



**Actions (parts de coopérative) pour Marolliens, Zwanzers et Sympathisants (part de types B, C et D) émis par Mazette SCES agréée**  
*Fiche d'informations action*

## 1. Nature du produit

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir les risques pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

## 2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	MAZETTE SCES agréée
Prix :	- part B (habitants du quartier, appelés "Marolliens") : 25 € - part C (citoyens personnes physiques, appelés "Zwanzers") : 50 € - part D (personnes morales sympathisantes, appelées "Architek") : 500 €
Types d'actions :	Actions nouvelles divisées en 3 classes :  - part B (habitants du quartier, appelés "Marolliens") - part C (citoyens personnes physiques, appelés "Zwanzers") - part D (personnes morales sympathisantes, appelées "Architek")  Il existe également des actions de classe A (Coopérateurs travailleurs de la coopérative appelés « Frucheeler ») qui ne font pas l'objet de la présente offre.
Politique de dividende :	Il n'est pas prévu de dividendes à Mazette. Aucun détenteur d'action (part de coopérateur) ne pourra donc percevoir de dividende.
Droits attachés aux parts :	Vote en Assemblée Générale selon la règle « 1 personne = 1 voix ». Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre

	<p>de titres représentés à l'assemblée générale. L'assemblée ne peut toutefois délibérer sur les sujets suivants que si les coopérateurs présents ou représentés représentent au moins la moitié des coopérateurs titulaires de parts de classe A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifications aux statuts,</li> <li>• modifications au Règlement d'Ordre Intérieur,</li> <li>• modifications à la Charte,</li> <li>• fusion ou scission de la société,</li> <li>• l'émission d'obligations,</li> <li>• la liquidation de la société.</li> </ul> <p>Les décisions sur ces mêmes sujets ne sont admises que si elles réunissent une majorité spéciale de trois quarts des voix de tous les coopérateurs présents ou représentés ainsi que de trois quarts des voix des coopérateurs titulaires de parts de classe A présents ou représentés.</p>
Modalités de composition du conseil d'administration :	<p>La société est administrée par maximum 10 administrateurs, personnes physiques ou morales, coopérateurs ou non, nommés avec ou sans limitation de durée.</p> <p>Le Conseil d'Administration est composé de minimum quatre coopérateurs de classe A et minimum 2 autres administrateurs dont 1 de classe B.</p>
Autres caractéristiques :	...
Valeur de la part au 1-5-2022 :	<p>Comme aucun exercice n'a encore été bouclé à Mazette, la valeur des parts est leur valeur nominale, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de classe B: 25 euros</li> <li>- Part de classe C : 50 euros</li> <li>- Part de classe D: 500 euros</li> </ul>

### 3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	vente en souscription
Montant de l'offre :	Max 500.000 €/an
Nombre d'actions offertes :	illimité
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	<p>Le seuil est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 parts de classe B (25 euros), soit 5.000 €</li> <li>- 100 parts de classe C (50 euros), soit 5.000 €</li> <li>- 10 parts de classe D (500 euros), soit 5.000 €</li> </ul>
Destinataire de l'offre :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- part B : habitants du quartier Marolles</li> <li>- part C : citoyens personnes physiques</li> <li>- part D : personnes morales sympathisantes</li> </ul>

Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	Acquisition de nouvelles cuves de brassages. Valeur d'environ 60.000 €.
Période de l'offre :	offre continue
Allocation en cas de sursouscription :	En cas de sursouscription, les derniers coopérateurs arrivés seront remboursés
Autres caractéristiques de l'offre :	/

#### 4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)		
<p><i>Mazette est actif dans les domaines suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fabrication de bière (brasserie) à consommer sur place</li> <li>- fabrication de pain (boulangerie) à consommer sur place</li> <li>- services de restauration avec préparation des mets sur place (restaurant)</li> <li>- services de boissons alcoolisées et non alcoolisées (débit de boissons)</li> </ul>		
Chiffres-clés de l'émetteur :		
		Au 04/2022 (en €)
Bilan	Capitaux propres	248.525 €
	Endettement	191.000 €
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	Le premier exercice de Mazette se clôturera fin 2022 /
	Total des charges	/
	Amortissements	/
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	/

#### 5. Risques de l'investissement

<p>Risque de crédit :</p> <p>Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieure à 20 %.</p>	<p>Le ratio de solvabilité est encore basé sur les estimations du plan financier et il est estimé à 1 à ce stade. Celui-ci sera précisé une fois le premier exercice clôturé.</p>
Risque de perte de la totalité du	Le risque de la totalité du capital investi est existant,

capital investi :	considérant que le marché de l'horeca est en permanente évolution et que de nombreux établissements horeca ont fait faillite durant la crise COVID.
Risque de liquidité : <i>Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.</i>	Le ratio de liquidité sera calculé à l'occasion de la première clôture du premier exercice, fin 2022.
Possibilités de remboursement :	<p>Le remboursement n'est possible qu'après 5 ans de possession des parts.</p> <p>Suite à ces 5 ans, un coopérateur peut solliciter le remboursement de sa part. Il doit solliciter ce remboursement endéans le premier semestre de l'exercice comptable (entre le 1 janvier et le 30 juin). Le CA doit donner son accord. Le CA vérifiera si les liquidités et la rentabilité de Mazette le permettent. Le CA analysera également si des investissements conséquents sont prévus prochainement.</p> <p>Le remboursement aura lieu maximum endéans les 2 ans qui suivent l'AG qui suit la clôture de l'exercice comptable pendant lequel le coopérateur a sollicité son remboursement.</p>
Risque de fluctuation du prix du titre :	Le remboursement des parts se fait au prix de la valeur comptable sans toutefois jamais dépasser la valeur nominale de la part (valeur d'acquisition de la part).
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>4 personnalités aux profils complémentaires composent l'équipe fondatrice et administratrice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cheffe de cuisine : France Cardonnel</li> <li>- barman aguerris : Pierre Bihin</li> <li>- boulanger / brasseur : Yorick Coomans</li> <li>- gestionnaire / vie coopérative : Boris Feron</li> </ul> <p>C'est, au minimum, de ces personnes que dépend Mazette. Les Statuts et Règlement d'ordre intérieur prévoient que soient nommés 2 administrateurs supplémentaires en plus, dont 1 issu du quartier (classe de part B). Les futurs travailleurs auront la possibilité de devenir administrateur. Même en cas d'empêchement/abandon par l'une de ces personnes à moyen ou long terme, cette équipe fondatrice est assez solide pour garantir la pérennité du projet.</p>
Risques propres à l'émetteur -	Les risques opérationnels et commerciaux suivants sont

opérationnels et commerciaux :	<p>à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fabrication de bière requiert un temps long (entre 3 semaines et 2 mois avant que la bière ne soit prête à la consommation). Il est donc prévu de disposer de 5 cuves de fermentation et 8 cuves de services de 500 litres pour pouvoir disposer d'un stock toujours suffisant.</li> <li>- Les frais variables sont relativement réduits car il s'agit d'achats de matières premières non transformées que les employés de Mazette transforment sur place. Le corollaire en est que les charges liées au salaire du personnel sont conséquentes (environ 50% des coûts). Les recettes prévues permettent de couvrir ces salaires : les hypothèses utilisées reflètent un accroissement du chiffre d'affaire graduel de 60% à 100% sur les 5 premiers moi d'ouverture, elles tiennent compte la saisonnalité (les mois où la terrasse peut être ouverte ont un chiffre de ventes plus élevé de 30%) ainsi que des jours d'affluence variables (jours de début de semaine à 60% versus weekend à 100%). Ces hypothèses sont réalistes au vu du secteur horeca (comparaison faite avec le quartier).</li> <li>- Le marché (miro)-brassicole est en pleine expansion depuis les années 2000. On compte quasiment 400 (micro-)brasseries en Belgique aujourd'hui alors qu'elles étaient moins de 200 autour de l'an 2000. Mazette ne sera toutefois pas un concurrent direct dans ce marché car le projet consiste à écouler sur place ce qui est produit sur place également : c'est toute la logique du café-brasserie (<i>brewpub</i>). Le quartier ne compte aujourd'hui pas d'autre café-brasserie (<i>brewpub</i>).</li> <li>- Un risque faible est lié à l'acceptation du projet par ses riverains afin d'en faire un café de quartier et assurer une clientèle de proximité. Mazette entend en effet s'inscrire dans son quartier et le faire vivre en tissant des liens durables avec ses habitants. Une partie du temps de travail est consacrée à ces liens qui seront cruciaux pour garantir la réussite du projet.</li> </ul>
--------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bailleur du local est un bailleur public (commune) qui ne réclame pas de loyers aux commerces et HORECA s'ils sont contraints de fermer en temps de crise sanitaire, ce qui réduit considérablement les risques liés paiement de frais fixes.</li> <li>- Si un des travailleurs ne peut assurer sa fonction pour une période conséquente, il est prévu une personne « back-up » au sein de l'équipe. Celle-ci disposera des connaissances nécessaires pour assurer ses tâches. Si la période d'absence se prolonge, il sera possible de compléter l'équipe par un nouveau travailleur.</li> </ul>
Autres risques :	<p>La crise COVID n'est pas encore terminée et le lancement d'un HORECA à ce stade comporte une série de risques.</p> <p>Mazette pourra s'adapter à des mesures sanitaires futures. L'aménagement intérieur prévoira un compartimentage au besoin. Les produits de Mazette, s'il le faut, peuvent se vendre à emporter (bière en Growler ou canettes et nourriture à emporter). De plus, la terrasse et la cour de Mazette offrent de larges espaces extérieurs qui sont moins favorables à la propagation du virus que l'intérieur. Le nombre de micro et nano brasserie explose en Belgique, mais Mazette sera le premier brewpub bruxellois à écouler exclusivement sur place : nous ne naviguerons pas du tout sur le même marché que les brasseries qui écoulent dans d'autres établissements et commerces. Les prix industriels sont ainsi concurrencés par un faible coût de production. Le centre-ville vit parfois des moments difficiles, mais notre public cible s'y rend sans voiture et continue à l'aimer. C'est d'ailleurs d'abord en lien avec le quartier que Mazette entend fonctionner (part coopérateurs à 25€ au lieu de 50€).</p> <p>La crise COVID est l'occasion de saisir le modèle coopératif, plus résistant aux crises, et de se placer dans un marché HORECA en pleine restructuration. L'objectif est effectivement de constituer une communauté autour de Mazette afin de l'animer et d'assurer sa pérennité dans le temps.</p>
Date prévue du break-even	Le break-even est atteint à la fin du 11ème mois d'activité

## 6. Frais

Aucun frais ne sont liés à l'acquisition de parts

## 7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. <b>Pour l'année de revenus 2022, exercice d'impôts 2023, le montant de l'exonération s'élève à 800€.</b>
Autres (tax shelter, etc.) :	L'investissement en capital dans Mazette est éligible au bénéfice du tax-Shelter pour entreprises débutantes. Les citoyens ayant souscrit les premiers 500.000€ de capital peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 45 % du montant investit moyennant le respect des conditions listées ici : <a href="https://finances.belgium.be/fr/entreprises/tax-shelter-petites-entreprises/debutantes-start-up">https://finances.belgium.be/fr/entreprises/tax-shelter-petites-entreprises/debutantes-start-up</a>

## 8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à [cheers@mazette.brussels](mailto:cheers@mazette.brussels).

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : [contact@mediationconsommateur.be](mailto:contact@mediationconsommateur.be)).

Cette fiche d'information est établie à la date du 12-05-2022

*Mazette SCES agréée*  
50 place du jeu de balle  
1000 - Bruxelles  
0766.650.584 - RPM Bruxelles  
TVA : BE 0766 650 584  
02 446 17 18