

BEEKHUIZEN | ADVOCATEN

AANGETEKENDE EN GEWONE POST

Bouwfonds Fund Management B.V.
T.a.v. de directie
De Beek 18
3871 MS HOEVELAKEN

Amsterdam, 20 februari 2018

Inzake: Office Value Fund N.V.

Mevrouw, mijne heren,

Tot mij wendde zich de Stichting Bouwfondsclaim (nader te noemen: "de Stichting") te Amsterdam terzake van het volgende.

Op 25 augustus 2016 heeft de Stichting reeds de verjaring gestuit van rechtsvorderingen jegens u in verband met uw rol bij het Office Value Fund N.V.

Nader onderzoek heeft thans het volgende uitgewezen.

Het Office Value Fund N.V. (nader te noemen: "het fonds") was een door u beheerde vastgoedvennootschap. Ter financiering van de activiteiten zijn certificaten uitgegeven. De certificaten zijn verkocht als een risicomijdende investering.

Hoewel het vastgoed in de portefeuille van het fonds een beperkte waardedaling heeft ondergaan vanaf 2009, is de waarde van de certificaten in de periode van 2009 tot 2015 geheel verdampt. Uit

onderzoek blijkt dat deze waardedaling is veroorzaakt door een grote hefboomwerking in het fonds. Iedere euro waardedaling van het fonds betekende een waardedaling van ongeveer 3 euro per certificaat.

Daar komt bij dat bij de uitgifte van de certificaten met de certificaathouders is gecommuniceerd dat maximaal 60% van de bezittingen zou worden geleend, terwijl dat in de praktijk is uitgestegen boven de 100%.

Het beheer van de vastgoedportefeuille is in november 2016 overgenomen door Profound Fondsmanagement III B.V. Door een herfinanciering is de waarde van de certificaten daarna weer toegenomen, maar dat doet aan het hoge risicoprofiel van het fonds niet af.

De certificaathouders zijn niet voor de hefboomwerking gewaarschuwd, noch in het reclamemateriaal noch in het prospectus. Vanwege de hefboomwerking is het risicoprofiel van de certificaten vergelijkbaar met dat van derivaten als turbo's. Het mag duidelijk zijn dat dat niet strookt met het beeld dat de certificaathouders is voorgeschoteld in het reclamemateriaal en het prospectus. De zeer algemene waarschuwing, dat de certificaathouder zijn gehele inleg kan verliezen, dekt hier de lading niet.

De Stichting Bouwfondsclaim stelt zich ten behoeve van alle gedupeerde certificaathouders op het standpunt dat zij zijn misleid bij de verkoop van de certificaten.

Uit recente berichtgeving van de nieuwe beheerder blijkt dat alle financieringen aan het fonds ultimo 2018 zullen zijn terugbetaald. Daardoor zal de hefboomwerking uit de certificaten verdwijnen. De waarde van de certificaten zal dan - volgens de nieuwe beheerder - ongeveer EUR 4.700 zal bedragen. Dat betekent dat de

certificaathouders gemiddeld een schade hebben geleden van EUR 6.000 per certificaat. De totale schade van alle certificaathouders bedraagt bij benadering 33 miljoen euro, voor rente en kosten.

Bouwfonds Fund Management B.V. is verantwoordelijk voor de inhoud van het reclamemateriaal en het prospectus. De inhoud mag niet misleidend zijn en voor relevante risico's moet zijn gewaarschuwd. Daaraan heeft het ontbroken. Dat maakt u aansprakelijk voor de opgetreden schade.

Deze brief beoogt (nogmaals) de verjaring van de rechtsvordering tot het verkrijgen van schadevergoeding te stuiten (artikel 3:317 BW). De Stichting behoudt zich mede ten behoeve van alle gedupeerde certificaathouders ondubbelzinnig het recht voor nakoming te eisen van de verbintenis tot betaling van schadevergoeding.

Hoogachtend,



Han Beekhuizen

c.c. BFM NewCo B.V.