



## PROJECTMEMORANDUM

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



Datum:

1 september 2022 vastgesteld door het bestuur

13 september 2022 vastgesteld door de ALV

**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 aanbidding, uitgeschreven door coöperatie GOED U.A. De aanbidding 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 aanbidding 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 Informatiememorandum is dan ook geen Prospectus in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Dit informatiememorandum 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.**



## 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. Het doel van de uitgifte is om hiermee het benodigde vermogen bijeen te brengen voor de realisatie van GOED-project: Eventbar.

### GOED-participaties

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

### Projecten klaar voor uitvoer

Het project Eventbar, in Lichtenvoorde, heeft een totale investeringssom van €72.158. Hiervoor is een financiering beschikbaar gesteld door het Realisatiefonds ter waarde van €54.031 met een looptijd van 13,5 jaar tegen een rentepercentage van 3%. Om de benodigde financiering voor dit project rond te krijgen worden GOED-participaties uitgegeven.

De uitgifte van GOED-participaties kent een maximum van €18.150, gelijk aan de investeringssom minus het geleende bedrag bij de energiefonds (naar boven afgerond). Er komen derhalve 363 participaties met een nominale waarde van €50 beschikbaar. Voor de uitgifte van GOED-participaties geldt een maximum van 36 stuks per persoon (€1.800).

## INHOUD

SAMENVATTING.....	3
GOED-participaties.....	3
Projecten klaar voor uitvoer.....	3
INHOUD.....	4
1    KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE.....	5
2    PROJECTGEGEVENS VAN EVENTBAR.....	6
3    GOED-PARTICIPATIES VOOR PROJECT EVENTBAR.....	8
3.1    Verwacht rendement: 4% per jaar, ca. 35% over de looptijd van 15 jaar 8	
3.2    Additionele rente-uitkeringen.....	9
3.3    Start rentedragende periode.....	9
3.4    Looptijd.....	9
3.5    Verwachte rente-uitkering per GOED-participatie.....	9
3.6    Aflossing.....	10
3.7    Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar.....	10
3.8    Zekerheden.....	11
3.9    Participatiereglement.....	11
4    PROJECTRISICO'S.....	12

## 1 KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE

<b>Uitgevende instelling</b>	<b>coöperatie GOED U.A. (KVK 75824213)</b>
Uit te geven participaties	GOED-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 Eventbar, in de vorm van een vaste rente van 4% per jaar over het uitstaande bedrag en met een recht op terugbetaling.
Uitgifte aan	Inwoners en bedrijven in heel Nederland. Met de aanschaf van GOED-participaties worden inwoners en bedrijven automatisch kosteloos lid van coöperatie GOED U.A.
Minimum participatie	één GOED-participatie à € 50,-
Maximum participatie	36 GOED-participaties à € 1.800,-
Transactiekosten	Vrijwillige bijdrage in de transactiekosten. De transactiekosten bedragen 1% van de waarde van een GOED-participatie.
Rente	Vast; 4% per jaar.
Looptijd	Gelijke looptijd met de toegekende SCE-subsidie: 15 jaar.
Terugbetaling (aflossing)	Annuïtair in 15 gelijke delen, jaarlijks achteraf.
Omvang van deze uitgifte	363 GOED-participaties. Totale uitgifte € 18.150
Start inschrijving:	3 oktober 2022
Einde inschrijving	28 november 2022
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 Eventbar te Lichtenvoorde

## 2 PROJECTGEGEVENS VAN EVENTBAR

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

Via onze huisinstallateur Tenten Solar BV in Lichtenvoorde zijn wij in contact gekomen met Igor Krabben, de eigenaar van Eventbar. Zijn bedrijf is barspecialist voor evenementen: verhuur van retro en vintage bars, meubilair, inrichtingen en verlichting. De loods waarin al deze materialen opgeslagen staan is uitermate geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Voor het energieverbruik van het bedrijf zelf wilde Igor Krabben graag een eigen set zonnepanelen. De rest van het dak stelde hij graag ter beschikking aan coöperatie GOED om daarmee opbrengsten te realiseren voor het tegengaan van energiearmoede in de gemeente Oost-Gelre.

Coöperatie GOED heeft de SCE inmiddels aangevraagd en toegekend gekregen. Er is een huurovereenkomst getekend tussen coöperatie GOED en Eventbar. Er is een zuiverterugleveraansluiting aangevraagd en toegezegd door Liander. Met Greenchoice is een contract gesloten om de stroom te verkopen. De zonnestroominstallatie is inmiddels geplaatst door Tenten Solar en is in afwachting tot de oplevering van de netaansluiting van Liander om in productie te gaan.

Het Realisatiefonds heeft een financiering ter beschikking gesteld ter hoogte van 75% van de totale investering. Voor het laatste stuk van de investering geven we GOED-participaties uit.

De opbrengsten die door coöperatie GOED worden gerealiseerd met de exploitatie van dit project worden ingezet om energiearmoede in Lichtenvoorde te verlichten bij huishoudens en maatschappelijke organisaties.

Projectnaam	Eventbar
Dakeigenaar	Igor Krabben BV
Website	www.cooperatiegoed.nl/eventbar
Zonnedak	196 zonnepanelen 90,16 KWp geïnstalleerd vermogen
Locatie	Koningslinde 15, te Lichtenvoorde
Productie	80.000 KWh per jaar (Vergelijkbaar met verbruik ca 25 huishoudens)
SCE tarief	146 euro/MWh (aangevraagd in 2021)
SCE omvang	1113,75 MWh over een looptijd van 15+1 jaar
Verwachte realisatie	1 oktober 2022
Totale investeringsom	€72.158
Financiering	75% lening Realisatiefonds 25% GOED-participaties

Investing (OPEX)	
Aanschaf zonnestroominstallatie	€ 58.400
Aansluiting netbeheer	€ 1.137
Onderzoeken, notaris en keuring	€ 1.105
Ledenwerving- en communicatiekosten (€0,05 per WP)	€ 4.508
Projectontwikkelingskosten (€0,05 per WP)	€ 4.508
Onvoorzien	€ 2.500
Totale investeringskosten (excl btw)	€ 72.158

Exploitatieoverzicht (CAPEX) (15 jaar)	Opbrengsten	Kosten
Verkoop stroom	€ 119.629	
SCE-subsidie	€ 101.588	
Beheer, onderhoud, monitoring, OZB, netbeheer		€ 10.256
Dakhuur		€ 9.408
Overheadkosten coöperatie		€ 18.196
Aflossing + rente Realisatiefonds		€ 65.317
Aflossing + rente GOED-participaties		€ 22.815
Saldo	€ 221.217	€ 125.992
<b>Projectresultaat</b>	<b>€ 95.225</b>	

### 3 GOED-PARTICIPATIES VOOR PROJECT EVENTBAR

Je verstrekt een lening aan de coöperatie. Je verkrijgt hiermee GOED-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 openstaande bedrag. Als houder van de GOED-participaties maak je aanspraak op een annuïtaire uitkering waarmee je in 15 jaar tijd je investering vermeerderd met rente terugontvangt. De rente is vastgesteld op 4% over het openstaande investeringsbedrag van de GOED-participatie.

#### Minimale en maximale inleg

We willen dat zoveel mogelijk mensen mee kunnen doen, ook als je niet beschikt over veel spaargeld. Je kunt daarom al een participatie kopen vanaf 50 euro per stuk. Als je een groter bedrag wilt investeren, kun je simpelweg meerdere participaties aanschaffen. Stel, je wilt meedoen voor 1.000 euro. Dan krijg je 20 GOED-participaties van 50 euro per stuk van coöperatie GOED.

We willen ook graag dat zoveel mogelijk geïnteresseerden de kans krijgen om mee te doen. Daarom is het maximale aantal participaties per deelnemer vastgesteld op maximaal 10% van de totale uitgifte met een nominaal maximum van 400 GOED-participaties, ofwel 20.000 euro. Daarmee blijft ook het risico voor iedere deelnemer beperkt. In vergelijkbare projecten in Nederland investeren deelnemers gemiddeld tussen de 2.000 en 3.000 euro.

#### 3.1 Verwacht rendement: 4% per jaar, ca. 35% over de looptijd van 15 jaar

Coöperatie GOED biedt op de GOED-participaties voor project Eventbar een vaste rente van 4% per jaar. 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 16 jaar zijn de inkomsten vrij zeker: dit project heeft een toegekende subsidie voor coöperatieve energieprojecten (SCE) van €146/MWh voor de opwek van 74,5 MWh per jaar. 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 5 van het 'Informatiememorandum'. De aflossing van de annuïtaire GOED-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 van 4% 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 GOED-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 GOED-participatie heeft een looptijd van maximaal 15 jaar. Bij dit project is de looptijd van de financiering korter dan de gesloten huurovereenkomst met de dakeigenaar en even lang als de looptijd van de subsidie zodat we zeker zijn dat we 15 jaar aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen.

### 3.5 Verwachte rente-uitkering per GOED-participatie

GOED-participatie	50 euro	50 euro	50 euro
Rentepercentage (vast)	4%	4%	4%
Aantal GOED-participaties	1	10	36 (maximum)
Totale inleg	€ 50	€ 500	€ 1.800
Annuitaire uitkering per jaar	€ 4,50	€ 45	€ 162
Totale uitkeringen in 15 jaar	€ 67,46	€ 674,60	€ 2.428,56
Rendement over looptijd	134,9%	134,9%	134,9%

### 3.6 Aflossing

Coöperatie GOED lost de participaties volgens een annuïtair aflossingsschema af. Dat betekent dat de lening en rente in 15 gelijke delen worden terugbetaald na afloop van een periode van 12 maanden. Het annuïtaire aflossingsschema per GOED-participatie is als volgt:

Jaar	Hoofdsom	Annuïteit	Aflossing	Rente	Waarde 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

### 3.7 Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar

Als je van jouw GOED-participaties af wil, kan een ander die van je overnemen. Daarmee wordt de nieuwe participant automatisch lid van coöperatie GOED U.A. Je kan de participatie aan de ander doorverkopen, tegen de waarde van de participatie zoals in het annuïtaire aflossingsschema te zien is, of een andere prijs die je met de koper overeenkomt.

*Voorbeeld: Je wilt 1 GOED-participatie verkopen aan een ander. Je hebt reeds 5 jaar de annuïtaire aflossing ontvangen. De waarde van de GOED-participatie volgens het aflossingsschema €36,48. Het staat jou vrij om een ander bedrag te vragen.*

Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat ze niet op een beurs of openbaar platform verhandeld mogen worden, maar wel tussen participanten onderling. Coöperatie GOED U.A. zal éénmaal per jaar de overdracht faciliteren via een online platform, binnen een besloten online omgeving van de coöperatie. Deze periode volgt direct na de uitbetaling van de annuïteit van het voorgaande jaar. Geïnteresseerden kunnen zich melden en je kunt aangeven dat jij jouw participaties wil doorverkopen. De in- en uitschrijving en de overdracht lopen via de administratie van GOED.

### 3.8 Zekerheden

De GOED-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 de Belastingdienst en de energiefondsen.

De coöperatie heeft voor dit project bij het Realisatiefonds een lening afgesloten ter hoogte van 75% van de investeringssom. Het Realisatiefonds heeft zekerheden gevestigd op dit project. Dat betekent dat in geval van een faillissement de schuld aan de Belastingdienst als eerste uit de boedel van dit project betaald wordt en daarna de lening bij het Realisatiefonds. De boedel die overblijft zal gebruikt worden om alle reeds uitgegeven GOED-participaties in een evenredig deel van de waarde af te betalen.

### 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](http://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 15 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, inclusief rente. Je dient er dus vanuit te gaan dat je jouw inleg pas in jaar 13 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 5 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 GOED-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](http://nibud.nl) voor meer informatie.

