

GOED.

groen opwekken
én delen

PROJECTMEMORANDUM

Aanbieding en uitgifte van participaties voor het realiseren van de GOED project:

Zonneweide A28 Assen



Datum: Vastgesteld door de ALV op 18 april 2024

Let op!

U belegt buiten AFM-toezicht.

Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Participaties zijn vrijgesteld van financieel toezicht

Dit Projectmemorandum bevat informatie over de mogelijkheid om te participeren in de aanbieding, uitgeschreven door coöperatie GOED U.A. De aanbieding tot participatie heeft als doel om vermogen bijeen te brengen voor de investeringen in de realisatie van de projecten van coöperatie GOED.

De participaties hebben het karakter van obligaties en kwalificeren als 'effect' zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Gelet op de omvang van de aanbieding zoals toegelicht in het Informatiedocument, is voor de uitgifte van de obligaties op grond van artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft geen door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) goedgekeurd prospectus vereist en staat de uitgifte niet onder toezicht van de AFM. Dit Projectmemorandum is dan ook geen Prospectus in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Dit Projectmemorandum is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Vergissingen en typfouten zijn niet uitgesloten. Voor de rechtspositie van de participanten is de participatieovereenkomst bepalend.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



SAMENVATTING

Dit Projectmemorandum bevat informatie over de mogelijkheid voor inwoners en bedrijven in heel Nederland om door de aanschaf van GOED-participaties, zijnde obligaties, financieel te participeren in een obligatielening, uitgegeven door coöperatie GOED U.A. Na een eerdere ronde in 2024 wordt het nu wederom mogelijk om door middel van participaties duurzaam te investeren in dit GOED project. Het doel van de uitgifte is om hiermee het benodigde vermogen bijeen te brengen voor de realisatie van GOED project: Zonneweide A28 Assen.

Participaties

Dit document staat niet op zichzelf, maar is een bijlage bij het 'Informatiememorandum'. Beide documenten dienen grondig bestudeerd te worden om een gedegen beslissing te kunnen nemen over jouw investering.

Coöperatie GOED heeft voor dit project in principe twee opties om de rente en de aflossing op de participaties uit te keren:

1. Volgens een annuïtair aflossingsschema: Dat betekent dat je de lening en rente in gelijke delen terugontvangt na afloop van een periode van 12 maanden.
2. Volgens een eindaflossing: Dat betekent dat de gehele aflossing en alle cumulatieve rente aan het einde van de looptijd worden uitgekeerd.

Projecten klaar voor uitvoer

Het project Zonneweide A28, in Assen, heeft een totale investeringssom van € 1.330.998, -, waarvan maximaal € 1.000.000, - gefinancierd zal worden door het Realisatiefonds met een looptijd van 13 jaar en een vaste rente van 4,65% en waarvan maximaal € 200.000, - gefinancierd zal worden door Energiefonds Drenthe met een looptijd van 15 jaar en een vaste rente van 1,5%. Om de verdere benodigde financiering voor dit project rond te krijgen worden participaties uitgegeven. Het minimale bedrag voor de geplande uitgifte van participaties is € 195.000, -. Er komen derhalve 3.900 participaties met een nominale waarde van € 50, - beschikbaar. Voor de uitgifte van GOED-participaties geldt een maximum van 10% van de geplande uitgifte, ofwel 390 stuks per persoon of instantie (€ 19.500, -). De voorkeur voor de financiering van dit project is middels participaties.

Jouw beslissing om te investeren in de participaties moet zijn gebaseerd op een grondige bestudering van het gehele informatiememorandum.



INHOUD

| | |
|--|----|
| SAMENVATTING | 3 |
| Participaties | 3 |
| Projecten klaar voor uitvoer | 3 |
| INHOUD | 4 |
| 1. KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE | 5 |
| 2. PROJECTGEGEVENS VAN ZONNEWEIDE A28 ASSEN | 6 |
| 3. PARTICIPATIES VOOR PROJECT ZONNEWEIDE A28 ASSEN..... | 9 |
| 3.1 Verwacht rendement | 9 |
| 3.2 Additionele rente-uitkeringen | 9 |
| 3.3 Start rentedragende periode | 9 |
| 3.4 Looptijd | 10 |
| 3.5 Twee type participaties | 10 |
| 3.6 Aflossing..... | 10 |
| 3.7 Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar | 12 |
| 3.8 Zekerheden | 12 |
| 3.9 Participatiereglement | 12 |
| 4. PROJECTRISICO'S | 14 |



1. KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE

| | |
|-------------------------------|---|
| Uitgevende instelling | Coöperatie GOED U.A. (KVK 75824213) |
| Uit te geven participaties | GOED-participaties en GenZ-participaties. |
| Type participatie | Obligaties in een obligatielening. Schuldbewijs van coöperatie GOED U.A. aan de participant met recht op de opbrengsten van de investering van coöperatie GOED in het project Zonneweide A28, Assen, in de vorm van een vaste rente per jaar over het uitstaande bedrag en met een recht op terugbetaling. |
| Uitgifte aan | Inwoners en instanties in heel Nederland. Met de aanschaf van participaties worden inwoners en bedrijven automatisch kosteloos lid van coöperatie GOED U.A. |
| Minimum participatie | Eén GOED-participatie à € 50, -. |
| Maximum participatie | 390 GOED-participaties à € 19.500, -. |
| Transactiekosten | Vrijwillige bijdrage in de transactiekosten. De transactiekosten bedragen 1% van de waarde van een participatie. |
| Vaste rente | Annuïtair (GOED-participatie): 4% per jaar. Eindaflossing (GenZ-participatie): 2,75% per jaar. |
| Looptijd | 15 jaar. |
| Terugbetaling (aflossing) | GOED-participaties: Annuïtair (een vast bedrag voor aflossing en rente) in 15 gelijke delen, jaarlijks achteraf. GenZ-participaties: Geen aflossing en rentebetaling tijdens de looptijd, aflossing en rente uitkering aan het einde van de looptijd. |
| Omvang van deze uitgifte | 3900 participaties. Totale uitgifte € 195.000,- waarvan initieel €100.000,- GOED-Participaties (2000 stuks) en €95.000,- GenZ Participaties (1900 stuks). Het bestuur houdt zich het recht voor om hierin te schuiven mocht daar behoefte aan zijn tijdens de uitgifte. |
| Start inschrijving | 1 april 2025 |
| Einde inschrijving | 1 juli 2025 |
| Voorwaarden voor inschrijving | Inschrijver tekent een participatie-overeenkomst met coöperatie GOED U.A. en wordt met de aanschaf van participaties automatisch lid van coöperatie GOED U.A. Het lidmaatschap van coöperatie GOED is gratis. |
| Doel van de uitgifte | Ophalen van benodigde financiering voor GOED-project Zonneweide A28, te Assen |

2. PROJECTGEGEVENS VAN ZONNEWEIDE A28 ASSEN

Deze uitgifte van participaties dient om project Zonneweide A28 Assen te financieren. Voor dit project is er een sluitende business case en zijn alle ontwikkelrisico's weggenomen. We lichten het project hierbij toe:

| | |
|-----------------------|--|
| Projectnaam | Zonneweide A28, Assen |
| Dak-/landeigenaar | Rijksvastgoedbedrijf |
| Website | www.cooperatiegoed.nl/zonneweideA28 |
| Zonnedak/weide | 2977 zonnepanelen, JA Solar JAM72D49-590/LB 1.696,89 kWp geïnstalleerd vermogen |
| Locatie | Naast de A28, Balkenweg Assen |
| Productie | 1.442.357 kWh per jaar (Vergelijkbaar met verbruik ca 500 huishoudens) |
| SCE tarief | Projectdeel 1: 0,131 euro/MWh (aangevraagd in 2023) Projectdeel 2: 0,07 euro/MWh (aangevraagd in 2024) |
| SCE omvang | 21.636 MWh over een looptijd van 15 jaar |
| Verwachte realisatie | Juli 2025 |
| Totale investeringsom | € 1.330.998, - |
| Financiering | Maximaal € 1.000.000, - door Realisatiefonds Maximaal € 200.000, - door Energiefonds Drenthe Minimaal € 195.000, - aan participaties |

| Investeringsbegroting (CAPEX) | |
|--|--------------|
| Risicopremie ontwikkelfonds | €37.500, - |
| Aanschaf zonnestroominstallatie | € 882.500, - |
| Trafostation | €111.500, - |
| Leges Gemeente Assen + WBR Vergunning | € 37.825, - |
| Aansluiting netbeheer | € 27.511, - |
| Onderzoekskosten ontwikkelfase | € 7.776, - |
| Retributie voorovereenkomst Rijksvastgoedbedrijf | € 4.885, - |
| Camerabewaking | € 19.000, - |
| Scope 12 keuring | € 3.000, - |
| Ledenwerving- en communicatiekosten | € 65.000, - |
| Projectontwikkelingskosten | € 105.000, - |
| Afsluitkosten financiering | € 10.000, - |
| Notaris/juridisch | € 8.000, - |

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



| | |
|--|-----------------------|
| Groenvoorziening | € 15.000, - |
| Onvoorzien | € 10.000, - |
| Realisatie subsidie (Scei Drenthe) | - € 13.500, - |
| Totale investeringskosten (excl. btw) | € 1.330.998, - |

| Exploitatieoverzicht (15 jaar) | Inkomsten | Uitgaven |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verkoop Stroom | € 1.831.612, - | |
| Verkoop GVO's | € 105.200, - | |
| SCE Subsidie | € 609.529, - | |
| <i>Exploitatiekosten</i> | | |
| Verzekering productinstallaties | | € 80.002, - |
| Beheer en onderhoud | | € 80.002, - |
| Groenonderhoud | | € 64.388, - |
| Monitoring- en datakosten | | € 64.388, - |
| Reservering Scope 12 elke 5 jaar | | € 9.658, - |
| Reservering vervanging omvormer jaar 12 | | € 70.633, - |
| OZB | | € 85.700, - |
| Vastrecht netbeheer | | € 12.073, - |
| Opstalretributie per jaar | | € 120.727, - |
| Accountant/administratie | | € 19.316, - |
| Netbeheer Transportkosten | | € 144.872, - |
| <i>Rentekosten</i> | | |
| Realisatiefonds | | € 369.424, - |
| Energiefonds Drenthe | | € 24.833, - |
| GOED obligaties coöperatie Assens GOED | | € 37.687, - |
| GenZ obligaties coöperatie Assens GOED | | € 47.709, - |
| <i>Overige kosten</i> | | |
| Ledenadministratie | | € 16.097, - |
| Communicatiekosten | | € 16.097, - |
| Bijdrage overheid coöperatie | | € 16.097, - |
| Totaal | € 2.546.341, - | € 1.279.703, - |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Operationeel resultaat (voor afschrijving, inclusief rentekosten) | € 1.266.638, - | |
| Totaal aflossing | | € 1.390.000, - |
| Positieve kasstroom beschikbaar voor sociale projecten van coöperatie GOED | € 34.331, - | |



3. PARTICIPATIES VOOR PROJECT ZONNEWEIDE A28 ASSEN

Je verstrekt een lening aan de coöperatie. Je verkrijgt hiermee participaties in delen van 50 euro per stuk. Dit zijn feitelijk obligaties, ofwel schuldbewijzen van coöperatie GOED U.A. aan jou met een recht op terugbetaling inclusief een jaarlijkse rente over het nog openstaande bedrag.

3.1 Verwacht rendement

Coöperatie GOED biedt op de participaties voor project Zonneweide A28 Assen, een vaste rente. Deze vaste rente kunnen we bieden op basis van de prognoses over de opbrengsten van deze locatie, de verwachte elektriciteitsprijzen, aangevuld met de toegekende SCE-subsidie en rekening houdend met de verwachte exploitatiekosten. De eerste 15 jaar zijn de inkomsten vrij zeker: zon- projecten hebben een toegekende subsidie voor coöperatieve energieprojecten (SCE). Volledige zekerheid is evenwel niet te geven. Als er langere tijd weinig zon schijnt en de zonnestroominstallaties dus minder stroom produceren, leveren de installaties minder geld op. Als het erg zonnig is, leveren de installaties juist meer geld op. We lichten dat verder toe in hoofdstuk 4 van het 'Informatiememorandum'. De aflossing van de participaties krijgt voorrang op de uitkering aan de maatschappelijke doelen die gekoppeld zijn aan de projecten. Daarnaast wordt een veiligheidsreserve opgebouwd vanuit alle projecten in de coöperatie, waardoor de vaste rente en de aflossing op de investering vrijwel zeker jaarlijks kan worden voldaan.

3.2 Additionele rente-uitkeringen

In jaren dat de zon meer schijnt of de inkomsten door verkoop stroom hoger uitpakken dan verwacht, zal coöperatie GOED in principe **geen** additionele rente-uitkering doen. De extra opbrengsten worden dan gereserveerd voor tegenvallende jaren of uitgekeerd aan de gekoppelde maatschappelijke doelen van de desbetreffende projecten.

3.3 Start rentedragende periode

De participaties zijn rentedragend vanaf de sluitingsdatum van de uitgifte. De sluitingsdatum kan door het bestuur eenmalig met 2 maanden verlengd worden. Dat



betekent dat reeds aangeschafte participaties pas vanaf deze uitgestelde sluitingsdatum rentedragend zullen zijn. Hierover zal altijd worden gecommuniceerd.

3.4 Looptijd

De participatie voor project Zonneweide A28 Assen heeft een looptijd van 15 jaar.

3.5 Twee type participaties

Deze uitgifte bevat twee type participaties. We geven GOED-participaties uit en GenZ-participaties. De GOED-participaties geven na een initiële inleg van € 50, - het recht om een jaarlijkse annuïtaire aflossing te ontvangen met een rentepercentage van 4% op jaarbasis. De GOED-participatie wordt in 15 gelijke delen afgelost.

De GenZ-participaties geven, na een eenmalige inleg van € 50, - het recht om eenmalig, na afloop van de looptijd een aflossing en rente uitkering te ontvangen waarbij de initiële inleg vermenigvuldigd is met de jaarlijkse rente van 2,75%.

| | Ronde 1, GOED-participatie, 50 euro, annuïtair | Ronde 1, GenZ-participatie, 50 euro, eindaflossing |
|--|--|--|
| Rentepercentage (vast) | 4% | 2,75% |
| Totale inleg | € 50, - | € 50, - |
| Annuïtaire uitkering per jaar | € 4,50 | € 0, - |
| Totale uitkeringen na 15 jaar (aflossing en rente) | € 67,47 | € 75,11 |
| Rendement over looptijd | 134,9% | 150,2% |

3.6 Aflossing

De participaties in ronde 1 worden op twee manieren afgelost:

Volgens een annuïtair aflossingsschema voor de GOED-participaties die beschikbaar worden gesteld voor inwoners en instanties in gemeente Amsterdam: dat betekent dat je de lening en rente in gelijke delen terugontvangt na afloop van een periode van 12 maanden (zie tabel 1).

Volgens een eindaflossing voor de GenZ-participaties die beschikbaar worden gesteld voor inwoners en instanties in gemeente Amsterdam: dat betekent dat de gehele

aflossing en alle cumulatieve rente aan het einde van de looptijd worden uitgekeerd (zie tabel 2).

Tabel 1: Annuïtair, gemeente Amsterdam

| Jaar | Hoofdsom einde jaar | Annuititeit | Waarvan Aflossing | Waarvan Rente | Waarde GOED- participatie na aflossing |
|---------------|------------------------|----------------|----------------------|------------------|---|
| 1 | € 50,00 | € 4,50 | € 2,50 | € 2,00 | € 47,50 |
| 2 | € 47,50 | € 4,50 | € 2,60 | € 1,90 | € 44,91 |
| 3 | € 44,91 | € 4,50 | € 2,70 | € 1,80 | € 42,21 |
| 4 | € 42,21 | € 4,50 | € 2,81 | € 1,69 | € 39,40 |
| 5 | € 39,40 | € 4,50 | € 2,92 | € 1,58 | € 36,48 |
| 6 | € 36,48 | € 4,50 | € 3,04 | € 1,46 | € 33,44 |
| 7 | € 33,44 | € 4,50 | € 3,16 | € 1,34 | € 30,28 |
| 8 | € 30,28 | € 4,50 | € 3,29 | € 1,21 | € 26,99 |
| 9 | € 26,99 | € 4,50 | € 3,42 | € 1,08 | € 23,57 |
| 10 | € 23,57 | € 4,50 | € 3,55 | € 0,94 | € 20,02 |
| 11 | € 20,02 | € 4,50 | € 3,70 | € 0,80 | € 16,32 |
| 12 | € 16,32 | € 4,50 | € 3,84 | € 0,65 | € 12,48 |
| 13 | € 12,48 | € 4,50 | € 4,00 | € 0,50 | € 8,48 |
| 14 | € 8,48 | € 4,50 | € 4,16 | € 0,34 | € 4,32 |
| 15 | € 4,32 | € 4,50 | € 4,32 | € 0,17 | € 0,00 |
| Totaal | | € 67,47 | € 50,01 | € 17,46 | |

Tabel 2: Eindaflossing, GenZ-participaties

| Jaar | Hoofdsom | Rente | Waarde GenZ-participatie na toevoeging rente |
|------|----------|--------|---|
| 1 | € 50,00 | € 1,38 | € 51,38 |
| 2 | € 51,38 | € 1,41 | € 52,79 |
| 3 | € 52,79 | € 1,45 | € 54,24 |
| 4 | € 54,24 | € 1,49 | € 55,73 |
| 5 | € 55,73 | € 1,53 | € 57,26 |
| 6 | € 57,26 | € 1,57 | € 58,84 |
| 7 | € 58,84 | € 1,62 | € 60,46 |
| 8 | € 60,46 | € 1,66 | € 62,12 |
| 9 | € 62,12 | € 1,71 | € 63,83 |
| 10 | € 63,83 | € 1,76 | € 65,58 |
| 11 | € 65,58 | € 1,80 | € 67,39 |



| | | | |
|---------------|---------|---------|---------|
| 12 | € 67,39 | € 1,85 | € 69,24 |
| 13 | € 69,24 | € 1,90 | € 71,14 |
| 14 | € 71,14 | € 1,96 | € 73,10 |
| 15 | € 73,10 | € 2,01 | € 75,11 |
| Totaal | | € 25,11 | € 75,11 |

3.7 Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar

Als je van jouw participaties af wil, kan een ander die van je overnemen. Daarmee wordt de nieuwe participant automatisch lid van coöperatie GOED U.A. Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Zie Informatiememorandum voor de spelregels voor overdracht van de participaties.

3.8 Zekerheden

De participaties zijn een obligatielening van jou aan de coöperatie en kennen geen zekerheden anders dan de waarde van de projecten. In het geval van faillissement van de coöperatie is jouw lening achtergesteld bij preferente schuldeisers van de coöperatie, zoals het Energiefonds Drenthe en het Realisatiefonds. Het Realisatiefonds en het Duurzaamheidsfonds Amsterdam hebben als zekerheid voor de financiering een pandrecht op de installatie ter waarde van de financieringssom.

3.9 Participatiereglement

Alle voorwaarden voor deelname zoals hier omschreven zijn vastgelegd in het Participatiereglement van coöperatie GOED U.A. Dat document is openbaar beschikbaar op de website van coöperatie GOED U.A. (www.cooperatiegoed.nl).

Meedoen is niet zonder risico

De opbrengst van de participaties wordt geïnvesteerd in het beschreven project in hoofdstuk 1. Dit project heeft een looptijd van in ieder geval 13 jaar. Als u besluit mee te doen, betekent dit dat uw geld voor langere tijd “vast” zit in het project. U ontvangt jaarlijks een annuïtaire aflossing of alle achteraf, inclusief rente. Je dient er dus vanuit te gaan dat je jouw inleg pas na jaar 15 volledig teruggekregen hebt. Tussentijds uitstappen is overigens beperkt wel mogelijk: door jouw participatie over te dragen aan een andere deelnemer.

Al die tijd hebben we te maken met ondernemersrisico's. Het kan een jaar minder zonnig zijn waardoor de opbrengsten tegenvallen bijvoorbeeld. In hoofdstuk 5 van het 'Informatiememorandum gaan we in op alle risico's.



4. PROJECTRISICO'S

Investeren of beleggen kan niet zonder risico. Wij voelen ons verantwoordelijk om zorgvuldig om te gaan met middelen die onze leden investeren in onze projecten. In hoofdstuk 4 van het 'Informatiememorandum' zetten wij de belangrijkste algemeen geldende risico's, die in grote mate op dit project van toepassing zijn, voor je op een rij en leggen uit hoe we die zoveel mogelijk beperken. Wij vinden het van groot belang dat dit hoofdstuk wordt gelezen en begrepen wordt, en dat eventuele vragen gesteld worden vóór je participaties aanschaft.

"Investeer pas als je goed begrijpt wat wordt aangeboden, spreid je investeringen om risico's te beheersen en investeer nooit geld wat je niet kunt missen." Aldus het Nibud. Kijk op nibud.nl voor meer informatie.

