

NOTE D'INFORMATION
RELATIVE A L'OFFRE DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS
PROPOSEE PAR THEODORE SC

Le présent document a été établi par THEODORE SC, dont le siège est établi Rue Théodore Verhaegen 158 à 1060 Saint-Gilles, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0828.297.747.

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.

18 janvier 2021

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES ET LES CESSIONS D' ACTIONS SONT SOUMISES À DES CONDITIONS RESTRICTIVES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT.

Table des matières :

Partie I. -Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée - Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, l'éventuel sous-jacent et les investisseurs.	2
Partie II. - Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement	5
A. Identité de l'émetteur	5
B. Informations financières concernant l'émetteur	7
C. Uniquement au cas où l'offreur et l'émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur	7
D. Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent	8
Partie III. - Informations concernant l'offre des instruments de placement	8
A. Description de l'offre	8
B. Raisons de l'offre.....	9
Partie IV. - Informations concernant les instruments de placement offerts	10
A. Caractéristiques des instruments de placement offerts	10
B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie.....	12
C. Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le marché sur lequel les instruments financiers sont admis.	12
Partie V. - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés	12
Annexe.....	12
- Pour autant que l'émetteur ait déjà été en activité à ce moment, ses comptes annuels concernant les deux derniers exercices.	13
- Le cas échéant, conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018, le rapport des commissaires.	13

Partie I. - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée - Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, l'éventuel sous-jacent et les investisseurs.

Théodore SC est une société coopérative, active depuis 2013 dans les domaines de l'événementiel, de l'HoReCa et de la programmation d'activités culturelles. Théodore SC est propriétaire de ses bâtiments, situés rue Théodore Verhaegen, 152 et 158 à 1060 Saint-Gilles (Entrepôt de 7a80Ca - Division cadastrale 21562 STGilles 2ième division (art 13499 ordr0003) - Section A 329X13 P00000).

Théodore SC est l'une des deux structures sœurs qui constituent le projet généralement connu du public sous le nom « La Tricoterie ». L'autre structure est **La Tricoterie ASBL** (association sans but lucratif – BCE n°0849.734.747) : elle programme, anime et coordonne le volet socioculturel du projet. Une convention régit les droits et obligations de chacune de ces deux structures (location d'espaces, mise à disposition de matériel, exploitation HoReCa lors des activités socioculturelles, etc.).

La présente levée de fonds a pour objectif de **financer l'achat d'équipements et l'aménagement de nouveaux espaces par Théodore SC** (auditorium de 170 places, salle de répétition, nouvelle terrasse, toits verdurisés, sanitaires et aménagements pour les PMR). Elle permettra ainsi à Théodore SC de poursuivre ses activités parallèlement à ces projets d'investissements, sans que leur financement ne pèse sur la trésorerie.

L'instrument offert est une **action**. En y souscrivant, l'investisseur-se devient propriétaire d'une partie des actions de Théodore SC. Il/elle devient **coopérant-e**, est soumis-e aux risques de la société et peut donc **perdre la totalité du montant de son investissement**. En cas de faillite ou de liquidation, le/la coopérant-e ne bénéficie d'aucun privilège ou préférence et passe après les créanciers dans la répartition du produit de la vente des actifs : autrement dit, la plupart du temps, il/elle ne peut rien récupérer. Voir le point A - 4° de la partie IV pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action permet, à certaines conditions, d'obtenir une quote-part du bénéfice éventuel de Théodore SC, appelée **dividende**. Le montant du dividende dépend du bénéfice réalisé par Théodore SC et de la façon dont son assemblée générale décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des coopérant-es. Il n'existe donc aucune certitude ni garantie d'obtenir un quelconque dividende ; l'investissement ne donne donc pas lieu à un rendement garanti. L'action donne également un **droit de vote** à l'assemblée générale, dont les modalités sont détaillées dans la partie IV – A – 5° ci-dessous.

Théodore SC estime que les risques les plus importants pour l'investisseur-se sont les suivants :

I - Risques opérationnels et commerciaux

1) Impact de la crise sanitaire

La crise sanitaire liée au COVID-19 a provoqué l'arrêt de l'activité de Théodore SC durant la majeure partie de l'année 2020. Cette situation a engendré une perte de plus de la moitié du chiffre d'affaires. Le/la coopérant-e doit donc être conscient-e de cette récente diminution du chiffre d'affaires et de la fragilisation de la trésorerie de Théodore SC, bien que ceci ne menace actuellement pas la pérennité de l'activité de la coopérative, et ait vocation à se rétablir à partir de la réouverture des secteurs événementiel et HoReCa.

2) Expansion de l'activité

Les travaux en cours agrandiront considérablement l'infrastructure de Théodore SC, avec notamment la création d'un auditorium de 170 places, d'une salle de répétition, d'un deuxième bar et de nouveaux sanitaires, tous ces espaces étant adaptés pour les PMR. La taille des infrastructures de Théodore SC sera multipliée par deux. Bien qu'il soit souhaité que ces travaux entraînent un accroissement de l'activité événementielle, HoReCa et culturelle de Théodore SC, et par voie de conséquence une augmentation de son chiffre d'affaires, on ne peut cependant pas exclure le risque que ce nouveau déploiement de l'activité de Théodore SC ne trouve pas son public et n'atteigne pas la rentabilité attendue.

3) Répartition des bénéfices

Le/la coopérant-e doit être conscient-e du fait que Théodore SC n'a pas versé de dividendes à ses coopérant-es depuis sa fondation en 2013. En effet, les priorités actuelles de Théodore SC sont le déploiement et la démocratisation de son activité, en particulier socioculturelle, ainsi que la juste rémunération de ses travailleur-ses. La distribution de dividendes n'est pas exclue, mais elle ne sera réalisée que si et lorsque les rentrées financières de Théodore SC auront permis d'atteindre les objectifs prioritaires précités.

4) Emprunts bancaires à rembourser

Théodore SC est actuellement débitrice d'un crédit de 760.000€ qui lui a été accordé par BNP Paribas Fortis. Le/la coopérant-e doit donc être conscient-e de l'obligation de remboursement qui pèse à ce titre sur Théodore SC. Les engagements liant Théodore SC à BNP Paribas Fortis ont cependant toujours été honorés sans retard de paiement. BNP Paribas Fortis a d'ailleurs accepté d'octroyer à Théodore SC un crédit supplémentaire pour un montant de 755.000€ en vue de l'acquisition et du financement des travaux concernés par la présente levée de fonds.

5) Valeur des actifs immobiliers

La valeur des principaux actifs de la société dépend de la fluctuation des prix de l'immobilier à Bruxelles et plus spécifiquement dans le quartier où les immeubles sont situés. Les immeubles que possède la société sont configurés pour et affectés à des activités spécifiques (événementiel) de relativement grande ampleur. Un risque existe que ce type d'immeuble soit moins bien valorisé sur le marché que d'autres immeubles de la même zone, en raison par exemple de restrictions apportées à leur utilisation (nombre de personnes, interdiction ou limitation des événements) ou des frais qui devraient être exposés pour le transformer en immeuble de bureaux ou d'habitation.

II - Risques liés aux interactions avec La Tricoterie ASBL

1) Risque de perte de subsides

Théodore SC et La Tricoterie ASBL sont deux structures sœurs qui constituent le projet généralement connu du public sous le nom « La Tricoterie ». Théodore SC est propriétaire des bâtiments et est en charge du volet événementiel et HoReCa du projet, tandis que La Tricoterie ASBL coordonne le volet socioculturel du projet et loue les bâtiments à Théodore SC. Une convention régit les droits et obligations de chacune de ces deux structures (montant du loyer, mise à disposition de matériel, exploitation HoReCa lors des activités socioculturelles, etc.).

Théodore SC ne dépend actuellement d'aucune subvention publique. L'entièreté de ses rentrées financières proviennent de son chiffre d'affaires ainsi que des apports de ses coopérant-es. Il n'existe donc pas de risque financier lié à la disparition de subsides pour Théodore SC directement.

Le/la coopérant-e doit cependant être conscient-e que les recettes financières de Théodore SC permettent de soutenir La Tricoterie ASBL, dont l'activité ne poursuit pas de but lucratif, et qui ne pourrait exister sans le soutien financier de Théodore SC. La Tricoterie ASBL a obtenu de nouveaux subsides au cours de l'année 2020, qui lui ont permis de moins reposer financièrement sur Théodore SC. Le renouvellement de ces subsides doit être demandé chaque année : il existe dès lors un risque que La Tricoterie ASBL perde des subsides, et doive à nouveau compter davantage sur le soutien financier et la trésorerie de Théodore SC, ou diminue la proportion des espaces qu'elle loue à Théodore SC, et dès lors le chiffre d'affaires de celle-ci.

2) Risque de conflit d'intérêts

Le conseil d'administration de Théodore SC et celui de La Tricoterie ASBL sont en partie constitués des mêmes administrateurs (à savoir Joëlle YANA, Xavier CAMPION et Thomas DELVAUX). Le/la coopérant-e doit donc être conscient-e du risque que ces administrateurs puissent être amenés à devoir faire des choix et des arbitrages dans leurs décisions de gestion tantôt dans l'intérêt de La Tricoterie ASBL (c'est-à-dire le volet socioculturel) tantôt dans celui de Théodore SC. Ces choix pourraient avoir une incidence négative sur les résultats financiers de Théodore SC.

III - Risques liés à la gouvernance

Le conseil d'administration de Théodore SC est composé d'administrateurs qualifiés et expérimentés :

Xavier CAMPION :

- Licencié en communication (IHECS) et Premier prix du Conservatoire de Bruxelles en art dramatique
- Gestionnaire de structures associatives depuis 2003 et d'entreprises depuis 2010

Joëlle YANA :

- Licenciée en communication, section Education permanente et Animation socioculturelle (IHECS), formation multimédia à l'ULB
- Gérante de structures associatives depuis 2002 et d'entreprises depuis 2010

Thomas DELVAUX :

- Comédien (IAD Théâtre) et photographe (Haute École Agnès Varda)
- Gestionnaire de structures associatives depuis 2005

Laurence DEMANET :

- Master en relations publiques (IHECS)
- Éco-Conseillère (Institut Eco-conseil)

Les quatre membres du conseil d'administration sont également présents au sein du comité de gestion, constitué en septembre 2017 et dont le rôle est de donner un cap à moyen et long terme dans la gestion des activités, du personnel et du budget tout en garantissant le respect du projet et de ses valeurs fondatrices. Le comité de gestion comprend également Sandra LANGENDRIES, responsable des ressources humaines.

Le conseil d'administration est également soutenu par une équipe comptant différentes formations et spécialisations : communication, sciences de l'environnement, sciences juridiques, restauration, coordination d'événements, etc.

Pour compléter cette expertise, Théodore SC fait appel à plusieurs conseils et experts :

- Le cabinet d'avocats Prioux Culot + Partners, spécialisé en droit des affaires.
- La société d'expertise comptable Account Online, qui tient les comptes de Théodore SC.
- Plusieurs managers économistes et conseillers en gouvernance financière assurent un suivi trimestriel.

Partie II. - Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1° Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, adresse du site internet de l'émetteur

Siège social : Rue Théodore Verhaegen 158, 1060 Saint-Gilles
 Forme juridique : Société Coopérative (SC)
 Numéro d'entreprise : 0828.297.747
 Pays d'origine : Belgique
 Site internet : www.tricoterie.be

2° Description des activités de l'émetteur

Théodore SCRL est une société coopérative, active depuis 2013 dans les domaines de l'événementiel et de l'HoReCa.

Ses activités comprennent principalement :

- L'organisation d'événements (séminaires, salons, mariages, colloques, workshops,...).
- Un service traiteur.
- L'organisation d'un brunch chaque dimanche, accessible au public.
- La mise à disposition d'un bar lors des activités socioculturelles organisées par La Tricoterie ASBL.

3° Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur ou de l'offreur, identité des personnes détenant plus de 5 % de la totalité des actions de l'émetteur et hauteur (en pourcentage des actions) des participations détenues par ceux-ci

Xavier CAMPION : 17,95% des actions
 Emmanuel DONNET : 5,16% des actions
 Vertige ASBL : 13,68% des actions
 Y-Media SPRL : 25,25% des actions

À des fins de transparence, il est précisé que Joëlle YANA, administratrice de Théodore SC, est administratrice de Y-Media SPRL et administratrice de Vertige ASBL.

4° Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours

Opérations conclues entre Théodore SC et Xavier Campion :

- Contrat de travail d'employé de Xavier Campion – Coût salarial total de 18.091,02€ en 2018, de 21.642,55€ en 2019 et de 5.346,36€ en 2020.

Opérations conclues entre Théodore SC et Vertige ASBL :

- Contrat de bail pour les bureaux loués à Théodore SC : 6000€ HTVA en 2018, 8400€ HTVA en 2019 et 2020.
- Conception de site web : 4229,50€ HTVA en 2018.

Opérations conclues entre Théodore SC et Y-Media SPRL :

- Location de véhicule : 3000€ HTVA en 2018 et 2019, 875€ HTVA en 2020.
- Honoraires pour les prestations de communication et coordination de Joëlle Yana : 10.159,75€ HTVA en 2018, 18.375€ HTVA en 2019 et 35.560€ HTVA en 2020.

Il n'existe actuellement pas d'avances entre ces différentes structures.

- 5° Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière

Joëlle YANA, administratrice et déléguée à la gestion journalière.

Laurence DEMANET, administratrice.

Xavier CAMPION, administrateur.

Thomas DELVAUX, administrateur.

- 6° Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée

Chaque administrateur exerce son mandat à titre gratuit. Aucune pension, retraite ou autre avantage n'est octroyé ou provisionné.

Certains administrateur·trices sont en revanche engagés par Théodore SC dans le cadre d'un contrat de travail, indépendamment de leur fonction d'administrateur·trice. Ces interactions sont développées au point 8° ci-dessous : « Description des conflits d'intérêt ».

- 7° Concernant les personnes visées au 4°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée

Il n'y a pas eu de condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 précitée.

- 8° Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée

Le conseil d'administration de Théodore SC et celui de La Tricoterie ASBL sont en partie constitués des mêmes administrateurs (à savoir, Madame Joëlle YANA). Le/la coopérant·e doit donc être conscient·e du risque que ces administrateurs puissent être amenés à devoir faire des choix et des

arbitrages dans leurs décisions de gestion tantôt dans l'intérêt de La Tricoterie ASBL (c'est-à-dire le volet socioculturel) tantôt dans celui de Théodore SC. Ces choix pourraient avoir une incidence négative sur les résultats financiers de Théodore SC.

Le conseil d'administration de Théodore SC et celui de Vertige ASBL (BCE n°0476.811.319) sont en partie constitués des mêmes administrateurs (à savoir, Madame Joëlle Yana). Vertige ASBL détient 13,68% de la totalité des actions de Théodore SC et est propriétaire des bureaux qui abritent le siège social et où travaillent les employé·es de Théodore SC sis rue Théodore Verhaegen 158 à 1060 Saint-Gilles (Bâtiment de Bureau (70Ca) – 21562 STgilles 2ième division (art 13500 ordr0002) - Section A 329 W 13 P0000). Cette occupation des bureaux fait l'objet d'un contrat de bail entre Théodore SC et Vertige ASBL.

9° Le cas échéant, identité du commissaire

Théodore SC n'a pas l'obligation de désigner un commissaire et ne l'a pas fait.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° Les comptes annuels relatifs aux exercices 2019 et 2020 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2° L'émetteur atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3° Les capitaux propres de Théodore SC au 31/12/2020 s'élèvent à 968.083€.

Le total des dettes au 31/12/2020 s'élève à 693.854€ :

- Dettes financières (banques) avec garantie hypothécaire : 643.608€
- Dettes commerciales : 18.205€
- Autres dettes : 32.041€

4° Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée

La crise sanitaire survenue en 2020 en raison du COVID-19 a entraîné l'arrêt de l'activité événementielle et HoReCa de Théodore SC pendant la majeure partie de l'année. Cet arrêt a provoqué la perte de plus de la moitié du chiffre d'affaires de Théodore SC.

C. Uniquement au cas où l'offreur et l'émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur

1° Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, adresse du site internet de l'offreur ;

N/A

2° Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur.

N/A

D. Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent ;

N/A

2° Au cas où le sous-jacent des instruments de placement offerts est une entreprise, informations reprises aux points A et B concernant celle-ci.

N/A

Partie III. - Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1° Le montant maximal pour lequel l'offre est effectuée

600.000 €

2° Les conditions de l'offre ; le cas échéant, montant minimal pour lequel l'offre est effectuée ; le cas échéant, montant minimal ou maximal de souscription par investisseur

L'offre est soumise à la condition suspensive que le montant total des souscriptions atteigne au moins 270.000 EUR. A défaut, les nouvelles actions ne seront pas émises et les montants déjà versés seront restitués aux souscripteurs.

Le montant minimal de souscription par Souscripteur-trice (**ci-après, le/la « Souscripteur-trice »**) est fixé à 230 €.

Le montant maximal de souscription par Souscripteur-trice est limité au montant maximal de l'offre visé au point 1° ci-dessus.

Dans le cadre de la présente offre, le/la Souscripteur-trice recevra des actions de classe D. Les actions de classe D donnent chacune droit à une voix. Si le montant total de la part de retrait du/de la coopérant-e démissionnaire, exclu-e, ou qui a retiré une partie de ses actions de classe D est supérieur à 20.000 €, il sera payé par tranches annuelles de 20.000 € maximum. Pour l'application de cette règle, un-e coopérant-e et les sociétés et personnes qui lui sont liées au sens de l'article 1:20 du Code des sociétés et des associations sont considérés comme un-e seul-e coopérant-e.

Les souscripteur-trices qui ne sont pas déjà coopérant-es de Théodore SC ne peuvent le devenir que s'ils/elles sont admis-es par l'assemblée générale de Théodore SC, conformément à l'article 12 des statuts. L'assemblée générale se réunira à cette fin le 31 mars 2021. En cas de refus d'admission, le montant de la souscription sera remboursé au/à la candidat-e.

3° Prix total des instruments de placement offerts

Le prix de souscription d'une action est fixé à 230 €.

Le prix total des actions offertes correspond au montant total souscrit par chaque Souscripteur-trice.

En contrepartie de cette souscription, chaque Souscripteur-trice reçoit un nombre d'actions de classe D de Théodore SC égal au montant total de sa souscription divisé par 230 €.

4° Calendrier de l'offre : date d'ouverture et de clôture de l'offre, date d'émission des instruments de placement

Date d'ouverture : 18 janvier 2021

Date de clôture : 10 mars 2021 au plus tard, étant entendu que Théodore SC se réserve le droit de clôturer l'offre anticipativement.

Date d'émission : 31 mars 2021.

5° Frais à charge de l'investisseur

Tous les frais liés à l'émission des actions sont supportés par Théodore SC, à l'exception d'un montant forfaitaire de 5 € par Souscripteur-trice qui restera dû lors de chaque souscription d'actions. Ce montant ne dépend pas du nombre d'actions souscrites et correspond aux frais d'inscription du/de la coopérant-e à la plateforme www.estox.be, sur laquelle est tenu le registre électronique des actions de Théodore SC.

Tous les frais et impôts liés à l'exercice des droits conférés par les actions sont entièrement supportés par chaque Souscripteur.

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

La présente levée de fonds a pour objectif de financer l'achat d'équipements et l'aménagement de nouveaux espaces par Théodore SC (auditorium de 170 places, salle de répétition, deuxième bar, sanitaires et aménagements pour les PMR). Elle permettra ainsi à Théodore SC de poursuivre ses activités parallèlement à ces projets d'investissements, sans que leur financement ne pèse sur la trésorerie.

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

L'investissement général envisagé par le biais de la présente levée de fonds est évalué à un montant total de 1.255.000 €. Ce montant est calculé comme suit : 450.000 € au titre des achats et frais y relatifs + 700.000 € pour les frais relatifs aux travaux + 105.000 € en frais d'équipements.

Si l'offre est souscrite en totalité, le montant obtenu par Theodore SC, additionné des financements déjà obtenus (voir point 3° ci-dessous), sera suffisante pour réaliser le projet d'aménagement considéré. Au défaut, le projet sera réalisé sur base des sources de financement décrites au point 3° ci-dessous.

3° Le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Si l'offre n'est pas souscrite en totalité, le projet d'aménagement sera en partie réalisé grâce aux sources de financement suivantes :

- Prêt octroyé par la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 755.000€ (211.000€ pour l'achat et 544.000€ pour les travaux), garanti par une hypothèque portant sur l'ensemble des bâtiments de Théodore SC.
- Prime octroyée par la Région Bruxelles-Capitale pour un montant de 20.000€.
- Primes à solliciter auprès de la Région Bruxelles-Capitale pour un montant d'environ 100.000€.
- Réduction éventuelle de l'investissement en équipements.

Partie IV. - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1° Nature et catégorie des instruments de placement

L'instrument de placement offert est une action.

2° Devise, dénomination et, le cas échéant, valeur nominale

Les actions de Théodore SC n'ont pas de valeur nominale.

3° Frais de souscription des actions et frais de démission ;

Lors de la souscription d'actions du/de la coopérant·e, un montant forfaitaire de 5 € est ajouté à la transaction. Lors de démission ou du retrait d'actions du/de la coopérant·e, un montant forfaitaire de 5 € est déduit de la part de retrait.

Ce montant ne dépend pas du nombre d'actions souscrites ou retirées. Il correspond aux frais d'inscription du/de la coopérant·e à la plateforme www.estox.be, sur laquelle est tenu le registre électronique des actions de Théodore SC.

4° Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement

Les actions n'ont pas de date d'échéance.

Conformément à l'article 17 des statuts, le/la coopérant·e démissionnaire, exclu·e, ou qui a retiré une partie de ses actions, a droit à recevoir un montant égal au montant réellement libéré et non encore remboursé pour ces actions, sans cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés.

Le paiement se fera en numéraire dans les quinze jours de l'approbation des comptes si le montant total de la part de retrait du/de la coopérant·e démissionnaire, exclu·e, ou qui a retiré une partie de ses actions de classe D est inférieur ou égal à 20.000 euros. Si le montant total de la part de retrait du/de la coopérant·e démissionnaire, exclu·e, ou qui a retiré une partie de ses actions de classe D est supérieur à 20.000 euros, il/elle est payé·e par tranches annuelles de 20.000 euros maximum, chaque tranche devenant exigible le quinzième jour suivant celui de l'approbation des comptes de l'exercice qui précède. Pour l'application du présent alinéa, un·e coopérant·e et les

sociétés et personnes qui lui sont liées au sens de l'article 1:20 du Code des sociétés et des associations sont considérés comme un-e seul-e coopérant-e.

5° Différentes classes d'actions et droit de vote attaché aux actions

Théodore SC a émis 4 classes d'actions, dont les droits (y compris le droit de vote) diffèrent :

Classe A (3776 actions) – Réservées aux coopérant-es fondateur-trices et à Madame Catherine Delvaux, 1 action = 4 voix

Classe B (1735 actions) – 1 action = 1 voix

Classe C (978 actions) – Réservées aux coopérant-es fondateur-trices et à Madame Catherine Delvaux, 1 action = 4 voix

Classe D (0 actions) – Ouvertes à la souscription dans la présente offre, 1 action = 1 voix

Chaque action, quelle que soit la classe, donne droit à une part égale du bénéfice et du solde de liquidation.

Chaque Souscripteur-trice est invité-e, avant de prendre la décision de souscrire, à prendre connaissance des statuts de Théodore SC. Il/elle peut en obtenir une copie gratuitement et sur simple demande.

6° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité

En cas d'insolvabilité (procédure de faillite ou de liquidation), les actionnaires ne disposent d'aucun privilège. Le remboursement de leurs actions ne pourra avoir lieu qu'après le paiement de tous les créanciers.

7° Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement ;

Les actions sont librement cessibles à un coopérant titulaire d'actions de la même classe que celles dont la cession est envisagée.

Les actions ne peuvent être cédées à un coopérant non-titulaire d'actions de même classe que celles dont la cession est envisagée, que moyennant l'approbation préalable de l'organe d'administration. L'organe d'administration dispose d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la demande d'approbation pour prendre sa décision. En cas de refus du/de la candidat-e acquéreur-se, l'organe d'administration motive sa décision.

Les actions ne peuvent être cédées à un tiers non-coopérant que si les conditions d'admission (conditions de qualité et d'acceptation) ont été respectées conformément aux statuts de Théodore SC.

8° Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe

N/A

9° Le cas échéant, politique de dividende

L'attribution ou non de dividendes est décidée par l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration et moyennant le respect des règles impératives prévues par le Code des sociétés

et des associations. Notamment, aucune distribution ne peut être faite si l'actif net de la société est négatif ou le deviendrait à la suite de la distribution de dividendes.

Théodore SC n'a pas versé de dividendes à ses coopérant-es depuis sa fondation en 2013. Les priorités actuelles de Théodore SC sont le déploiement et la démocratisation de son activité, en particulier socioculturelle, ainsi que la juste rémunération de ses travailleur-ses. La distribution de dividendes n'est pas exclue, mais elle ne sera réalisée que si et lorsque les rentrées financières de Théodore SC auront permis d'atteindre les objectifs prioritaires précités.

Les dividendes éventuellement attribués sont soumis aux prélèvements fiscaux qui leur sont applicables. Actuellement, le droit belge prévoit, en principe et sauf exception, la retenue d'un précompte mobilier de 30%.

10° Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende

La date de distribution du dividende éventuel et/ou de paiement d'un intérêt sera déterminée librement par l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, des statuts et de la politique de la société en matière de distribution de dividendes.

11° Le cas échéant, négociation des instruments de placement sur un MTF et code ISIN

Les actions émises ne sont pas négociables sur un MTF.

B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie

1° Informations reprises à la partie II, points A et B concernant le garant ;

N/A

2° Description succincte de la portée et de la nature de la garantie.

N/A

C. Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le marché sur lequel les instruments financiers sont admis.

Partie V. - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

Annexe

- Pour autant que l'émetteur ait déjà été en activité à ce moment, ses comptes annuels concernant les deux derniers exercices.
- Le cas échéant, conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018, le rapport des commissaires.