



genoemde fair value van de vastgoedportefeuille.

Echter, de verkoopkosten waren fors hoger dan in de jaarrekening 2018 en het halfjaarverslag 2019 voorzien, onder andere door de zogenaamde break fee. Deze bedroeg uiteindelijk 3,6 miljoen euro. Significant hoger dan de break fees die al in de jaarrekening 2018 en het halfjaarverslag 2019 waren verantwoord conform de boekhoudregels (IFRS).

De break fee moest betaald worden aan de vreemdvermogensverschaffers, dit waren ING, Triodos Bank en Triodos Groenfonds. De laatste twee entiteiten namen 15 miljoen van de leenfaciliteit van 56 miljoen euro voor hun rekening. ING trad op als transfer en security agent en was aldus verantwoordelijk voor de leenfaciliteit, aldus TVG.

Volgens TVG lag de reden van de hogere aflossingskosten in een sterke verlaging van de marktrente die heeft geleid tot een flinke toename van de boeterente bij het eerder afbetalen van uitstaande schulden.

Boven op de break fees kwamen nog de overige kosten voor de afwikkeling: 2,1 miljoen euro.

#### GEEN DECHARGE

Op de aandeelhoudersvergadering van 25 mei 2018 kreeg het bestuur geen decharge voor de vervulling van de taken over het boekjaar 2017. Dat een bestuur van een beursven-

nootschap geen decharge krijgt komt zeer zelden voor. In de praktijk wordt de decharge in een eerder stadium van de agenda gehaald als er sterke indicaties zijn voor een negatieve stemuitslag. Dat dit bij TVG niet gebeurde toonde aan dat het bestuur en commissarissen kennelijk niet op de hoogte waren van het sentiment dat bij de aandeelhouders leefde.

In juni 2017 verdubbelde TVG haar aandelenkapitaal tot 16,6 miljoen euro tegen een uitgiftekoers van 2,80 euro per aandeel. Dat was destijds gelijk aan de beurskoers, maar duidelijk lager dan de intrinsieke waarde (destijds) van 3,45 euro.

De aandeelhouders die in 2018 geen decharge hadden verleend, waren onder andere over dit punt verbolgen. Door aandelen uit te geven onder de intrinsieke waarde wordt waarde vernietigd voor de niet in de emissie participerende aandeel-