STICHTING BELEGGERSBELANGEN CENTURION
Campanula 9
3317 HB Dordrecht

Aan de beleggers in Centurion Vastgoed B.V.

Betreft: nieuwsbrief 8

Dordrecht, 24 april 2015

Beste mede-beleggers,

Via deze nieuwsbrief, alweer de achtste editie, 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. Ledental

Wij kunnen met gepaste trots melden, dat inmiddels 97% van de beleggers lid is van onze stichting. Slechts 17 beleggers hebben zich nog niet gemeld. Tot nu toe kregen alle beleggers, aangesloten of niet, onze nieuwsbrieven. Wij hebben echter besloten de niet-leden geen nieuws meer te sturen.

2. Voorarrest

Zoals wij u eerder gemaild hebben zijn de drie heren, Snijtsheuvel, De Rijk en Van Eck op 17 maart jl. door de FIOD opgepakt en voor twee weken in hechtenis genomen. Dit voorarrest is tot onze grote vreugde verlengd met 90 dagen. Tot nu toe heeft ons nog geen informatie bereikt, dat het voorarrest is opgeheven.

3. Liquiditeiten

Over het geld van de Stichting Derdengelden is enige verwarring geweest of de 2 miljoen nu in euro's of in dollars op de rekening stonden. Aanvankelijk stond er 2 miljoen dollar op de rekening, na omwisseling is dit ongeveer 1,7 miljoen euro geworden.

De curator heeft ons gemeld dat afgelopen maandag via Centauro het door hen onbetwiste restant-bedrag van 151.000 euro op de boedelrekening is gestort. Eerder had Centauro al 50.000 euro overgemaakt. Centauro heeft het restant-bedrag van de schuld aan Centurion pas overgemaakt, nadat de curator het faillissement van Centauro had aangevraagd. De rechter-commissaris heeft Centauro echter 3 weken respijt gegeven om alsnog te betalen. De curator heeft het faillissementsrekest na de betaling stopgezet, nu de in het rekest vermelde vordering aldus volledig is betaald.

4. FIOD

Zoals bekend heeft de FIOD invallen gedaan bij de drie heren van Centurion, Centauro en de accountant van Centurion. Ons bereikte een bericht van een belegger, dat de FIOD hem wilde ondervragen over zijn belegging bij Centurion. De curator en onze stichting hebben een bloemlezing van schrijnende gevallen aan de FIOD ter beschikking gesteld en inmiddels zijn betrokkenen hiervan door onze voorzitter Kees Roelen persoonlijk op de hoogte gesteld.

Indien de FIOD contact met u opneemt adviseren wij uw medewerking te geven aan een interview. In geval u geen medewerking verleent, zou de rechter-commissaris later kunnen eisen, dat u als getuige wordt opgeroepen. De FIOD zoekt naar onze indruk willekeurig beleggers uit.

Het is in ons aller belang zoveel mogelijk relevante informatie te verstrekken. Ons doel is gerechtigheid, het doel van de FIOD is om te slagen in hun missie de heren te pakken. Uiteindelijk is dat naast het terughalen van geld ook onze missie. En bedenk, dat u bij ondervraging geen verdachte bent, maar getuige en een waardevolle pion tegen het piramidespel.

5. Rechtsbijstandverzekeringen

Onze stichting is van mening, dat de accountant aangepakt dient te worden en daar zijn we dan ook volop mee bezig. We hebben gezien de mogelijke kosten van zo een procedure allereerst de weg bewandeld van het onderzoeken, welke beleggers tegen dit soort fraude verzekerd zijn. Hiertoe hebt u allen een verzoek gekregen dit te melden en velen van u hebben daaraan ook gehoor gegeven. Helaas is gebleken, dat slechts een zeer gering deel onder u hiervoor een verzekering hebben afgesloten, maar dat geringe deel heeft ons toch de mogelijkheid gegeven eerst de route via de verzekeraars te volgen.

Uit correspondentie met alle betrokken verzekeraars is inmiddels gebleken, dat slechts één verzekeraar, namelijk DAS, voldoende dekking biedt. Het betreft echter maar enkele polissen. Jan Willem en Edo hebben inmiddels gesprekken gevoerd op niveau van de Raad van Bestuur van Das en het goede nieuws is, dat DAS onze mening deelt, dat onze kansen in het toekennen van een claim aanzienlijk zijn. De kosten van het claimproces worden nu gezamenlijk bepaald en er wordt vooral nagegaan of we hiervoor een zogeheten 'fixed fee' kunnen accorderen. Onze volgende stap is om allereerst met de curator te overleggen, hoe we deze kosten kunnen dekken. We houden u op de hoogte van het vervolg.

Costa Rica

In Costa Rica gebeurt heel veel. Er is een folder gemaakt ten behoeve van de verkoop van de kavels Pacific Gardens 1 t/m 5, zie bijlage: Lomas del Mar Development Lots.Er zijn veel partijen, die interesse hebben in de kavels, men wil echter de gronden zo goedkoop mogelijk in handen zien te krijgen. Dat partijen nog in de race zitten zal een goed effect kunnen sorteren op de prijs, hoewel in het oog gehouden moet worden, dat er veel te koop staat in Costa Rica en het niet ondenkbaar is dat partijen afhaken en verderop grond kopen.

Wat betreft Pacific Gardens 1 doet zich het navolgende probleem voor. Nu zich een partij heeft gemeld, die interesse heeft in de combinatie PG 1 en PG 3, wordt het voor alle beleggers interessant, hoe de zaken rond PG 1, dat buiten het faillissement valt, zich ontwikkelen. Even ter verduidelijking: de 23 kavels in PG1 waren al overgedragen aan de 21 beleggers, van wie er 2 elk 2 percelen hebben gekocht.

Van de 21 kaveleigenaren hebben er 20 een volmacht getekend om hun kavels te verkopen. De ontbrekende volmacht is van een belegster, die 2 percelen in eigendom heeft. Zij wil op 1 van die percelen een huis bouwen en ondanks indringende pogingen van o.a. Martin van der Spruit is zij nog niet van gedachten veranderd. Ze is er bij herhaling op gewezen, dat een belangstellende partij alleen tot koop zal overgaan, als deze de vrije beschikking over alle kavels binnen PG1 krijgt om er een samenhangend bouwplan op te projecteren. Een plan met een 'hap er uit' is onverkoopbaar, zo zeggen Ted Tromp en Martin van der Spruit. De kavels van de belegster liggen ook nog eens niet aan de buitenkant, zodat er een stuk 'afgesneden' zou kunnen worden. Het is te hopen, dat de belegster gaat inzien, dat zij met haar houding de belangen van vele anderen schaadt.

De initiatiefnemers van het Lomas del Mar Investment Fund, bestaande uit een aantal eigenaren van gronden rondom Pacific Gardens, hebben het plan voor een Country Club plus residences Pacific

Gardens 1, samen met de manege, voorgelegd aan hun relaties. Het plan is door hen goed ontvangen. Half mei komen alle betrokkenen bij het Investment Fund bij elkaar. Daaraan voorafgaande heeft Martin op 25 april een gesprek met een afvaardiging van de oprichters van het investeringsfonds en tevens met één van de eigenaren van de manege om over de kosten van het uitbreiden/ombouwen van de manege tot een country club te komen. Alhoewel dit niet direct van invloed lijkt op de verkoop van Pacific Gardens kan het signaal, dat er iets te gebeuren staat, een wervende werking hebben.

Martin werkt ook samen met Federico Marin, de architect die voor Centurion de modelwoningen ontwierp en de bouw van de woningen, alsmede de verkaveling van het terrein begeleidde. Zijn kantoor verstrekt aan geïnteresseerden informatie over het vergunningentraject, bouwkosten, etc.

Tot nu toe hebben 20 partijen informatie opgevraagd over Pacific Gardens en ook toegestuurd gekregen. Zeven daarvan hebben het project al bezocht en daarvan hebben er inmiddels twee gemeld niet tot aankoop te zullen overgaan, terwijl dat van een derde partij ook wordt gevreesd. Maar een aantal is dus nog in de race, zoals we hiervoor ook gemeld hebben. Intussen gaat het onderhoud aan de terreinen onverminderd door, zij het voor veel lagere bedragen dan in het verleden tijdens het Centurion-bewind. Onderhoud blijft noodzakelijk om het gebied toonbaar te houden en om te voorkomen, dat de erosie gedurende het naderende regenseizoen grote schade zal aanrichten.

Wij voegen als tweede bijlage nog een kaart toe, waarop de situering van de kavels te zien is.

6. Samenvatting

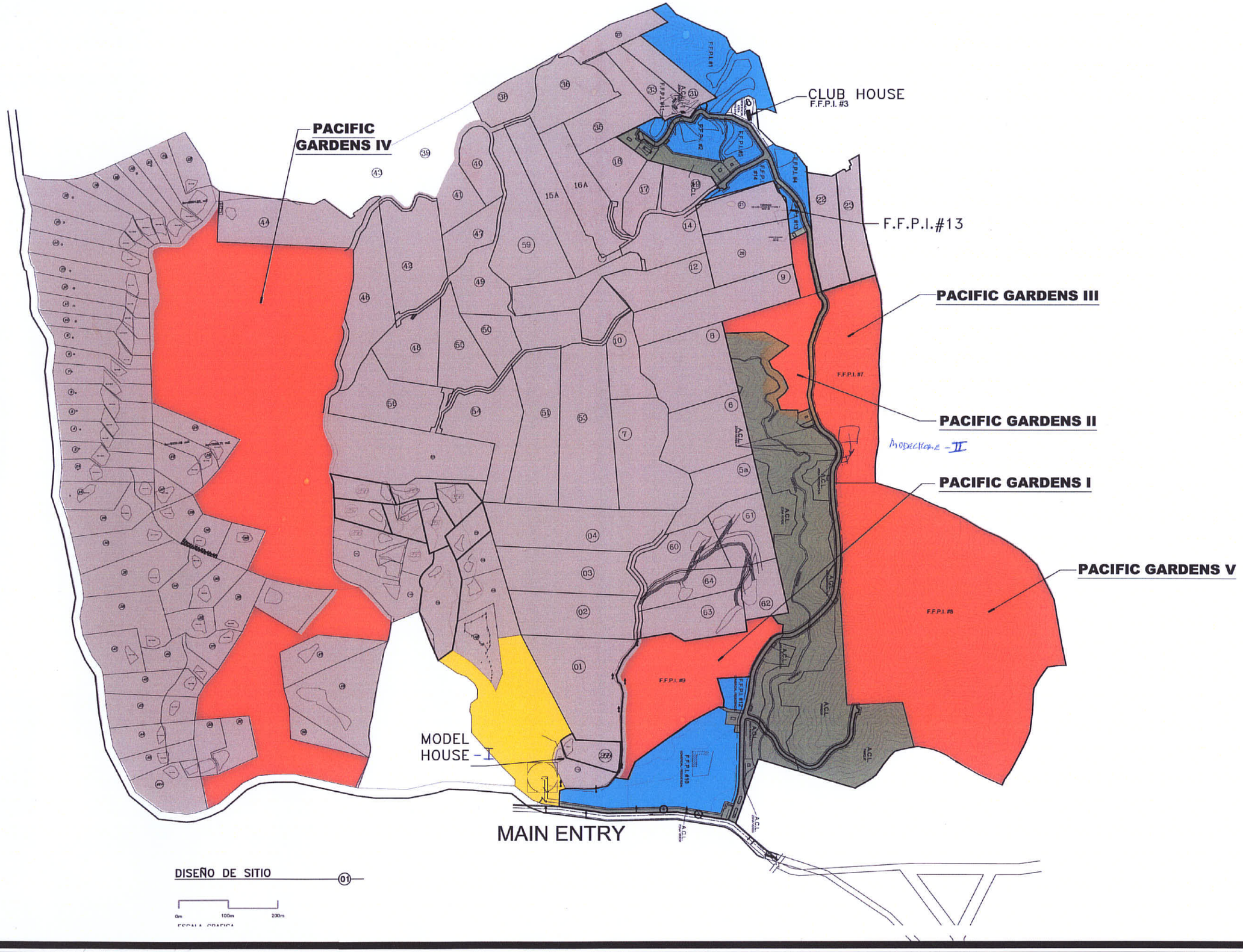
Onze prioriteiten liggen nu bij de verkoop Pacific Gardens en de aanpak van de accountant. Zodra zich interessante ontwikkelingen voordoen stellen wij u hiervan op de hoogte.

Vriendelijke groeten,

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

Bijlagen:

1. Kavelkaart
2. Verkoopfolder



CONSORCIO CONSTRUCTOR COSTARRICENSE, S.A.
CONSCO
PHONE:(506)2280-7584 FAX:(506)2280-7597
E-mail: cconsco@racsa.co.cr
SAN JOSE, COSTA RICA

LOMAS DEL MAR

GUANACASTE, COSTA RICA

Alkymia
land planning, architecture
DESIGN

Lomas del Mar Development Lots

Executive Summary 04/15

The Lomas del Mar Propostion

Within the 300 hectares that is Lomas del Mar, almost 70 hectares are now for sale. These are well prepared development lots with a variety of possibilities and options for developing in a secure environment. The strategically located project, with spectacular world class ocean views and spacious mountain lots has been designed for an upper and middle class products of villas and condos for foreigners and Costa Ricans.
Lomas del Mar is an established project in beautiful Costa Rica, which has its own Asada or Water Regulatory Board, one of the most significant requirements for property development here. The project has 4 wells with plenty of water. The concrete internal roads in combination with well maintained parks, 16 Km of horse riding trails, all within a verdant natural paradise, give Lomas del Mar an exclusive and special setting.
Approximately half of the development lots are already 100% permitted, ready for construction and permits are easily obtainable for the rest. There is a mix between open mountain and beautiful Pacific coast views, with over 500 units possible.

Development Options

Additional development options include a 3 / 4 star hotel site and the existing Equestrian Center being transformed into a Country Club & Stables concept with Residences.

The Market Opportunity

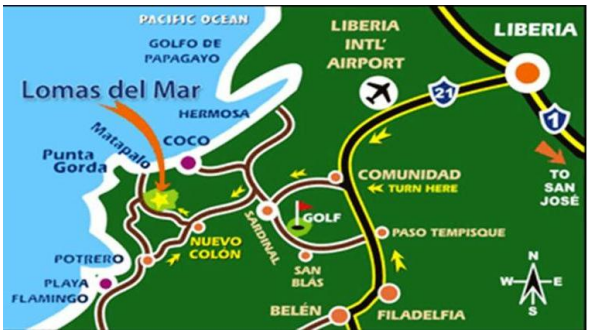
There is no middle class project in Guanacaste of size, yet this is the biggest and fastest growing market segment and not being served.
Condos and villas up to around $300.000,- with starting prices for a studio condo of $80.000,- is the vision for Lomas.
These lots are offered by the original developers and additionally from a Dutch owner specially offering lots, the so called Pacific Gardens, at 50% of market value
Pricing for all remaining lots is very competitive and they can be bought as a whole or in parts. There are some natural business models that we will present as options.

Location - Northern Pacific Coast - Costa Rica

Tropical Costa Rica

Near the Northwestern Pacific Coast of Costa Rica, close to Playa Matapalo, Canton de Carillo, Guanacaste Province.
The key characteristics for the location are :

- 30 minutes drive to the International Airport of Liberia
- 4 minutes drive to the calm Playa Matapalo Beach
- 20 minutes drive to the first class CIMA Hospital
- 15 minutes drive to the lively Playas del Coco town
- World class surfing beaches at 35 minutes
- 20 minutes drive to Playa Flamingo Marina
- Within 1 hours drive you find four 18 hole golf courses
- 5 minutes drive to the 1200 rooms RIU 4 & 5 star hotels
- Equestrian center in the project
- Situated in nature but near all the well known tourism centers and beaches of Guanacaste



Pacific Gardens I – 4,2 hectares – 23 lots - $ 625.000,-

The lovely Pacific Gardens 1 contains 23 lots made for houses in the $ 200,000,- sales price range.
Located just above the Equestrian Center, it has mountain views in most lots and/or overlooking the Equestrian Center. All permits are in place, each lot has underground water and electricity, and building pads are ready for construction. The average price is $ 27.000,- per lot. This area is perfect for the Residential component of the Country Club Concept in combination with the Equestrian Center.

The Equestrian Center – 4,3 hectares - $ 750.000,-

The Spanish Colonial Equestrian Center is located at the Public road to the RIU hotels. The stables provide boarding for 14 horses, with paddocks, pastures and a full sized lighted official competition arena. This facility makes a Country Club / Equestrian Center formula with residences (Pacific Garden 1) a viable business model. There is no Country Club in Guanacaste and membership potential in the area, is over 30,000 people. Liberia , the province Capital is at 40 minutes drive. The road frontage is another commercial advantage at your disposal.

Pacific Gardens 2 – 2,3 hectares – 8 lots - $ 300.000,-

These development lots have all the permits in place. The 8 lots are ready for construction. Underground water and electricity are in all lots. These flat lots all have open spacious mountain and forest views. Average price per lot in PG 2 is around $ 37.000,-

Pacific Gardens 3 – 4,61 hectares – 28 lots - $ 1.000.000,-

All lots have underground water and electricity and are ready for construction; all permits are in order and up to date. Spacious flat lots are located at various levels with well built internal roads. Beautiful mountain and forest views accentuate the panorama These lots offer a lot of value for the money. By constructing small condo buildings, the number of units rises significantly.

The Ocean View development lots – 3 lots – $ 3.770.000,-

Simply the most spectacular ocean views you can find in Costa Rica. Platforms are laid out for condos/apartments with Ocean views overlooking bays, beaches and back dropped by three active volcanos. About 120 condo units can be built in a very elegant way (average of $ 31.000,- per unit), a lot of value for money. If you acquire the Ocean View lots, you will be the owner of the infinity pool and gym lot as well, which enables the developer to maximize the amount of condo's and create a parking garage. As part of the sale, existing home owners in Lomas del Mar have access to the existing pool/gym lot or similar facilities in the future.

Pacific Gardens 4 – 26 hectares – 130 lots - $ 2.000.000,-

In the West side of Lomas del Mar, we offer Pacific Gardens 4. The multifunctional 26 hectares are in a pristine Guanacaste setting. For the most part beautiful open mountain views. All with platforms lots and roads in place. Permitting process is well advanced, but the project can still be master planned as you wish. The 2 large platforms in the upper part, are made for a 3 / 4 star hotel with approximately 150 rooms and 30 garden suites. When you acquire one of the Ocean view lots directly above PG4, you can offer an Ocean view bar/restaurant as well. Developing PG4 in a residential way, you have around 130 lots. Pacific Gardens 4 has its own entrance from the Public road, which makes it very apt for mixed hotel and residences development. The lowest terrace, which is separate from the rest of the project and next to the public road. could be used for professional housing apartments. The 1200+ rooms RIU hotels is at 4 kms distance. Capstone Advisors from California have acquired the Diamante property for a luxurious development adjacent to Lomas del Mar. This creates a demand for affordable employee housing.

A few development options for PG4 are :

PG 4 Option 1 : Approx. 130 lots for individual homes, or mixed with apartments more than 200 units.

PG 4 Option 2 : 150 room + 30 garden suites 3 / 4 star hotel + 40 residential homes. 200 unit employee apartments for the 2 RIU Hotels, the Diamante and Lomas del Mar employees.

PG 4 Option 3 : Instead of, or in a lower scale of employee housing, possible storage facilities for providers to the projects or even fruit plantations irrigated by the grey water of the rest of the Pacific Gardens 4 might be an option. PG 4 only needs $ 500,000,- more of infrastructure work based on option 1 and has currently a $ 7,7 m2 price.

Pacific Gardens 5 – 19,5 hectares – 6 lots - $ 350.000,-

A full mountain of 19.5 hectares covered with nature. Pacific Gardens 5, has 6 building pads on top of the mountain with wide open "eagle" views to all sides. Create your own community for 6 to 8 houses, Very private and made for villas in the higher $200K range. The road is in and water and electricity are at the entrance of the project.

Key Development numbers

Playa Matapalo

- Sold in total or in parts as from $ 300.000,- for the Pacific Gardens-2 with 8 lots.
- Total investment for all lots $ 8.695.000,- a combination of various parts is possible as well.
- Up to 500 units between villas and condos/apartments easily obtained.
- An average sales price of $ 150,000,- for condos and villas, creates a conservative $ 75.000.000,- of sales volume.
- $ 25-30.000.000,- Construction volume.
- High IRR above 20% is possible due to the low sales prices and short financing periods.

Contact

Mr.David Ogletree, Owner / Developer
davidogletree@dacapainting.com
++1-404 379 1408

Mr.Ted Tromp, Legal representative for the Pacific Garden lots.
tfjtromp@gmail.com
Cellphone Holland ++31-653-31 84 36
Cellphone Costa Rica ++506-8995 2551 (only working when in Costa Rica)

Mr. Martin van der Spruit, Marketing and Sales coordinator
martinvanderspruit@gmail.com
Cellphone Costa Rica ++506-8899 9649