

Aan de beleggers in Centurion Vastgoed B.V.

Betreft: nieuwsbrief 7

Dordrecht, 20 februari 2015

Beste mede-beleggers,

Via deze nieuwsbrief, inmiddels al nummer 7, stellen we u op de hoogte van het nieuws en de laatste ontwikkelingen rond het faillissement van Centurion Vastgoed en de situatie in Costa Rica.

1. Curator

Regelmatig heeft het bestuur contact met Mr. Wouter Korteweg. Er is een goede uitwisseling van gegevens en we hebben de overtuiging, dat de curator zijn best doet om voor de beleggers nog geld terug te krijgen. De twee adviserende leden van het bestuur, Edo van den Assem en Marjan Berg, hebben 4 maart a.s. een afspraak met Mr. Korteweg om nog nader in te gaan op diverse punten. Marjan heeft regelmatig telefonisch contact met hem om op de hoogte te blijven van wat er speelt.

Mr. Sander Drijber is, in plaats van Korteweg, aangesteld als curator van de heer De Rijk. Dit leek verstandiger, omdat bij de afwikkeling van beide faillissementen er sprake kan zijn van tegenstrijdige belangen. De Rijk heeft zichzelf gemeld bij Korteweg en het gesprek met hem kan beschouwd worden als een nuttig begin. Nu denkt u vast: vreemd, dat de Rijk nog niet in de gevangenis zit, gezien onze voorgaande berichten, maar het vonnis (in een andere zaak dan Centurion) is nog niet betekend.

Centauro schijnt niet in de positie te verkeren om de door hen erkende verplichtingen jegens Centurion te voldoen. Over die situatie wordt overleg gevoerd.

De twee miljoen euro van de Stichting Derdengelden is door de bank op de boedelrekening van de Stichting Derdengelden gestort.

Voor (delen van de) kavels en de modelwoning in Costa Rica is er sprake van hoopgevende belangstelling. Diverse partijen zijn bezig zich een oordeel te vormen. Het is in ons aller belang, dat verkoop spoedig plaatsvindt. Het in stand houden van het bezit in Costa Rica kost elke dag geld. De natuur werkt daar ook niet altijd mee en heeft voor een landverschuiving gezorgd bij de modelwoning. Ook is er pech door een constructiefout aan de in het verleden aangelegde dure watervoorziening.

2. Fiscus

Velen van u hebben gevraagd naar de waarde van hun beleggingen die ze per 1 januari 2014 en op 1 januari 2015 moeten opgeven in hun belastingaangifte bij Box 3. De Belastingdienst, regio Arnhem, heeft een verzoekschrift van ons gekregen om voor alle beleggers een waarde van 10% van de inleg te accepteren. Inmiddels is er telefonisch overleg met de afdeling Dienstverlening van het regiokantoor geweest en met de behandelend inspecteur. De inspectie Arnhem stelt zich op het

standpunt, dat een ieder individueel verantwoordelijk is voor zijn eigen aangifte en zijn belegging fiscaal moet waarderen tegen de waarde in het economisch verkeer. Die kan op nul gesteld worden, indien men uitgaat van de opbrengst bij verkoop van de obligaties en winstrechten op de vrije markt.

Bij het faillissement van DSB heeft de staatssecretaris iets over de waardering gezegd. De waardering moet geschieden tegen de waarde in het economische verkeer of op de meest gereede schatting ervan. Voor deze bepaling is het belangrijk om te weten of de belegger (een deel van) zijn geld terugkrijgt, wanneer een eventuele uitkering komt en hoe groot die eventuele uitkering zal zijn. Hierbij zijn ook de mededelingen in een faillissementsverslag van de curator van belang. Wijzelf hebben gedacht aan een opgave van 10% van de waarde van uw inleg. De curator kan zich daarin wel voorzichtig vinden. Dit is slechts een indicatie. Het staat u vrij om te kiezen voor een andere waarde op grond van eigen overwegingen.

3. Strafklacht

Inmiddels heeft de Stichting de strafrechtelijke aangifte tegen onder meer de directieleden van Centurion Vastgoed ingediend en is het wachten op reactie van het Openbaar Ministerie. Jan Willem van der Velden heeft de zeer uitgebreide strafklacht opgesteld.

4. Rechtsbijstandverzekeringen

Jan Willem van der Velden heeft uit de vele rechtsbijstandsverzekeringen, die hem door de beleggers zijn toegestuurd, een aantal geselecteerd, die gebruikt zouden kunnen worden in een verhaalsactie ten behoeve van de beleggers. Inmiddels is er al actie ondernomen en zijn er diverse documenten opgesteld om de zaken in gang te zetten.

5. Costa Rica

Zoals bekend reist Ted Tromp als vertegenwoordiger van de curator regelmatig naar Costa Rica. Een van de zaken die hij daar in de afgelopen weken heeft gerealiseerd is de overstap van advocaat/notaris Andres Montejo, die voor en met Centurion samenwerkte, naar het kantoor Expertis Legal GHP Abogados. Dit kantoor behartigt nu de belangen inzake Pacific Gardens.

Ted Tromp werkt nauw samen met Martin van der Spruit die een belangrijke rol speelt in het opstellen van een ontwikkelings- en verkoopplan alsmede in de contacten met de overige eigenaren van woningen en percelen grond binnen Lomas del Mar, het grote plan waarbinnen de verschillende deelprojecten van Pacific Gardens liggen.

Martin van der Spruit ontvangt, samen met Ted Tromp, ook met enige regelmaat gegadigden voor overname van de gronden in Pacific Gardens. Dit zijn, door de omvang van de transacties, zaken die de nodige tijd vergen.

Verder ontwikkelt hij in samenspraak met de Home Owners Association (HOA), de overkoepelende vereniging van eigenaren, een plan om het totale complex in de markt te zetten. Het is van het grootste belang dat er een samenwerking komt waarbij alle partijen een gezamenlijk doel hebben. Ted Tromp heeft samen met Martin van der Spruit dringende adviezen afgegeven over de werkwijze van de HOA met de opzet een kostenreductie te bewerkstelligen. Dat geldt dan met name voor de post onderhoud van het terrein, de bewaking etc. Aan de kostenbewaking op dat punt ontbrak het in de afgelopen jaren. Verder waren er eigenaren van gronden en woningen die hun bijdrage aan de HOA niet betaalden waardoor de kas van de HOA leeg raakte en bepaalde onderhoudstaken niet werden uitgevoerd.

Inmiddels is door het bestuur van de HOA besloten een externe 'property manager' in te schakelen die zich niet alleen met het onderhoudsplan zal bezig houden, maar ook een rol gaat spelen bij het innen van de achterstallige contributies/bijdragen die inmiddels waren opgelopen tot circa 275.000 dollar. Voor de duidelijkheid, het gaat hier niet specifiek over Pacific Gardens maar over het hele

project Lomas del Mar waarbinnen andere (veelal Amerikaanse) eigenaren grote grondposities hebben, terwijl er ook circa 20 woningen verspreid over het terrein staan. Dat de HOA de financiën op orde krijgt is belangrijk omdat dan het onderhoud aan wegen, 'openbaar groen' en nog niet bouwrijpe terreinen op peil gehouden kan worden zodat eventuele kopers geen verwaarloosd complex zien.

Van der Spruit heeft verder een aantal acties voorgesteld aan de HOA om inkomen voor die organisatie te genereren. Zo is er het idee om borrel- en barbecue middagen/avonden te organiseren bij het zwembad op de top van het complex. Diegenen die het project hebben bezocht zien het voor zich, anderen zagen het zwembad en uitzicht indertijd op de website van Centurion en/of bij de publicaties in de pers in het afgelopen halfjaar.

Deze activiteiten, die worden gedragen door een grote touroperator en de eigenaar van twee uitstekende restaurants zullen naast de inkomsten voor de HOA ook zorgen voor bezoekers die op deze manier het project bezoeken. De betrokken touroperator neemt het jaar rond een groot aantal kamers af in het naastgelegen RIU hotel (1100 kamers) en zal de 'excursie' naar Lomas del Mar/Pacific Gardens mede promoten. Het hotel hanteert een all-inclusive formule en vindt het dus niet erg als hun gasten buiten de deur gaan eten en drinken. Verder staat op het complex een groot aantal fruitbomen; het plan is om de oogst van die bomen te laten verkopen aan de weg bij het entreegebouw.

6. Pacific Gardens 1

Pacific Gardens 1 is een verhaal apart. De kaveleigenaren vallen niet binnen het faillissement maar kunnen daarom niet zo maar aan hun lot worden overgelaten. Alle kaveleigenaren hebben ingestemd met de overstap van Montego naar Expertis GHP en betalen zij een vergoeding aan Martin van der Spruit voor zijn rol als vertegenwoordiger van de kaveleigenaren. Zo heeft Van der Spruit zorg gedragen voor het betalen van de municipality tax, organiseert hij samen met Ted Tromp het onderhoud van de kavels en signaleert hij wanneer op andere punten (onderhouds)actie noodzakelijk is.

Op (letterlijk) een enkeling na hebben alle kaveleigenaren al besloten hun kavels te verkopen. Pacific Gardens 1 zal in principe aan projectontwikkelaars worden aangeboden waarbij nadrukkelijk gewezen wordt op de ligging nabij de goed geoutilleerde manege. Op de Amerikaanse markt is een aantal grote organisaties actief die hippische vakanties aanbieden. De omgeving van Pacific Gardens leent zich uitstekend voor korte en lange ritten door de natuur, door rivierbeddingen en over het strand.

André van den Enden verricht voor het PG1-verhaal heel veel werk. De kaveleigenaren zijn er mee akkoord gegaan, dat hij voor gebruik van software, facturatieprogramma, incasso, betalingen en boekhoudkundige verwerking een toeslag van 5% administratie- en kantoorkosten op de kostenfacturen van de PG1-kaveleigenaren in rekening brengt.

7. E-mails

Dagelijks komen er e-mails van beleggers binnen. Deze e-mails worden beantwoord door secretaris Willem de Niet en penningmeester André van den Enden en ook, indien nodig, door Jan Willem van der Velden en Wouter Korteweg.

Uw daarin soms getoonde ongeduld met betrekking tot de afwikkeling van het faillissement en uw verlangen naar een spoedig revenu, begrijpen wij als geen ander. Wij zijn nagenoeg iedere dag met de zaak bezig en kunnen u verzekeren, dat wij ook het onderste uit de kan willen halen, zonder echter de deksel op onze kop te krijgen. We gaan nog steeds voor genoegdoening en gerechtigheid.

Er zijn ook steeds vragen over het indienen van een strafklacht. Zoals hiervoor beschreven hebben wij ten behoeve van u allen aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. Uiteraard staat het u vrij om zelf ook aangifte te doen, maar in onze ogen is dat niet nodig.

Zodra er belangrijke zaken te melden zijn, zullen wij dat zo spoedig mogelijk aan u laten weten.

Met vriendelijke groet,

Kees Roelen André van den Enden Willem de Niet Marjan Berg Edo van den Assem