

Openbare versie



Datum
Ons kenmerk INT-
Pagina 1 van 9
Telefoon 020 -
E-mail @afm.nl
Betreft Last onder dwangsom aan Duitse
Investerings Maatschappij Holland B.V.

Geachte heer ,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹ heeft geconstateerd dat Duitse Investerings Maatschappij Holland B.V. (DIM Holland) artikel 8.8 van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc), juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) overtreedt door het niet verstrekken van essentiële informatie aan de obligatiehouders.

De AFM legt aan DIM Holland op grond van artikel 3.4, derde lid, aanhef en sub b, Whc een last onder dwangsom op. De last onder dwangsom strekt ertoe dat DIM Holland, binnen tien werkdagen na dagtekening van deze beschikking, de essentiële informatie zoals verwoord in paragraaf 3 aan zowel haar obligatiehouders als de AFM verstrekt. De dwangsom bedraagt € 4.000 (zegge: vierduizend Euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de genoemde begunstigingstermijn dat DIM Holland niet voldoet aan voornoemde last, tot een maximum van € 80.000 (zegge: tachtigduizend Euro).

Het onderhavige besluit is als volgt opgebouwd. Allereerst geeft de AFM in paragraaf 1 de feiten weer die tot het besluit aanleiding geven. In paragraaf 2 wordt een beoordeling van de feiten gegeven. In paragraaf 3 is het besluit beschreven en in paragraaf 4 het besluit tot publicatie. Tot slot volgt in paragraaf 5 de rechtsgangverwijzing.

Het relevante wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij deze brief.

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

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

2 van 9

1. Feiten

Bij deze brief is het onderzoeksrapport van 16 januari 2013 met referentie [REDACTED] gevoegd. Dit onderzoeksrapport maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Het verloop van het onderzoek na 16 januari 2013 wordt hieronder weergegeven.

Per brief van 5 maart 2013 (kenmerk: [REDACTED]) heeft de AFM haar voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom verstuurd aan DIM Holland, vanwege overtreding van het bepaalde in artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, aanhef en onder a, BW juncto artikel 6:193d, eerste en tweede lid, BW. De AFM heeft DIM Holland in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 19 maart 2013 schriftelijk haar zienswijze te geven dan wel vóór 11 maart 2013 een afspraak te maken om op het kantoor van de AFM mondeling haar zienswijze te geven.

Op 18 maart 2013 heeft de AFM een e-mail en fax van de gemachtigde van DIM Holland ontvangen met het verzoek de termijn voor het geven van de schriftelijke zienswijze met twee weken (10 werkdagen) te verlengen.

Op 19 maart 2013 heeft de AFM per e-mail aan de gemachtigde van DIM Holland mede gedeeld dat de termijn voor DIM Holland om haar zienswijze te geven, wordt verlengd met vijf werkdagen tot en met 26 maart 2013.

Tot op heden heeft de AFM zowel van DIM Holland als van de gemachtigde geen reactie of zienswijze ontvangen.

2. Beoordeling van de feiten

Uit het onderzoek van de AFM is onderstaande gebleken.

Toezeggingen door DIM Holland aan de obligatiehouders

In het prospectus van DIM Holland is beschreven dat het opgehaalde kapitaal is bestemd voor investeringen in onroerend goed in Duitsland via Duitse Investerings Maatschappij Duitsland B.V. (DIM Duitsland). [REDACTED] (de [REDACTED]) zal namens de obligatiehouders van DIM Holland controleren dat de aankopen van DIM Duitsland geschieden conform de doelstelling en het beleggingsbeleid zoals vastgelegd in het prospectus van DIM Holland. De [REDACTED] zal daarnaast hypothecaire rechten op het aangekochte vastgoed krijgen ter zekerheid van de obligatiehouders van DIM Holland. Verder staat in het prospectus dat Duitse Investeringsmaatschappij Holding B.V. (DIM Holding) een achtergestelde lening aan DIM Holland zal verstrekken van € 170.000 door de afname van vier obligaties van DIM Holland. Behoudens de achterstelling van de obligatielening en couponrente zal DIM Holding dezelfde rechten en plichten hebben als de overige obligatiehouders.

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

3 van 9

De administratie van DIM Holland

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat DIM Holland geen inzicht heeft in de financiële positie van de vennootschap. DIM Holland heeft de AFM bovendien geen inzicht verschaft in de financiële positie van de [REDACTED] als bewaarnemer van de obligatiegelden. Op grond van artikel 2:10 BW dient een rechtspersoon een zodanige administratie te voeren dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de rechtspersoon kunnen worden gekend. Het betekent dat DIM Holland direct inzicht zou moeten hebben in de financiën van de [REDACTED] als bewaarnemer van de obligatiegelden van DIM Holland.

Overboekingen en fondskosten

Uit het onderzoek van de AFM naar de bankafschriften van de [REDACTED] die tijdens het Whc onderzoek zijn verkregen, is het volgende gebleken (de bankafschriften dateren van 27 september 2011 tot en met 28 juni 2012):

- Door de [REDACTED] is € 189.500,- (17% van het totaal) van de door DIM Holland opgehaalde obligatiegelden overgeboekt naar (rechts)personen buiten het 'concern', terwijl met de obligatiehouders is afgesproken dat de gelden alleen in Duits vastgoed zouden worden geïnvesteerd:
 - € 100.000,- aan [REDACTED];
 - € 65.500,- aan de [REDACTED];
 - € 24.000,- aan [REDACTED];
- De [REDACTED] heeft in totaal een bedrag van € 400.000,- overgeboekt naar DIM Duitsland en DIM Holding onder de noemer 'kosten'. Volgens het prospectus van DIM Holland zouden echter de totale kosten maximaal € 405.000,- bedragen bij een aankoopwaarde van het onroerend goed van € 1.855.000,- (maximaal op te halen fondsvermogen van € 2.260.000,- minus de totale geprognosticeerde kosten van € 405.000,-). DIM Holland heeft echter maar € 1.130.500,- aan obligatiegelden opgehaald.
- Als bestuurder van de [REDACTED] ontvangt [REDACTED] een onkostenvergoeding van € 3.000,- per maand (€ 36.000 op jaarbasis), die niet in het prospectus van DIM Holland is geprognosticeerd.

De door DIM Holding af te nemen obligatieleningen

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat DIM Holding geen (achtergestelde) obligaties van DIM Holland heeft gekocht, terwijl dit wel in het prospectus staat. Uit de bankafschriften van de [REDACTED] blijkt niet dat DIM Holding € 170.000,- heeft overgemaakt. Volgens het bestuur van DIM Holland is er wel geld gestort door DIM Holding op de rekening van de [REDACTED], maar het bestuur heeft dit niet met onderliggende stukken aangetoond.

Ondanks dat het bestuur van DIM Holland stelt dat DIM Holding € 170.000,- heeft overgemaakt, blijkt uit het gesprek met het bestuur van DIM Holland bovendien dat er geen overeenkomst is afgesloten met DIM Holland om de af te nemen obligaties achter te stellen op de andere crediteuren, terwijl dit wel in het prospectus van DIM Holland staat. Ook de bestuurder van de [REDACTED] heeft aan de AFM verklaard dat er geen achterstellingsovereenkomst is gesloten tussen DIM Holland en DIM Holding.

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

4 van 9

Oordeel AFM

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat de [REDACTED] in strijd met de voorwaarden in het prospectus van DIM Holland en in strijd met haar statuten € 189.500,- heeft overgeboekt naar (rechts)personen buiten het 'DIM Holland concern' in plaats van naar DIM Duitsland. De € 189.500,- is door de [REDACTED] overgemaakt zonder dat er met deze gelden onroerend goed lijkt te zijn aangekocht, wat ook in strijd is met de voorwaarden uit het prospectus en de statuten van de [REDACTED]. Ook zijn er door de [REDACTED] overboekingen gedaan naar DIM Duitsland, terwijl er nog geen onroerend goed lijkt te zijn aangekocht. In totaal is er een bedrag van circa € 400.000,- door de [REDACTED] overgeboekt naar DIM Duitsland en DIM Holding onder de noemer 'structureringskosten', 'nota' etc. Deze overboekingen zijn veel hoger dan de in het prospectus geprognosticeerde kosten. In het prospectus staat dat de totale kosten maximaal € 405.000,- bedragen bij een aankoopwaarde van het onroerend goed van € 1.855.000,- (maximaal fondsvermogen van € 2.260.000,- minus de totale geprognosticeerde kosten van € 405.000,-). DIM Holland heeft echter geen € 2.260.000,- maar € 1.130.500,- aan obligatiegelden opgehaald. Omdat de overboekingen naar DIM Holding en DIM Duitsland niet in verhouding staan tot de in het prospectus geprognosticeerde kosten, dient DIM Holland de obligatiehouders inzicht te geven in de overboekingen aan DIM Duitsland en DIM Holding en de werkelijk gemaakte kosten. In samenhang met de overboekingen door de [REDACTED] en de werkelijk gemaakte kosten, dient DIM Holland aan de obligatiehouders aan te geven hoeveel liquide middelen de [REDACTED] en DIM Duitsland nog in kas hebben voor de aankoop van onroerend goed. Ook dient DIM Holland informatie aan de obligatiehouders te verschaffen over het feit dat DIM Holding, anders dan vermeld in het prospectus, geen € 170.000,- op de rekening van de [REDACTED] heeft gestort en derhalve geen achtergestelde obligaties heeft afgenomen.

De bovengenoemde informatie is naar het oordeel van de AFM essentieel voor de obligatiehouder om zich een oordeel te vormen over (i) de wijze waarop DIM Holland uitvoering heeft gegeven aan de overeenkomst met de obligatiehouders, (ii) de financiële positie van DIM Holland en (iii) in het bijzonder hoe DIM Holland de terugbetaling van de obligaties garandeert door middel van zekerheden (inzicht geeft in het risicoprofiel van de obligaties). Naar het oordeel van de AFM dienen de obligatiehouders ten minste over deze feiten geïnformeerd te worden om een besluit te kunnen nemen over het behoud of het van de hand doen van de obligaties of om een contractueel recht te kunnen uitoefenen.

De AFM heeft vastgesteld dat DIM Holland de bovengenoemde informatie (nog) niet heeft verstrekt aan haar obligatiehouders. Gelet hierop is de AFM van oordeel dat DIM Holland 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. Dit levert een 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 op.

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

5 van 9

3. Last onder dwangsom

Op grond van het vorenstaande heeft de AFM besloten om op grond van artikel 3.4, derde lid, Whc aan DIM Holland een last onder dwangsom op te leggen wegens 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.

De last onder dwangsom strekt ertoe dat DIM Holland binnen tien werkdagen na dagtekening van deze brief aan het volgende voldoet:

- A. DIM Holland 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 de volgende essentiële informatie aan haar obligatiehouders te verstrekken:
1. DIM Holland heeft in totaal € 1.130.500,- aan obligatiegelden opgehaald.
 2. De [REDACTED] heeft in totaal € 189.500,- aan obligatiegelden overgeboekt naar (rechts)personen buiten het 'DIM Holland concern':
 - € 100.000,- aan [REDACTED];
 - € 65.500,- aan [REDACTED];
 - € 24.000,- aan [REDACTED];
 3. De [REDACTED] heeft in totaal € 400.000,- aan obligatiegelden overgeboekt naar rechtspersonen binnen het 'DIM Holland concern':
 - € 250.000,- aan DIM Duitsland;
 - € 150.000,- aan DIM Holding.
 4. DIM Holding heeft niet € 170.000,- op de rekening van de [REDACTED] gestort voor de afname van vier (achtergestelde) obligaties van DIM Holland;
 5. Een overzicht van de gemaakte fondskosten van DIM Holland uitgesplitst per kostenpost zoals beschreven in het prospectus.
 6. De hoeveelheid liquide middelen die de [REDACTED] en DIM Duitsland in kas hebben voor de aankoop van Duits vastgoed.
- B. DIM Holland de AFM voorziet van documenten die onderdeel 5 en 6 onderbouwen.
- C. DIM Holland aan de AFM aantoont dat DIM Holland de overtreding ongedaan heeft gemaakt.

Als DIM Holland niet binnen de gestelde begunstigingstermijn aan onderhavige last onder dwangsom voldoet, wordt een dwangsom verbeurd. De dwangsom bedraagt € 4.000 (zegge: vierduizend euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de overschrijding van de genoemde termijn dat DIM Holland niet voldoet aan de last onder dwangsom, met een maximum van € 80.000 (zegge: tachtigduizend 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

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

6 van 9

gehouden met de zwaarte van de overtreding en de beoogde werking van de oplegging van de last onder dwangsom. Indien DIM Holland niet voldoet aan de last onder dwangsom zal (zullen) de dwangsom(men) 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 DIM Holland doen komen.

4. Publicatie last onder dwangsom

De AFM zal het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom openbaar maken. Dit gebeurt op grond van artikel 3.4, vierde lid, juncto artikel 2.23 Whc. De AFM zal het besluit op grond van artikel 2.23, derde lid, Whc echter niet eerder openbaar maken dan twee weken nadat het besluit kenbaar is gemaakt aan DIM Holland.

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 het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom deze doelstellingen. Het belang van DIM Holland, in verband met eventuele (reputatie)schade, kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden.

Als DIM Holland bij de voorzieningenrechter een verzoek indient om de openbaarmaking op te schorten, wordt de openbaarmaking uitgesteld tot er een uitspraak is van de voorzieningenrechter.

Twee weken na de bekendmaking van de last onder dwangsom, 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.

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 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 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 Duitse Investerings Maatschappij Holland B.V.

Duitse Investerings Maatschappij Holland B.V. (DIM Holland) moet meer informatie geven aan de consumenten die geld hebben geïnvesteerd in de obligaties van de onderneming. Doet DIM Holland dit niet

Datum:

Ons kenmerk

INT- [REDACTED]

Pagina

7 van 9

binnen de gestelde termijn dan moet DIM Holland € 4.000,- betalen voor iedere dag dat de informatie niet wordt verstrekt. Deze last onder dwangsom heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aan DIM Holland op [datum] opgelegd.

DIM Holland staat niet geregistreerd bij de AFM. Het bedrijf heeft in Nederland obligaties aangeboden zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De totale tegenwaarde van de aanbidding bedroeg over een periode van twaalf maanden minder dan € 2.500.000,-. Daardoor viel dit aanbod onder de vrijstelling op de prospectusplicht, zoals die in de Wft omschreven staan.

De AFM is een onderzoek gestart naar DIM Holland. Nu blijkt dat de consumenten die geld hebben geïnvesteerd in obligaties van DIM Holland te weinig informatie hebben gekregen. Daarom heeft de AFM aan DIM Holland een last onder dwangsom opgelegd. DIM Holland moet het volgende bekend maken aan de betrokken consumenten:

- 1. DIM Holland heeft in totaal € 1.130.500,- aan obligatiegelden opgehaald.*
- 2. A heeft in totaal € 189.500,- aan obligatiegelden overgeboekt naar (rechts)personen buiten het 'DIM Holland concern':*
 - € 100.000,- aan B;*
 - € 65.500,- aan C;*
 - € 24.000,- aan enig bestuurder van A.*
- 3. A heeft in totaal € 400.000,- aan obligatiegelden overgeboekt naar rechtspersonen binnen het 'DIM Holland concern':*
 - € 250.000,- aan DIM Duitsland;*
 - € 150.000,- aan DIM Holding.*
- 4. DIM Holding heeft niet € 170.000,- op de rekening van A gestort voor de afname van vier (achtergestelde) obligaties van DIM Holland;*
- 5. Een overzicht van de gemaakte fondskosten van DIM Holland uitgesplitst per kostenpost zoals beschreven in het prospectus.*
- 6. De hoeveelheid liquide middelen die A en DIM Duitsland in kas hebben voor de aankoop van Duits vastgoed.*

De AFM acht bovengenoemde informatie van belang voor consumenten die obligaties van DIM Holland bezitten, zodat zij een besluit kunnen nemen over het uitoefenen van hun contractuele rechten en zich een oordeel kunnen vormen hoe DIM Holland de terugbetaling van de obligaties garandeert door middel van zekerheden.

Door het niet verstrekken van deze informatie verricht DIM Holland een oneerlijke handelspraktijk, zoals bedoeld in artikel 6:193b 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.

Datum:

Ons kenmerk

INT-

Pagina

8 van 9

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: 0900-5400 540 (0,05 euro per minuut).

Verscherpt toezicht

De AFM houdt verscherpt toezicht op niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen. Naar aanleiding van signalen van het niet-correct waarderen van beleggingsvastgoed, fraude en financiële problemen bij verschillende aanbieders heeft de AFM het toezicht geïntensiveerd. De AFM constateert dat beleggers vaak niet of onvoldoende geïnformeerd worden over dergelijke punten. Op die manier worden zij in feite misleid. Om nog beter toezicht te kunnen houden, heeft de AFM onder meer een vastgoedrisicoradar ontwikkeld. Vastgoedfondsen, of deze nu wel of niet onder AFM-toezicht staan, worden gescreend met behulp van risico-indicatoren. Op basis van deze screening heeft de AFM onderzoek ingesteld bij een aantal vastgoedfondsen. Het verscherpte toezicht past in de geïntegreerde aanpak van de overheid om misbruik in de vastgoedsector tegen te gaan.

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM bevordert zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten en ziet toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en bedrijven in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de welvaart en de economische reputatie van Nederland.”

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 aantekenen 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 020-797 3835), 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.

De AFM wijst erop dat het maken van bezwaar niets afdoet aan de verplichting om aan deze last onder dwangsom te voldoen en evenmin aan de eventuele verplichting om verschuldigde dwangsommen te betalen.

Datum:

Ons kenmerk

Pagina

INT- [REDACTED]

9 van 9

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[REDACTED]
Bestuurslid

[REDACTED]
Bestuurslid

Bijlage: het onderzoeksrapport van 16 januari 2013 met het wettelijk kader.

c.c. Duitse Investerings Maatschappij Holland B.V., t.a.v. de directie, Ariane 20, 3824 MB Amersfoort

