

INFORMATIENOTA
BETREFFENDE HET AANBOD VAN AANDELEN
DOOR THEODORE SC

Dit document werd opgesteld door THEODORE SC, met zetel gevestigd in de Théodore Verhaegenstraat 158 te 1060 Sint-Gillis, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0828.297.747.

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN

18 januari 2021

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD EN DE OVERDRACHTEN VAN AANDELEN ZIJN ONDERWORPEN AAN BEPERKENDE VOORWAARDEN: DE BELEGGER ZAL MOGELIJK GROTE PROBLEMEN ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

Inhoud:

Deel I. -	Voornaamste risico's verbonden met de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor dit aanbod – Beschrijving van de voornaamste risico's, specifiek voor dit aanbod, en hun potentiële effect op de uitgevende instelling, de eventuele borgsteller, het eventuele onderliggende actief en de beleggers.	2
Deel II. -	Informatie over de uitgevende instelling en aanbieder van de beleggingsinstrumenten	5
A.	Identiteit van de uitgevende instelling	5
B.	Financiële informatie betreffende de uitgevende instelling	7
C.	Enkel indien de aanbieder en uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder	8
D.	Enkel indien de aangeboden beleggingsinstrumenten op een onderliggend actief geïndexeerd zijn: beschrijving van het onderliggend actief	8
Deel III. -	Informatie betreffende het aanbod van beleggingsinstrumenten	8
A.	Beschrijving van het aanbod	8
B.	Redenen van het aanbod	9
Deel IV. -	Informatie betreffende de aangeboden beleggingsinstrumenten	10
A.	Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten	10
B.	Enkel indien een borg wordt gesteld door een derde met betrekking tot de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de borgsteller en de waarborg	12
C.	Desgevallend, bijkomende informatie opgelegd door de markt waarop de financiële instrumenten worden toegelaten	13
Deel V. -	Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan een of meer geselecteerde beleggers wordt verstrekt	13
Bijlage		13
-	Voor zover de uitgevende instelling reeds actief was op dat moment, haar jaarrekeningen voor de twee laatste boekjaren	13
-	Desgevallend, overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018, het verslag van de commissarissen.	13

Deel I. - Voornaamste risico's verbonden met de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor dit aanbod – Beschrijving van de voornaamste risico's, specifiek voor dit aanbod, en hun potentiële effect op de uitgevende instelling, de eventuele borgsteller, het eventuele onderliggende actief en de beleggers.

Théodore SC is een coöperatieve vennootschap die sinds 2013 actief is in de domeinen van de evenementenorganisatie, horeca en programmering van culturele activiteiten. Théodore SC is eigenaar van zijn gebouwen, gelegen in de Théodore Verhaegenstraat 152 en 158 te 1060 Sint-Gilles (Opslagplaats van 7 a, 80 ca - Kadastrale afdeling 21562 STGillis 2e afdeling (art 13499 ordr0003) - Sectie A 329X13 P00000).

Théodore SC is een van de twee zusterstructuren die samen het project vormen dat bij het publiek beter bekend is onder de naam "La Tricoterie". De andere structuur is **La Tricoterie ASBL** (vereniging zonder winstoogmerk – KBO nr. 0849.734.747): ze programmeert, leidt en coördineert het socioculturele luik van het project. Een overeenkomst bepaalt de rechten en plichten van elk van deze twee structuren (zaalverhuur, terbeschikkingstelling van materiaal, horeca-exploitatie tijdens socioculturele activiteiten enz.).

Deze kapitaalronde heeft tot doel **de financiering van de aankoop van uitrusting en de inrichting van nieuwe ruimtes door Théodore SC** (auditorium met 170 plaatsen, repetitieruimte, nieuw terras, groendaken, sanitair en inrichtingen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM)). Ze zal Théodore SC aldus in staat stellen om zijn activiteiten naast deze investeringsprojecten voort te zetten, zonder dat hun financiering doorweegt op de kasmiddelen.

Het aangeboden instrument is een **aandeel**. Door in te tekenen wordt de belegger eigenaar van een deel van de aandelen van Théodore SC. Hij of zij wordt **coöperant(e)**, en is dus onderworpen aan de risico's van de vennootschap en kan **het volledige bedrag van zijn belegging verliezen**. In geval van een faillissement of vereffening geniet de coöperant(e) geen enkel privilege of voorkeursbehandeling en komt hij/zij dus pas na de schuldeisers in aanmerking voor de verdeling van de opbrengst van de verkoop van de activa. Met andere woorden, in de meeste gevallen zal hij/zij niets kunnen recupereren. Zie punt A - 4° van deel IV voor de mogelijkheden tot terugbetaling.

Daartegenover staat dat het aandeel, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid biedt om te delen in de eventuele winst van Théodore SC. Dit noemt men een **dividend**. Het bedrag van het dividend hangt af van de winst die Théodore SC maakt en de manier waarop de algemene vergadering beslist de winst te verdelen tussen het aanleggen van een reserve en een uitkering aan de coöperanten. Er bestaat dus geen enkele zekerheid of garantie voor het verkrijgen van een dividend. De belegging biedt dus geen gegarandeerd rendement. Het aandeel geeft ook recht op **stemrecht** tijdens de algemene vergadering. De modaliteiten daarvan worden uiteengezet in deel IV – A – 5° hieronder.

Théodore SC meent dat de voornaamste risico's voor beleggers de volgende zijn:

I - Operationele en commerciële risico's

1) Impact van de gezondheidscrisis

De gezondheidscrisis gelinkt aan COVID-19 heeft geleid tot een stopzetting van de activiteiten van Théodore SC gedurende het grootste deel van 2020. Deze situatie heeft geleid tot een verlies van meer dan de helft van de omzet. De coöperant(e) moet zich dus bewust zijn van deze recente daling van de omzet en de kwetsbaarheid van de kasmiddelen van Théodore SC, hoewel het voortbestaan van de

activiteit van de coöperatieve momenteel niet bedreigd is. Het is de bedoeling de situatie te herstellen vanaf de heropening van de evenementensector en de horeca.

2) Uitbreiding van de activiteit

De lopende werkzaamheden zullen leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van de infrastructuur van Théodore SC, met onder meer de bouw van een auditorium met 170 plaatsen, een repetitieruimte, een tweede bar en nieuw sanitair. Al deze ruimtes zullen ook aangepast zijn voor PBM. De omvang van de infrastructuur van Théodore SC zal verdubbelen. Hoewel het de bedoeling is dat deze werken zullen leiden tot een toename van de evenementen, horeca-exploitatie en culturele activiteiten van Théodore SC, en dus tot een toename van de omzet, bestaat er altijd een risico dat deze nieuwe ontwikkeling in de activiteiten van Théodore SC niet het nodige publiek vindt en niet de verwachte rendabiliteit bereikt.

3) Verdeling van de winst

De coöperant(e) moet zich ervan bewust zijn dat Théodore SC sinds zijn oprichting in 2013 nooit een dividend heeft uitgekeerd aan zijn coöperanten. De huidige prioriteiten van Théodore SC zijn immers de uitrol en democratisering van zijn activiteit, meer bepaald het socioculturele luik, en de correcte vergoeding van zijn werknemers. De uitkering van dividenden is niet uitgesloten, maar zal pas gebeuren wanneer de financiële opbrengsten van Théodore SC het mogelijk hebben gemaakt om de hierboven uiteengezette prioritaire doelstellingen te bereiken.

4) Terug te betalen leningen aan de bank

Théodore SC is momenteel een krediet van € 760.000 verschuldigd aan BNP Paribas Fortis. De coöperant(e) moet zich dus bewust zijn van de terugbetalingsverplichting van Théodore SC. De verbintenissen van Théodore SC ten opzichte van BNP Paribas Fortis werden tot nu toe echter altijd vervuld zonder vertragingen in de betalingen. BNP Paribas Fortis heeft er overigens mee ingestemd om Théodore SC een bijkomend krediet van € 755.000 te verlenen voor de financiering van de aankopen en werkzaamheden waarop deze kapitaalronde betrekking heeft.

5) Waarde van de onroerende activa

De waarde van de voornaamste activa van de vennootschap hangt af van de schommelingen van de vastgoedprijzen in Brussel en meer bepaald in de wijk waarin de gebouwen gevestigd zijn. De gebouwen die eigendom zijn van de vennootschap zijn ingericht en bestemd voor specifieke activiteiten (evenementen) van relatief grote omvang. Er bestaat een risico dat dit gebouw minder gewaardeerd wordt op de markt dan andere gebouwen in dezelfde zone, bijvoorbeeld wegens restricties op het gebruik (aantal personen, verbod of beperking van evenementen) of door de nodige kosten voor een eventuele verbouwing van het gebouw in kantoren of woningen.

II - Risico's in verband met de interacties met La Tricoterie ASBL

1) Risico op verlies van subsidies

Théodore SC en La Tricoterie ASBL zijn twee zusterstructuren die samen het project vormen dat bij het publiek beter bekend is onder de naam "La Tricoterie". Théodore SC is eigenaar van de gebouwen en belast met de evenementen en het horecaluik van het project, terwijl La Tricoterie ASBL het socioculturele luik coördineert en de gebouwen van Théodore SC huurt. Een overeenkomst bepaalt de rechten en plichten van elk van deze twee structuren (bedrag van de huur, terbeschikkingstelling van materiaal, horeca-exploitatie tijdens socioculturele activiteiten enz.).

Théodore ontvangt momenteel geen enkele overheidssubsidie. De volledige financiële opbrengsten zijn afkomstig van de omzet en van de inbreng van zijn coöperanten. Er bestaat dus geen rechtstreeks risico op het verlies van subsidies voor Théodore SC.

De coöperant(e) moet zich er evenwel van bewust zijn dat de financiële opbrengsten van Théodore SC helpen om La Tricoterie ASBL te ondersteunen, dat geen activiteiten met winstoogmerk onderneemt, en dat niet zou kunnen bestaan zonder de financiële steun van Théodore SC. La Tricoterie ASBL heeft in 2020 nieuwe subsidies ontvangen, waardoor het financieel minder afhankelijk is van Théodore SC. De verlenging van deze subsidies moet elk jaar worden aangevraagd. Er bestaat dus een risico dat wanneer La Tricoterie ASBL zijn subsidies verliest, het opnieuw meer moet rekenen op de financiële steun en de kasmiddelen van Théodore SC of minder ruimtes zal huren van Théodore SC, waardoor die laatste een omzetsdaling zal kennen.

2) Risico op belangenconflict

De raad van bestuur van Théodore SC en die van La Tricoterie ASBL bestaan deels uit dezelfde bestuurders (met name Joëlle YANA, Xavier CAMPION en Thomas DELVAUX). De coöperant(e) moet zich dus bewust zijn van het risico dat deze bestuurders keuzes zullen moeten maken en beslissingen moeten nemen die soms in het belang van La Tricoterie ASBL (d.w.z. voor het socioculturele luik) en soms in het belang van Théodore SC zullen zijn. Deze keuzes zouden een negatieve impact kunnen hebben op de financiële resultaten van Théodore SC.

III - Risico's verbonden met het bestuur

De raad van bestuur van Théodore SC bestaat uit gekwalificeerde, ervaren bestuurders:

Xavier CAMPION:

- Licentiaat in communicatiewetenschappen (IHECS) en Eerste prijs van het Conservatorium van Brussel in dramatische kunsten
- Beheerder van verenigingsstructuren sinds 2003 en van ondernemingen sinds 2010

Joëlle YANA:

- Licentiate in communicatiewetenschappen, afdeling Permanente educatie en Socioculturele animatie (IHECS), multimedia-opleiding aan de ULB
- Beheerder van verenigingsstructuren sinds 2002 en van ondernemingen sinds 2010

Thomas DELVAUX:

- Acteur (IAD Théâtre) en fotograaf (Haute École Agnès Varda)
- Beheerder van verenigingsstructuren sinds 2005

Laurence DEMANET:

- Master in public relations (IHECS)
- Eco-adviseur (Institut Eco-conseil)

De vier leden van de raad van bestuur zijn ook lid van het directiecomité, dat werd opgericht in september 2017 en tot doel heeft een richting uit te stippelen op middellange en lange termijn voor het beheer van de activiteiten, het personeel en de begroting, met naleving van het project en zijn stichtende waarden. Het directiecomité omvat ook Sandra LANGENDRIES, hr-verantwoordelijke.

De raad van bestuur wordt ook ondersteund door een team van medewerkers met verschillende opleidingen en specialisaties: communicatie, milieuwetenschappen, juridische wetenschappen, catering, coördinatie van evenementen enz.

Ter aanvulling van deze expertise doet Théodore SC een beroep op meerdere adviseurs en experts:

- Het advocatenkantoor Prioux Culot + Partners, gespecialiseerd in zakelijk recht;
- Het boekhoudingskantoor Account Online, dat met zijn expertise de boeken van Théodore SC bijhoudt;
- Verschillende managers-economen en adviseurs inzake goed financieel bestuur zorgen voor een driemaandelijke follow-up.

Deel II. - Informatie over de uitgevende instelling en aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1° Maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of equivalent, land van herkomst en, desgevallend, website van de uitgevende instelling

Maatschappelijke zetel: Théodore Verhaegenstraat 158, 1060 Sint-Gillis

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap (cv)

Ondernemingsnummer: 0828.297.747

Land van herkomst: België

Website: www.tricoterie.be

2° Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling

Théodore SC is een coöperatieve vennootschap die sinds 2013 actief is in de domeinen van de evenementenorganisatie en de horeca.

De activiteiten omvatten voornamelijk:

- De organisatie van evenementen (seminaries, beurzen, huwelijken, colloquia, workshops ...);
- Een traiteurdienst;
- De organisatie van een brunch op zondag, toegankelijk voor het publiek;
- De terbeschikkingstelling van een bar tijdens de socioculturele activiteiten die worden georganiseerd door La Tricoterie ASBL.

3° Voor zover deze informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, de identiteit van de personen die meer dan 5% van de aandelen van de uitgevende instelling bezitten en de omvang (in percentage van de aandelen) van hun participatie

Xavier CAMPION: 17,95% van de aandelen

Emmanuel DONNET: 5,16% van de aandelen

Vertige ASBL: 13,68% van de aandelen

Y-Media SPRL: 25,25% van de aandelen

Voor de transparantie wordt hier vermeld dat Joëlle YANA, bestuurster van Théodore SC, ook bestuurster is van Y-Media SPRL en bestuurster van Vertige ASBL.

- 4° Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de personen vermeld in punt 3° en/of andere verwante personen andere dan de aandeelhouders, voor de twee laatste afgelopen boekjaren en het huidige boekjaar

Verrichtingen tussen Théodore SC en Xavier Campion:

- Arbeidsovereenkomst – Totale loonkosten: € 18.091,02 in 2018, € 21.642,55 in 2019 en € 5.346,36 in 2020.

Verrichtingen tussen Théodore SC en Vertige ASBL:

- Huurcontract voor de kantoren verhuurd aan Théodore SC: € 6.000 excl. btw in 2018, € 8.400 excl. btw in 2019 en 2020.
- Ontwerp van de website: € 4.229,50 excl. btw in 2018.

Verrichtingen tussen Théodore SC en Y-Media SPRL:

- Huur van een voertuig: € 3.000 excl. btw in 2018 en 2019, € 875 excl. btw in 2020.
- Honoraria voor de communicatie- en coördinatieprestaties van Joëlle Yana: € 10.159,75 excl. btw in 2018, €18.375 excl. btw in 2019 en € 35.560 excl. btw in 2020.

Er bestaan momenteel geen voorschotten tussen deze verschillende structuren.

- 5° Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of rechtspersonen als beheerders), van de leden van het directiecomité en van de gedelegeerden voor het dagelijks beheer

Joëlle YANA, bestuurster en gedelegeerde voor het dagelijks beheer.

Laurence DEMANET, bestuurster.

Xavier CAMPION, bestuurder.

Thomas DELVAUX, bestuurder.

- 6° Met betrekking tot het volledige afgelopen boekjaar, het globale bedrag van de vergoeding van de personen vermeld in punt 5°, samen met het totale bedrag van de overige door de uitgevende instelling of haar filialen gereserveerde of toegekende bedragen voor de uitkering van pensioenen, soortgelijke uitkeringen of andere voordelen, of een correcte negatieve verklaring

Elke bestuurder oefent zijn mandaat onbezoldigd uit. Er wordt geen enkel pensioen, soortgelijke uitkering of ander voordeel toegekend of gereserveerd.

Sommige van de bestuurders zijn evenwel door Théodore SC aangeworven via een arbeidsovereenkomst, los van hun bestuursfunctie. Deze interacties worden uiteengezet in punt 8° hieronder: "Beschrijving van de belangenconflicten".

- 7° Wat de personen in punt 4° betreft, vermelding van eender welke veroordeling zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een correcte negatieve verklaring

Er is geen enkele veroordeling zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

- 8° Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de personen vermeld in punten 3° tot en met 5°, of andere betrokken partijen, of een correcte negatieve verklaring

De raad van bestuur van Théodore SC en die van La Tricoterie ASBL bestaan deels uit dezelfde bestuurders (met name mevrouw Joëlle YANA). De coöperant(e) moet zich dus bewust zijn van het risico dat deze bestuurders keuzes zullen moeten maken en beslissingen moeten nemen die soms in het belang van La Tricoterie ASBL (d.w.z. voor het socioculturele luik) en soms in het belang van Théodore SC zullen zijn. Deze keuzes zouden een negatieve impact kunnen hebben op de financiële resultaten van Théodore SC.

De raad van bestuur van Théodore SC en die van Vertige ASBL (KBO nr. 0476.811.319) bestaan deels uit dezelfde bestuurders (met name mevrouw Joëlle YANA). Vertige ASBL bezit 13,68% van alle aandelen van Théodore SC en is eigenaar van de kantoren waar de maatschappelijke zetel van Théodore SC gevestigd is en waar de werknemers van Théodore SC werkzaam zijn, met name in de Théodore Verhaegenstraat 158 te 1060 Sint-Gillis (Kantoorgebouw (70 ca) – 21562 STGillis 2e afdeling (art 13500 ord0002) - Sectie A 329 W 13 P0000). Dit gebruik van de kantoren wordt geregeld door een huurovereenkomst tussen Théodore SC en Vertige ASBL.

- 9° Desgevallend, identiteit van de commissaris

Théodore SC is niet verplicht een commissaris aan te duiden en heeft dit niet gedaan.

B. Financiële informatie betreffende de uitgevende instelling

- 1° De jaarrekeningen voor de boekjaren 2019 en 2020 (zie bijlage) werden niet door een commissaris geauditeerd en werden niet aan een onafhankelijke controle onderworpen.
- 2° De uitgevende instelling verklaart dat, naar haar oordeel, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen de komende twaalf maanden.
- 3° Het eigen vermogen van Théodore SC op 31/12/2020 bedraagt € 968.083.
De totale schulden op 31/12/2020 bedragen € 693.854:
- Financiële schulden (banken) met hypotheekgarantie: € 643.608
 - Handelsschulden: € 18.205
 - Overige schulden: € 32.041
- 4° Elke significante wijziging in de financiële of handelssituatie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekeningen vermeld in punt 1° hierboven betrekking hebben, of een correcte negatieve verklaring

De gezondheids crisis in 2020 als gevolg van COVID-19 heeft geleid tot een stopzetting van de horeca-activiteiten en evenementen bij Théodore SC gedurende het grootste deel van 2020. Deze stopzetting heeft geleid tot een verlies van meer dan de helft van de omzet van Théodore SC.

C. Enkel indien de aanbieder en uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

1° Maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of equivalent, land van herkomst en, desgevallend, website van de aanbieder

N.V.T.

2° Beschrijving van de eventuele relaties tussen de aanbieder en de uitgevende instelling

N.V.T.

D. Enkel indien de aangeboden beleggingsinstrumenten op een onderliggend actief geïndexeerd zijn: beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

N.V.T.

2° Indien het onderliggend actief van de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderneming is, de informatie onder punten A en B betreffende deze onderneming

N.V.T.

Deel III. - Informatie betreffende het aanbod van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1° Maximumbedrag waarvoor het aanbod wordt uitgeschreven

€ 600.000

2° De voorwaarden van het aanbod; desgevallend het minimale bedrag waarvoor het aanbod wordt uitgeschreven; desgevallend, het minimale of maximale intekenbedrag per belegger

Het aanbod is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat het totale bedrag van de intekeningen op zijn minst € 270.000 bereikt. Als dat niet gebeurt, zullen de nieuwe aandelen niet worden uitgegeven en zullen de reeds gestorte bedragen worden terugbetaald aan de Intekenaars.

Het minimale intekenbedrag per Intekenaar (**hierna, “de Intekenaar”**) wordt vastgelegd op € 230.

Het maximale intekenbedrag per Intekenaar is vastgelegd op het maximumbedrag van het aanbod zoals vermeld in punt 1° hierboven.

In het kader van dit aanbod zal de Intekenaar aandelen van klasse D ontvangen. Aandelen van klasse D geven elk recht op één stem. Indien het totale bedrag van de uittredende of uitgesloten coöperant(e) of van de coöperant(e) die een deel van zijn aandelen van klasse D heeft laten terugnemen hoger is dan € 20.000, dan zal hij/zij worden uitbetaald in jaarlijkse schijven van

maximaal € 20.000. Voor de toepassing van deze regel worden een coöperant en de vennootschappen en personen die ermee verbonden zijn in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen beschouwd als één enkele coöperant.

Intekenaars die nog geen coöperant(e) zijn van Théodore SC kunnen het pas worden wanneer ze worden toegelaten door de algemene vergadering van Théodore SC, overeenkomstig artikel 12 van de statuten. De algemene vergadering zal hiervoor bij elkaar komen op 31 maart 2021. Indien hun toetreding geweigerd wordt, zal het bedrag van de intekening worden terugbetaald aan de kandidaat/kandidate.

3° Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten

De intekenprijs voor een aandeel wordt vastgelegd op € 230.

De totale prijs van de aandelen stemt overeen met het totale bedrag waarvoor elke Intekenaar ingetekend heeft.

In ruil voor deze intekening ontvangt elke Intekenaar een aantal aandelen van klasse D van Théodore SC gelijk aan het totale bedrag van zijn intekening gedeeld door € 230.

4° Planning van het aanbod: openings- en sluitingsdatum van het aanbod, datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten

Openingsdatum: 18 januari 2021

Sluitingsdatum: uiterlijk 10 maart 2021, met dien verstande dat Théodore SC zich het recht voorbehoudt het aanbod vroeger af te sluiten.

Datum van uitgifte: 31 maart 2021

5° Kosten ten laste van de belegger

Alle kosten in verband met de uitgifte van de aandelen worden gedragen door Théodore SC, met uitzondering van een forfaitair bedrag van € 5 per Intekenaar dat vereist is bij elke intekening op aandelen. Dit bedrag hangt niet af van het aandeel verworven aandelen maar stemt overeen met de inschrijvingskosten van de coöperant(e) op het platform www.estox.be, waarop het elektronische register van de aandelen van Théodore SC wordt bijgehouden.

Alle kosten en heffingen in verband met de uitoefening van de rechten verleend door de aandelen worden volledig door elke Intekenaar gedragen.

B. Redenen van het aanbod

1° Beschrijving van het geplande gebruik van de ingezamelde bedragen

Deze kapitaalronde heeft tot doel de financiering van de aankoop van uitrusting en de inrichting van nieuwe ruimtes door Théodore SC (auditorium van 170 plaatsen, repetitieruimte, tweede bar, sanitair en inrichtingen voor PBM). Ze zal Théodore SC aldus in staat stellen om zijn activiteiten naast deze investeringsprojecten voort te zetten, zonder dat hun financiering doorweegt op de kasmiddelen.

- 2° Details van de financiering van de investering/het project dat beoogd wordt met het aanbod; vermelding of het bedrag van het aanbod al dan niet voldoende is voor de realisatie van de overwogen investering/het project

De algemene investeringen waarvoor deze kapitaalronde wordt gehouden, worden geraamd op een totaalbedrag van € 1.255.000. Dit bedrag wordt als volgt berekend: € 450.000 voor de aankopen en bijbehorende kosten + € 700.000 voor de kosten van de werkzaamheden + € 105.000 kosten voor de uitrustingen.

Als de intekening op het aanbod volledig is, zal het door Théodore SC verworven bedrag samen met de reeds verworven financiering (zie punt 3° hieronder) voldoende zijn voor het geplande inrichtingsproject. Bij gebrek daaraan zal het project worden uitgevoerd op basis van de in punt 3° hieronder beschreven financieringsbronnen.

- 3° Desgevallend, andere financieringsbronnen voor de realisatie van de overwogen investering of het project

Indien de intekening op het aanbod niet volledig is, zal het inrichtingsproject gedeeltelijk worden uitgevoerd dankzij de volgende financieringsbronnen:

- Lening toegekend door de bank BNP Fortis Paribas voor een bedrag van € 755.000 (€ 211.000 voor aankopen en € 544.000 voor de werken), gegarandeerd door een hypotheek op alle gebouwen van Théodore SC;
- Een premie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een bedrag van € 20.000;
- Aan te vragen premies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een bedrag van ongeveer € 100.000;
- Eventuele vermindering van de investering in uitrustingen.

Deel IV. - Informatie betreffende de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

- 1° Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

Het aangeboden beleggingsinstrument is een aandeel.

- 2° Munteenheid, benaming en, desgevallend, nominale waarde

De aandelen van Théodore SC hebben geen nominale waarde.

- 3° Intekenkosten voor de aandelen en uittredingskosten

Bij de intekening van de coöperant(e) op de aandelen wordt een forfaitair bedrag van € 5 toegevoegd aan de transactie. Bij uittreding of terugname van de aandelen van de coöperant(e) wordt een forfaitair bedrag van € 5 afgetrokken van het scheidingsaandeel.

Dit bedrag hangt niet af van het aantal ingetekende of teruggenomen aandelen. Het stemt overeen met de inschrijvingskosten van de coöperant(e) op het platform www.estox.be, waarop het elektronische register van de aandelen van Théodore SC wordt bijgehouden.

- 4° Vervaldatum en, desgevallend, terugbetalingsmodaliteiten

De aandelen hebben geen vervaldatum.

Overeenkomstig artikel 17 van de statuten heeft de uittredende of uitgesloten coöperant(e) of de coöperant(e) die een deel van zijn aandelen heeft laten terugnemen recht op een bedrag gelijk aan het werkelijk vrijgemaakte en nog niet terugbetaalde bedrag voor deze aandelen, zonder dat het evenwel hoger kan zijn dan de netto actiefwaarde zoals blijkt uit de laatste goedgekeurde jaarrekening.

De betaling gebeurt in contanten binnen de vijftien dagen na de goedkeuring van de jaarrekening indien het totale scheidingsaandeel van de uittredende of uitgesloten coöperant(e) of de coöperant(e) die een deel van zijn aandelen van klasse D heeft laten terugnemen kleiner dan of gelijk aan € 20.000 is. Indien het totale bedrag van het scheidingsaandeel van de uittredende of uitgesloten coöperant(e) of de coöperant(e) die een deel van zijn aandelen van klasse D heeft laten terugnemen meer dan € 20.000 bedraagt, dan wordt hij/zij uitbetaald in jaarlijkse schijven van maximaal € 20.000, waarbij elke schijf opeisbaar wordt op de vijftiende dag na de goedkeuring van de jaarrekening van het voorgaande boekjaar. Voor de toepassing van deze alinea worden een coöperant(e) en de vennootschappen en personen die ermee verbonden zijn in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen beschouwd als één enkele coöperant.

5° Verschillende klassen van aandelen en stemrecht verbonden aan de aandelen

Théodore SC heeft vier klassen van aandelen uitgegeven, waarvan de rechten (inclusief het stemrecht) verschillen:

Klasse A (3776 aandelen): voorbehouden aan de stichtende coöperanten en aan mevrouw Catherine Delvaux; 1 aandeel = 4 stemmen

Klasse B (1735 aandelen): 1 aandeel = 1 stem

Klasse C (978 aandelen): voorbehouden aan de stichtende coöperanten en aan mevrouw Catherine Delvaux; 1 aandeel = 4 stemmen

Klasse D (0 aandelen): open voor intekening via dit aanbod; 1 aandeel = 1 stem

Elk aandeel, ongeacht de klasse, geeft recht op een gelijk deel van de winst en van het vereffeningssaldo.

Elke Intekenaar wordt uitgenodigd om, alvorens te beslissen om in te tekenen, kennis te nemen van de statuten van Théodore SC. Hij/zij kan hiervan op eenvoudig verzoek een gratis kopie ontvangen.

6° Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van insolventie

In geval van insolventie (faillissement of vereffeningprocedure) beschikken de aandeelhouders over geen enkel privilege. De terugbetaling van al hun aandelen zal pas kunnen plaatsvinden na de betaling van alle schuldeisers.

7° Eventuele beperkingen voor de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

De aandelen kunnen vrij worden overgedragen aan coöperanten die houder zijn van aandelen van dezelfde klasse als die welke worden overgedragen.

De aandelen kunnen niet worden overgedragen aan een coöperant(e) die niet houder is van aandelen van dezelfde klasse als die welke worden overgedragen, tenzij na voorafgaande toestemming van het bestuursorgaan. Het bestuursorgaan beslist over een termijn van drie maanden vanaf de verzending van de goedkeuringsaanvraag om een beslissing te nemen. In geval van weigering van de kandidaat-overnemer moet het bestuursorgaan zijn beslissing motiveren.

Aandelen kunnen enkel aan een derde persoon die geen coöperant(e) is worden overgedragen indien de toetredingsvoorwaarden (voorwaarden van kwaliteit en aanvaarding) werden nageleefd, in overeenstemming met de statuten van Théodore SC.

- 8° Desgevallend, jaarlijkse rentevoet en, desgevallend, wijze waarop de rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is

N.V.T.

- 9° Desgevallend, dividendbeleid

De beslissing om al dan niet een dividend uit te keren wordt genomen door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur en met naleving van de verplichte regels in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Er mag bijvoorbeeld geen enkele uitkering plaatsvinden indien het nettoactief van de vennootschap negatief is of negatief zou worden na de uitkering van het dividend.

Théodore SC heeft sinds zijn oprichting in 2013 nooit een dividend uitgekeerd aan zijn coöperanten. De huidige prioriteiten van Théodore SC zijn de uitrol en democratisering van zijn activiteit, meer bepaald het socioculturele luik, en de correcte vergoeding van zijn werknemers. De uitkering van dividenden is niet uitgesloten, maar zal pas gebeuren wanneer de financiële opbrengsten van Théodore SC het mogelijk hebben gemaakt om de hierboven uiteengezette prioritaire doelstellingen te bereiken.

De eventueel uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de geldende fiscale voorheffingen. Momenteel voorziet het Belgische recht, in principe en tenzij uitzonderingen, in een onroerende voorheffing van 30%.

- 10° Datum van betaling van de rente of de uitkering van het dividend

De datum voor de uitkering van een eventueel dividend en/of de betaling van rente zal vrij worden bepaald door de algemene vergadering, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de statuten en het beleid van de vennootschap inzake de uitkering van dividenden.

- 11° Desgevallend, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF, en ISIN-code

De uitgegeven aandelen komen niet in aanmerking voor verhandeling op een MTF.

B. Enkel indien een borg wordt gesteld door een derde met betrekking tot de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de borgsteller en de waarborg

- 1° Informatie in deel II, punten A en B met betrekking tot de borgsteller

N.V.T.

2° Korte beschrijving van de reikwijdte en de aard van de borg

N.V.T.

C. Desgevallend, bijkomende informatie opgelegd door de markt waarop de financiële instrumenten worden toegelaten

Deel V. - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan een of meer geselecteerde beleggers wordt verstrekt

Bijlage

- Voor zover de uitgevende instelling reeds actief was op dat moment, haar jaarrekeningen voor de twee laatste boekjaren.
- Desgevallend, overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018, het verslag van de commissarissen.