009, *JOR* 2009, 233.

<sup>4</sup> Zie paragraaf 3.2 van het onderzoeksrapport voor een beschrijving van de aangeboden obligatieleningen.

<sup>5</sup> Zie de nieuwsbrief van 30 september 2013 en de nieuwsbrief van 11 maart 2014 aan de obligatiehouders van CRF II.

<sup>6</sup> Mits tevens voldaan wordt aan het gestelde in artikel 53, derde lid, Wft.

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

De AFM geeft in de volgende paragrafen de bevindingen van haar onderzoek naar Centaurus weer. De bevindingen zien op de volgende onderwerpen:

- het inzicht in de financiële situatie van de fondsen CRF I, CRF II, CRF III, CRF IV, CRF V en CRF VI (paragraaf 2.1.1);
- de besteding van de ingelegde gelden (paragraaf 2.1.2).

### **2.1.1 Inzicht in de financiële situatie**

De AFM stelt vast dat de jaarrekeningen over 2010 van Centaurus en CRF I tot en met VI zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel (KvK). De AFM stelt verder vast dat de jaarrekeningen over 2011 en 2012 van Centaurus en CRF I tot en met VI (nog) niet zijn gedeponeed. Deze jaarrekeningen hadden op grond van artikel 2:394, derde lid, Burgerlijk Wetboek in ieder geval op 31 januari 2013, respectievelijk 31 januari 2014 moeten zijn gedeponeed bij de KvK. Over het jaar 2010 is uitsluitend een voorlopige jaarrekening gedeponeed, voor de twee daarop volgende jaren is niets gedeponeed.

De heer [A] laat hiermee een patroon zien van het niet deponeren van de jaarrekeningen van Centaurus waar hij via [B] B.V. de enig bestuurder is. Het niet deponeren van de jaarrekening is een economisch delict op grond van artikel 1 onder 4` van de Wet Economische Delicten.

De AFM merkt op dat Centaurus de obligatiehouders CRF I tot en met VI middels haar nieuwsbrieven heeft geïnformeerd over overleg met banken met betrekking tot de herfinancieringen van het vastgoed. Echter, deze nieuwsbrieven verschaffen de obligatiehouders onvoldoende inzicht in de financiële situaties van de fondsen. De obligatiehouders kunnen zich op basis van de nieuwsbrieven geen volledig beeld vormen van de bezittingen en schulden van de fondsen.

De AFM concludeert op basis van de gegevens uit de KvK en overige berichtgeving van Centaurus aan obligatiehouders dat de obligatiehouders in CRF I tot en met VI inzicht hebben in de financiële situatie, zoals die was op 31 december 2010. De obligatiehouders beschikken niet over recentere informatie over de financiële situatie van de CRF-fondsen. Volgens de AFM dient deze informatie te worden aangemerkt als essentiële informatie in de zin van artikel 6.193d BW.

### **2.1.2 Besteding van de ingelegde gelden**

In de prospectussen van CRF I tot en met VI is aangegeven dat de gelden van de obligatiehouders volledig worden doorgeleend aan de Duitse rechtspersonen (GmbH's)<sup>7</sup>. De betreffende GmbH's gebruiken deze gelden tezamen met een bancaire lening om te investeren in onroerend goed in Duitsland.

---

<sup>7</sup> Zie bijvoorbeeld pagina 9 van het aanbiedingsmateriaal van CRF I.

De jaarrekeningen over 2009 en 2010 van CRF I tot en met CRF VI tonen dat de diverse fondsen in totaal € 12.591.220 aan vreemd vermogen via obligatieleningen hebben aangetrokken en dat 17% van het vreemd vermogen is uitgeleend aan Centaurus. Centaurus heeft hierover aan de AFM verklaard dat deze bedragen ter dekking van de kosten dienen en dat de daadwerkelijke kosten van Centaurus hoger lijken te zijn dan de begrote 17%.

De AFM heeft Centaurus gevraagd een toelichting te geven bij de rekening-courantverhoudingen tussen de diverse CRF-fondsen en Centaurus. Centaurus heeft verklaard dat door het ontbreken van recente jaarrekeningen van Centaurus en haar ‘Duitse dochters’ geen inhoudelijke reactie kan worden gegeven bij de vorderingen. De AFM stelt vast dat Centaurus onvoldoende toelichting heeft gegeven bij de voornoemde rekening-courantverhoudingen, op welke wijze deze rekening-courantverhoudingen zijn ontstaan en welke tegenprestatie is geleverd:

- Centaurus heeft geen toelichting gegeven ten aanzien van de rekening-courantverhouding van CRF I en CRF III met Centaurus.
- Centaurus heeft geen facturen en/of overeenkomsten verstrekt die ten grondslag hebben gelegen aan deze rekening-courantverhoudingen.
- Centaurus vermeldt dat het verschil tussen de totaal uitgegeven obligatielening en het bedrag dat is doorgeleend aan de Duitse dochters, als kosten is achtergebleven in Nederland om de aanvangskosten te voldoen. De AFM constateert echter dat de aanvangskosten<sup>8</sup> van CRF IV en V die Centaurus noemt in haar reactie niet overeenkomen met de aanvangskosten vermeld in de prospectussen en dat de aanvangskosten niet overeenkomen met de rekening-courantverhoudingen. Centaurus noemt aanvangskosten van € 375.500 respectievelijk € 365.000. Het prospectus van CRF IV spreekt van € 309.350 en het prospectus van CRF V van € 305.800. De rekening-courantverhoudingen van CRF IV en V bedragen € 505.493 en € 547.671.

Fonds	Obligaties (in €)	Bedrag (in €) in leenovereenkomst	Aanvangskosten volgens Centaurus	Aanvangskosten volgens prospectus	Vordering op Centaurus (in €)
<b>CRF I</b>	1.481.220	Niet bekend	Niet vermeld	Niet vermeld	137.233
<b>CRF II</b>	2.480.000	Niet bekend	Niet vermeld	Niet vermeld	Niet van toepassing
<b>CRF III</b>	2.495.000	Niet bekend	Niet vermeld	585.710	735.727
<b>CRF IV</b>	2.150.000	1.847.452	375.500	309.350	505.493
<b>CRF V</b>	2.385.000	2.121.500	365.000	305.800	547.671
<b>CRF VI</b>	1.600.000	1.600.000	198.000	198.000	335.890
<b>Totaal</b>	12.591.220	5.568.952	938.500	1.398.860	2.262.014

De prospectussen geven weer dat de aanvangskosten bestaan uit structurerings-, acquisitie-, plaatsingsrisicovergoeding en financieringskosten. De financieringskosten hebben betrekking op de verkrijging van de hypothecaire geldlening en betreft een eenmalige afsluitprovisie. *Deze afsluitprovisie is verschuldigd aan*

<sup>8</sup> Zie paragraaf 2.2.

*de financier van de hypothecaire lening enerzijds en anderzijds voor notariële kosten verbonden aan het opstellen van de financieringsdocumentatie.* De AFM stelt vast dat in de prospectussen is vermeld dat de GmbH's de bankfinancieringen aangaan. Verwacht zou worden dat de financieringskosten dan ook voor rekening van de GmbH's zijn. De AFM vraagt zich derhalve af waarom de financieringskosten ten laste worden gebracht van Centaurus.

Centaurus heeft leenovereenkomsten tussen Centaurus en CRF I tot en met VI aan de AFM verstrekt. Volgens Centaurus blijkt uit deze leenovereenkomsten hoeveel geld van Centaurus is doorgeleend aan de (CRF-)GmbH's. De AFM deelt deze mening van Centaurus niet en is van oordeel dat niet duidelijk uit de leenovereenkomsten is af te leiden hoeveel geld feitelijk is doorgeleend van Centaurus aan de (CRF-)GmbH's .

Centaurus is verder van mening dat door het verstrekken van de eerdergenoemde leenovereenkomsten blijkt dat al het vastgoed is aangekocht. De AFM is van oordeel dat dit evenmin uit de leenovereenkomst kan worden afgeleid.

Volgens de AFM is bovenstaande informatie essentiële informatie in de zin van artikel 6.193d BW.

### Conclusie

Centaurus heeft in het aanbiedingsmateriaal aangegeven dat de aangetrokken gelden van obligatiehouders volledig zouden worden doorgeleend aan de (CRF-)GmbH's. De AFM stelt vast dat Centaurus de obligatiehouders onjuiste informatie heeft verstrekt, omdat 17% van de aangetrokken gelden van de obligatiehouders van CRF I tot en met VI is uitgeleend aan Centaurus. In aan de obligatiehouders verstrekte informatie werd gesteld dat de ingelegde gelden voor 100% zouden worden doorgeleend aan de (CRF-)GmbH's.

Centaurus heeft de AFM niet toereikend kunnen toelichten waarom desondanks deze gelden aan Centaurus zijn uitgeleend. Doordat de jaarrekeningen over 2011 en 2012 van Centaurus en de afzonderlijke fondsen nog niet zijn gedeponerd, kunnen de obligatiehouders niet vaststellen wat de omvang van de vorderingen van de fondsen op Centaurus is. De obligatiehouders zijn niet bekend met de vorderingen van de fondsen op Centaurus. Centaurus heeft deze essentiële informatie niet verstrekt.

### **2.2 Oordeel**

De AFM heeft vastgesteld dat Centaurus informatie niet heeft verstrekt aan de obligatiehouders die essentieel is voor deze obligatiehouders om zich een oordeel te kunnen vormen over de besteding van de ingelegde gelden. Het gaat daarbij om informatie over de financiële relatie tussen Centaurus en CRF I tot en met V. Naar het oordeel van de AFM dienen de obligatiehouders tenminste hierover geïnformeerd te worden om een besluit te kunnen nemen over het behoud of het van de hand doen van de obligaties.

Gelet hierop is de AFM van oordeel dat Centaurus essentiële informatie, die een 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

Uit het bovenstaande kan niet worden afgeleid dat er niet meer feitelijke onjuiste en/of misleidende omissies in de informatievoorziening van Centaurus aan obligatiehouders aanwezig zijn.

### **3. Zienswijze Centaurus en de reactie van de AFM daarop**

Centaurus heeft in haar zienswijze de volgende punten naar voren gebracht.

#### Zienswijze Centaurus

Centaurus heeft in haar zienswijze aangegeven dat de door haar beheerde vastgoedfondsen CRF-fondsen op dit moment worden afgewikkeld. De obligatiehouders hebben toestemming gegeven om de fondsen af te wikkelen, zodat faillissement wordt voorkomen. De obligatiehouders krijgen ongeveer vijftien tot twintig procent van hun inleg terug.

De afwikkeling van CRF II is op dit moment het meest vergevorderd. De gelden die de obligatiehouders terug zullen ontvangen, staan op de rekening van de Stichting Obligatiehouders CRF (Stichting). Het is Centaurus niet bekend wanneer de obligatiehouders door de Stichting zullen worden terugbetaald.

Ten behoeve van de afwikkeling van CRF I, CRF IV, CRF V en CRF VI moet de notaris in Duitsland een aantal controles uitvoeren. Op het moment dat de notaris alle noodzakelijke controles heeft uitgevoerd, zullen de gelden beschikbaar worden gesteld aan de obligatiehouders. De afwikkeling van de fondsen is op dit moment in een dusdanig vergevorderd stadium dat terugdraaien van de verkoop van het vastgoed niet meer mogelijk is. Centaurus verwacht dat terugbetaling van de obligatiehouders gaat plaatsvinden in de komende drie weken.

Voor het vastgoed in CRF III wordt een koper gezocht. Als deze is gevonden, zal het voorstel via de stichting worden voorgelegd aan de obligatiehouders. Wanneer de obligatiehouders akkoord gaan met het voorstel, dan zal het proces bij de notaris in gang worden gezet.

Centaurus heeft aangegeven dat de obligatiehouders door middel van nieuwsbrieven door zowel Centaurus, als door de Stichting, zijn geïnformeerd over de stand van zaken van de afwikkeling van de CRF-fondsen. Het is Centaurus niet bekend wat door de stichting aan obligatiehouders medegedeeld wordt.

Het is voor Centaurus niet mogelijk de obligatiehouders inzicht te geven in de financiële situatie en de besteding van de ingelegde gelden, omdat Centaurus op dit moment geen jaarverslagen over 2011 en 2012 kan opstellen. Alle daarvoor benodigde informatie is in het bezit van de Nederlandse en de Duitse Belastingdienst, omdat zij onderzoek doen naar Centaurus en de CRF-fondsen. Daarnaast is het vanwege de hoge kosten, niet mogelijk om voor al het vastgoed in de CRF-fondsen de noodzakelijke taxatie uit te laten voeren.

Centaurus heeft in haar zienswijze aangegeven dat zij in 2011 alle obligatiehouders via de Stichting heeft geïnformeerd over de rekening-courant verhoudingen tussen Centaurus en de CRF-fondsen. De Stichting heeft in 2011 beschikking gekregen over de jaarverslagen van 2009 en 2010 en heeft de obligatiehouders hierover geïnformeerd.

### Reactie AFM

Ten aanzien van het afwickelen van de CRF-fondsen merkt de AFM op dat zolang de fondsen nog niet zijn afgewikkeld, er nog obligatiehouders zijn die door Centaurus geïnformeerd moeten worden. De AFM stelt zich daarenboven op het standpunt dat juist in het stadium van de afwikkeling van de fondsen, de informatie over de rekening-courant verhoudingen tussen Centaurus en de CRF-fondsen die Centaurus essentieel is voor obligatiehouders om zich een oordeel te kunnen vormen over de besteding van de ingelegde gelden en de financiële situatie waarin de CRF-fondsen zich bevinden. Naar het oordeel van de AFM dienen de obligatiehouders tenminste hierover geïnformeerd te worden om een besluit te kunnen nemen over het behoud of het van de hand doen van de obligaties, waaronder het al dan niet instemmen met de afwikkeling van de CRF-fondsen.

Ten aanzien van de stelling van Centaurus dat het niet mogelijk is om obligatiehouders inzicht te geven in de financiële situatie en de besteding van de ingelegde gelden, bevreemdt het de AFM dat het Centaurus niet mogelijk is de obligatiehouders inzicht te geven in de financiële situatie en de besteding van de ingelegde gelden. Van een beheerder van vastgoedfondsen mag te allen tijde verwacht worden dat hij (tenminste) op hoofdlijnen kan aangeven welke bestedingen hij heeft verricht en wat de invloed van deze bestedingen op de financiële positie van de fondsen is. Centaurus heeft de obligatiehouders bericht de CRF-fondsen te gaan afwickelen en hen vijftien tot twintig procent van hun inleg terug te geven. Naar het oordeel van de AFM dient Centaurus een dergelijk voorstel te onderbouwen met financiële gegevens. Voor zover de AFM heeft kunnen vaststellen is deze essentiële informatie niet verstrekt.

Ook met betrekking tot de stelling dat de obligatiehouders via de Stichting reeds in 2011 zijn geïnformeerd over de rekening-courantverhoudingen tussen Centaurus en de CRF-fondsen, stelt de AFM vast dat Centaurus dit niet met schriftelijke bescheiden heeft onderbouwd. Centaurus geeft in haar zienswijze aan dat de Stichting in 2011 de beschikking heeft gekregen over de jaarverslagen van 2009 en 2010 en dat de Stichting de obligatiehouders hierover heeft geïnformeerd. De AFM stelt vast dat in het geval de obligatiehouders via de Stichting zijn geïnformeerd over de rekening-courant verhoudingen deze informatie is gebaseerd op jaarverslagen over 2009 en 2010. De AFM constateert dat Centaurus in haar zienswijze bevestigt dat de obligatiehouders niet zijn geïnformeerd over de huidige financiële situatie van Centaurus en de CRF-fondsen.

#### **4. Last onder dwangsom**

Op grond van het vorenstaande legt de AFM aan Centaurus een last onder dwangsom met voorschriften op, op grond van artikel 3.4, derde en vierde lid, Whc juncto 2.10, derde lid, Whc wegens overtreding van artikel 8.8 van de Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, en artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW door het onjuist en onvolledig verstrekken van essentiële informatie aan obligatiehouders 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 Centaurus binnen tien werkdagen na dagtekening van de last onder dwangsom aan het volgende voldoet:

A. Met betrekking tot de informatieverstrekking aan consumenten.

Centaurus staakt de overtreding van voornoemde bepalingen doordat de volgende essentiële informatie aan obligatiehouders duidelijk, begrijpelijk en ondubbelzinnig schriftelijk wordt verstrekt aan de obligatiehouders:

1. De huidige financiële situatie van Centaurus en de door haar beheerde vastgoedfondsen in het bijzonder inzicht in de huidige omvang van de rekening-courantverhoudingen tussen Centaurus en de CRF-fondsen;
2. De omvang van de vorderingen van CRF I tot en met CRF VI op Centaurus.

B. Centaurus informeert de AFM over de wijze waarop zij de overtreding heeft gestaakt.

#### Voorschriften

De AFM zal op grond van artikel 3.4, achtste lid, Wbc voorschriften verbinden aan de last onder dwangsom. Deze voorschriften strekken ertoe dat Centaurus aan de AFM aantoont dat zij de overtredingen met betrekking tot aanbidding van obligaties heeft gestaakt. Centaurus dient binnen tien werkdagen na dagtekening van de last onder dwangsom te voldoen aan de volgende voorschriften:

1. Centaurus verstrekt aan de AFM een gedetailleerde onderbouwing van de financiële situatie van Centaurus en CRF I tot en met VI, en de bedragen die door CRF I tot en met VI zijn uitgeleend aan Centaurus als genoemd onder A. Een gedetailleerde onderbouwing betekent dat voor de AFM inzichtelijk is welke individuele posten samen de bedragen vormen, bijvoorbeeld door het verstrekken van de onderliggende bankafschriften en overeenkomsten, en jaarrekeningen;
2. Centaurus verstrekt aan de AFM kopieën van de informatieverstrekking aan de obligatiehouders 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.

#### Dwangsom

De dwangsom zal € 5.000 (zegge: vijfduizend euro) bedragen voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de overschrijding van de genoemde termijn dat Centaurus niet voldoet aan de last onder dwangsom met voorschriften, met een maximum van € 50.000 (zegge: vijftigduizend 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. Voorts heeft de AFM rekening gehouden met de financiële draagkracht van Centaurus. De AFM baseert zich hierbij op de financiële gegevens uit de laatst gedeponeerde jaarrekening over 2010 van Centaurus. De AFM ziet op grond van de financiële draagkracht geen aanleiding om de hoogte van de dwangsom te matigen.

Indien Centaurus 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 Centaurus 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 3.4a Whc. Dit zal conform artikel 3.4a, derde lid, Whc geschieden twee weken nadat het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom op de in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorgeschreven wijze bekend is gemaakt, tenzij Centaurus de beschikking zelf eerder openbaar maakt, heeft doen openbaar maken of eerdere openbaarmaking met Centaurus is overeengekomen. In dat geval zal openbaarmaking eerder plaatsvinden.

De parlementaire geschiedenis bij de Whc geeft aan dat de Whc de volgende doelen dient: meer vertrouwen van consumenten, geïnformeerde en efficiënte keuzes van consumenten, minder concurrentievervalsing en een betere werking van de markt. Naar het oordeel van de AFM dient openbaarmaking van dit besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom deze doelstellingen. De AFM heeft overwogen dat het bij publicatie van de last onder dwangsom niet alleen gaat om de belangen van de beleggers die reeds obligaties en/of certificaten van Centaurus hebben gekocht, maar ook om de belangen van mogelijke opvolgende kopers van de verhandelbare obligaties en/of certificaten. Daarnaast kan in het kader van generale preventie een waarschuwend effect uitgaan naar andere fondsen. Het individuele belang van Centaurus kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden gezien de ernst van de gedragingen. Het argument dat publicatie (reputatie)schade kan toebrengen, is volgens vaste rechtspraak geen zelfstandige grond om hiervan af te zien.<sup>9</sup> Gezien de ernst van de gedragingen en de belangen van consumenten is de AFM van oordeel dat in dit verband ook niet van publicatie kan worden afgezien.

Twee weken na de dagtekening van deze brief, 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 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.<sup>10</sup>

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 last onder dwangsom 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 last onder dwangsom aan de AFM kenbaar maken.

---

<sup>9</sup> Zie bijvoorbeeld Rechtbank Rotterdam, 27 september 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BX884.

<sup>10</sup> Het bericht op Twitter zal bestaan uit de kop van het persbericht en een link naar het persbericht op de website van de AFM.

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

**“AFM eist informatie voor consumenten van Centaurus Investments”**

*Centaurus Investments B.V. (Centaurus) moet meer informatie verstrekken aan consumenten die geld hebben geïnvesteerd in haar obligatieleningen. Dat eist de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in een last onder dwangsom, die op <datum> is opgelegd. Als Centaurus dit niet binnen de gestelde termijn doet, moet de onderneming 5.000 euro betalen voor iedere dag dat de informatie niet wordt verstrekt, tot een maximum van 50.000 euro.*

*Centaurus is beheerder van zes vastgoedfondsen, Centaurus Residential Fund I B.V. tot en met Centaurus Residential Fund VI B.V. (CRF-fondsen). CRF I tot en met VI hebben een obligatielening aangeboden. Centaurus heeft in haar aanbieding aangegeven dat de gelden van de obligatiehouders worden doorgeleend aan Duitse dochtermaatschappijen. Deze Duitse dochtermaatschappijen kopen met dat geld en met bankfinanciering onroerend goed in Duitsland. De dochtermaatschappijen ontvangen vervolgens inkomsten door de verhuur daarvan.*

*De AFM heeft in haar onderzoek vastgesteld dat een deel van de gelden van de obligatiehouders niet is geïnvesteerd in onroerend goed in Duitsland, maar is uitgeleend aan de beheerder Centaurus zelf. Uit onderzoek van de AFM blijkt dat Centaurus deze essentiële informatie niet aan de obligatiehouders van de CRF-fondsen heeft gegeven. Deze informatie hebben beleggers wel nodig om te kunnen controleren of Centaurus zich houdt aan haar contractuele afspraken.*

*Centaurus moet schriftelijke informatie verstrekken over:*

- 1. De huidige financiële situatie van Centaurus en de door haar beheerde vastgoedfondsen in het bijzonder inzicht in de huidige omvang van de rekening-courantverhoudingen tussen Centaurus en de CRF-fondsen;*
- 2. De omvang van de vorderingen van CRF I tot en met CRF VI op Centaurus.*

*Centaurus is wettelijk verplicht deze informatie te verstrekken.*

*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 (gratis).*

*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.”*

Datum 24 september 2014  
Ons kenmerk [REDACTED]  
Pagina 12 van 12

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

## 5. 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](http://www.afm.nl/bezwaar)) worden ingediend. Aan deze elektronische wijze van verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM faxnummers of AFM e-mailadressen wordt verzonden dan de hier genoemde, is één van die eisen. De AFM zal het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling nemen als aan bedoelde eisen is voldaan.

Hoogachtend,  
Autoriteit Financiële Markten

[Was Getekend]  
Hoofd

[Was Getekend]  
Bestuurslid