



Fiche d'information relative aux obligations « Logements ULAC 2016-2022 » émises par l'ULAC asbl

1. Nature de l'investissement

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur, ci-après dénommé « Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem - ULAC » qui s'engage à rembourser le capital investi (sans frais) et à payer un coupon à l'échéance finale. En cas de défaut (par.ex. faillite) de l'ULAC, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

- Émetteur : ULAC, A.S.B.L. (rating : n.a.)
- Montant des coupures : 100 €
- Durée : 6 ans
- Prix d'émission (commission de placement incluse) : 100 %
- Date de souscription et de paiement : du 1er novembre 2016 au 15 décembre 2016. La durée de l'emprunt est de 6 ans et débute le lendemain du jour de la clôture de la souscription, soit le 16 décembre 2016.
- Date d'échéance : 15 décembre 2022
- Droit au remboursement à 100% du capital investi à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement
- Cotation : non

2. Politique d'investissement

- Possibilité de remboursement anticipé : l'ULAC se réserve le droit, à tout moment, de racheter ou faire racheter pour son compte tout ou partie des obligations, et d'annuler et/ou de revendre ultérieurement les obligations ainsi rachetées, sans préjudice des dispositions légales applicables. Les obligations ainsi rachetées par l'ULAC avant leur date de remboursement final, seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts dus jusqu'à la date de ce remboursement anticipé.
- Coupon : unique à la date d'échéance
- Rendement actuariel brut (avant précompte mobilier) : 1,50 %
- Rendement actuariel net (après précompte mobilier) : 1.095%
- Rating des obligations : n.a.
- Statut des obligations : aucune subordination juridique ou de fait.

3. Description et but de l'offre

- Montant minimum de l'offre : n.a.
- Montant maximum de l'offre : 100.000 €
- Affectation du produit de l'offre par l'ULAC :

Présentation de l'ULAC

L'ULAC est une association qui a pour objectif la réalisation effective du droit au logement. L'ULAC est reconnue comme association d'insertion par le logement et ILDE. Son but est de loger des ménages de manière adéquate et décente selon leurs besoins et leur composition, ainsi que de préserver la fonction du logement à Anderlecht et plus particulièrement le quartier Cureghem. Celui-ci est le principal quartier d'accueil à

Bruxelles pour un public fragilisé (primo-arrivants, étrangers, familles monoparentales, ...). Le parc de logements y est ancien et fortement dégradé. La densité de population est supérieure à la moyenne régionale tandis que la taille moyenne des logements y est plus petite, engendrant un manque de logements décentes et une suroccupation des logements existants.

L'ULAC exerce plusieurs activités pour mener ses missions, dont des permanences sociales sur toutes questions relatives au logement (conseils juridiques, bail, insalubrité, visite de logements, médiation avec les propriétaires,...). L'ULAC rénove également depuis plus de dix ans des logements (essentiellement issus du parc communal) pour y loger son public-cible. L'ULAC a ainsi rénové plus de 30 logements dans le quartier Cureghem. Ces projets ont été principalement financés via des emprunts auprès de la banque Triodos. Les remboursements de ces emprunts ont toujours été honorés à heure et à temps. Plusieurs de ces logements s'adressent à un public-cible déterminé (femmes victimes de violences conjugales,...) et font l'objet d'un accompagnement social spécifique. L'ULAC a par ailleurs créé une Agence immobilière sociale, l' AISAC, pour la gestion locative de ces logements, ainsi que ceux mis en gestion par des propriétaires privés. L'ULAC est agréée ILDE (Initiative locale de développement de l'emploi) et dispose du label écodynamique depuis 2013.

Pour plus d'informations, notamment sur les rénovations de logements déjà réalisées dans le quartier, voir le site de l'ULAC : <http://www.ulac-huvak.be/>

L'asbl collabore avec plusieurs associations pour mener ses projets : le Centre de rénovation urbaine pour la coordination technique des projets, avec des entreprises d'insertion-professionnelle, comme Casablanca et Boulot, pour la réalisation des travaux de rénovation et l' AISAC pour la gestion locative.

Description du produit financier

Le produit financier concerné par la demande de label a pour objectif le financement de travaux de rénovation d'un immeuble (propriété de la Commune d'Anderlecht) sis 35 rue du Chimiste afin de créer 5 logements communautaires à loyer encadré et accessibles à des personnes précédemment victimes de marchands de sommeil. L'ULAC dispose d'une convention de mise à disposition du bien de 9 ans avec la Commune d'Anderlecht.

L'immeuble rénové comprendra 5 chambres entièrement équipées et des espaces communautaires (salon, cuisine, jardin,...). Les locataires bénéficieront également de services de nettoyage et de blanchisserie, activités développées par l'ULAC par ailleurs (service d'aide-ménagère et futur lavoir social Lemmens).

Ces logements seront gérés par l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem (AISAC). Cette mise en gestion assure des revenus locatifs mensuels, même en cas de vide locatif, qui permettront de rembourser les travaux effectués. Ceux-ci seront réalisés par nos partenaires en insertion-professionnelles (formation de personnes en difficulté sur le marché de l'emploi). Les locataires bénéficieront d'un accompagnement social dans le cadre de ce projet pilote qui se veut à mi-chemin entre le logement de transit et l'insertion durable sur le marché du logement.

- Syndicat de placement : n.a.

- Allocation en cas de sursouscription: l'ULAC répartira les obligations entre les souscriptions qu'il aura recueillies en appliquant le principe de réduction proportionnelle afin de servir le maximum d'investisseurs.

4. Description et chiffres-clés de l'ULAC

Comme précisé dans l'article 3 de ses statuts, l'ULAC est une association qui a pour objectif la réalisation effective du droit au logement. Son but est de loger des ménages de manière adéquate et décente selon leurs besoins et leur composition, ainsi que de préserver la fonction du logement à Anderlecht. L'association a également pour objectif

l'insertion professionnelle des personnes en difficulté sur le marché du travail : des demandeurs d'emploi peu qualifiés, des chômeurs de longue durée, des personnes dépendant des CPAS. Les statuts et la liste des administrateurs sont disponibles sur le site internet : http://www.ejustice.just.fgov.be/tsv_pub/index_f.htm

Ces comptes annuels contiennent les chiffres-clés suivants :

- Chiffre d'affaires : 329.735€
- Autres produits d'exploitation : 637.719€
- Résultat net : 16.131€
- Provisions : 66.775€
- Fonds propres : 125.133 €
- Emprunts en cours : 1.099.236€
- Total de l'actif : 1.291.744€

Les emprunts en cours se remboursent à travers les rentrées locatives issues de chantiers de rénovation précédents et dont les montants sont garantis par l'agence immobilière sociale mandatée pour les gérer.

5. Durée

- Durée de l'investissement : 6 ans ;
- Possibilité de remboursement anticipé: oui (voir les modalités ci-dessus) ;
- Possibilité de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur : l'ULAC ne s'engage pas à racheter le produit d'investissement.

6. Risques de l'investissement

- Risque de crédit : il résulte des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015 que le ratio de solvabilité de l'ULAC (les fonds propres divisés par le total de l'actif) était de 9,7% et le ratio de quasisolvabilité (les fonds propres augmentés des prêts subordonnés et divisés par le total de l'actif) était de 9,7 %;
- Risque de change : les opérations de l'ULAC ont lieu exclusivement en euros.
- Risque de liquidité : il résulte des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015 que le ratio de liquidité de l'ULAC (les actifs circulants divisés par les dettes à un an au plus) était de 1,58.
- Risque de fluctuation du prix du titre : n.a.
- Risque de remboursement anticipé : voir ci-dessus (possibilité de remboursement anticipé)
- Risques principaux propres à l'ULAC : la réalisation de l'objet social de l'ULAC présente un certain nombre de risques. La politique et l'organisation de l'ULAC sont conçues pour réduire ces risques au maximum sans toutefois, bien entendu, être capable de les éliminer totalement.

(a) Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés

La situation où des personnes exerçant des fonctions clés au sein de l'ULAC viendraient à quitter l'association, sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement et sur ses résultats.

(b) Risque opérationnel

Malgré une attention toute particulière portée à ce risque, malgré l'existence et la mise à jour de procédures, l'ULAC est exposée à plusieurs types de risques opérationnels. Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement des processus ou procédures, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc... De tels événements peuvent engendrer des pertes financières ou porter préjudice à la réputation de l'ULAC.

(c) Risques propres aux entreprises dans lesquelles l'ULAC détient une participation

Il résulte des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015 que l'ULAC n'a pas de participation financière dans d'autres projets d'économie sociale.

(d) Risques liés au manque de pérennité des ressources de l'ULAC

L'évolution des actifs de l'ULAC sur les cinq dernières années (voir graphique ci-dessous) atteste de la vitalité financière de l'association. Il n'en reste pas moins que la majorité des ressources de l'ULAC ne sont pas pérennes et que le risque existe dès lors qu'elles puissent être insuffisantes pour couvrir les charges de l'association.

- Conflits d'intérêt des banques : n.a.

7. Frais

Frais ponctuels		Commentaire
Commission de placement (frais d'entrée)	Non	
Frais de courtage (en cas de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur)	Non	
Frais prélevés sur base annuelle	Non	
Frais de garde	0% par an	

8. Résumé de la fiscalité

Il y a un précompte mobilier de 27% sur les revenus de ce produit d'investissement.

9. Informations pratiques

Les obligations seront émises exclusivement sous la forme de titres nominatifs et seront délivrées sous la forme d'une inscription dans un registre créé à cet effet et tenu par l'ULAC asbl, une fois le prix de l'émission versé par le souscripteur. Le prix des obligations souscrites doit être intégralement payé en euros par les souscripteurs par virement bancaire sur le compte ouvert auprès de la Banque Triodos :

CODE IBAN : BE76 5230 8084 1895

Le souscripteur indiquera en communication sur son ordre de virement la mention suivante : « Logements ULAC 2016-2022 ».

Le souscripteur veillera en outre à fournir à l'ULAC asbl sa date de naissance et son numéro de registre national ainsi que ses noms et prénoms, adresse et numéro de compte en banque si ceux-ci ne figurent pas ou sont différents de ceux figurant sur le versement bancaire.

- En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à : ULAC, chaussée de Mons 211, 1070 Anderlecht – 02.520.21.29 – info@ulac-huvak.be

- Quel produit d'épargne et quelle rémunération correspond à vos besoins ? Consultez le site internet d'éducation financière de la FSMA: www.wikifin.be.

- Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information ne devait pas être approuvée préalablement par la FSMA. Toute décision d'acheter le produit concerné doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles.

Cette fiche d'information est correcte à la date du 1er novembre 2016

ULAC A.S.B.L., chaussée de Mons 211 à 1070 Bruxelles RPM 446.604.529 – tél. : +32 (0)2.520.21.29 -