



SHELTER AFRIQUE

Financement de logements abordables pour l'Afrique



2013

RAPPORT ANNUEL &
ETATS FINANCIERS



Notre Présence

Shelter-Afrique a été créée en 1982 par les gouvernements africains, la Banque africaine de développement (BAD), la Société africaine de réassurance (Africa-Re) et la CDC (Agence de développement du Royaume uni), avec pour mission de mobiliser des ressources en faveur de la promotion de l'habitat en Afrique.

Shelter-Afrique Centre' Longonot Road, Upperhill
PO Box 41479-00100, Nairobi, Kenya

T. +254 204978000. F. +254 2721211

E. info@shelterafrique.org. W. www.shelterafrique.org



TABLE DES MATIERES

Liste des Tableaux, Diagrammes Et Fiche D'information	2
Liste des Sigles & Abreviations	3
Déclaration de Mission	4
Lettre de transmission	5
Conseil d' Administration	6
Message du President du Conseil d'administration	7 - 11
La Direction Générale	12
Rapport Exécutif - Gestion Institutionnelle et Financière	13 - 17
Activités du Conseil d'administration	18 - 19
Développement et Opérations	20 - 25
Tendances du secteur de l'habitat en Afrique	26 - 30
Informations Générales	32 - 33
Rapport des administrateurs	34
Déclaration sur la gouvernance de la Société	35 - 36
Déclaration sur les responsabilités des administrateurs	37
Rapport des commissaires	38
Compte d'exploitation	39
Bilan	40
Etat des variations des fonds propres	41
Etat de trésoreries	42
Notes aux états Financiers	43-85
Annexe 1	86



LISTE DES TABLEAUX, DIAGRAMMES ET FICHE D'INFORMATION

LISTE DES DIAGRAMMES

Diagramme 1: Intérêts créditeurs nets

Diagramme 2: Total des actifs

Diagramme 3: Fonds propres

Diagramme 4: Approbations et décaissements

Diagramme 5: Approbations par instrument de prêts

Diagramme 6: Répartition des approbations de prêts en 2013 par devises

Diagramme 7: Profil des échéances des facilités approuvées - 2013

Diagramme 8: Répartition régionale des projets approuvés

Diagramme 9: Approbations cumulées par type de projet - 2013

Diagramme 10: Approbations cumulées par région

Diagramme 11: Etat cumulé des prêts approuvés: 2009-2013

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Données opérationnelles et financières clés: 2009-2013 (\$EU)

Tableau 2: Indicateurs financiers sélectionnés: 2009-2013 (\$EU)

Tableau 3: Approbations et décaissements cumulés: 2009-2013

Tableau 4: Approbations de prêts - 2013

FICHE D'INFORMATION SUR SHELTER AFRIQUE

Actionnaires souverains:	44 pays membres africains à la date du 31 décembre 2013.
Actionnaires institutionnels:	La banque africaine de développement et la société africaine de réassurance.
Mission:	Aider les institutions du secteur privé et du secteur public en Afrique, à identifier, financer et exécuter des projets de logements et d'infrastructures urbaines devant faciliter la réalisation de l'objectif de l'habitat pour tous.
Capital autorisé au 31 décembre 2013	1 milliard de \$EU
Capital sujet à appel	500 million \$EU
Capital émis et appelé au 31 décembre 2013	146,114 millions de \$EU
Capital libéré au 31 décembre 2013	59,84 millions de \$EU
Approbations de prêts en 2013	19 projets dans 10 pays pour un montant total 104,5 millions de \$EU
Approbations cumulées de prêts - 2013:	787 millions de \$EU
Décaissements cumulés - 2013	404 millions de \$EU
Notation internationale par Moody's	-Ba1-





LISTE DES SIGLES & ABREVIATIONS

AFD	Agence française de développement
AGA	Assemblée générale annuelle
ALCO	Comité Actifs Passif
APPT	Appartements
APPT & B	Appartements & Bureaux
BHS	Banque de l'Habitat du Sénégal
ERM	Gestion du Risque d' entreprise
FCFA	Franc de la Communauté Financière Africaine
FMO	Société de développement des Pays-Bâs
FODI	Fonds de l'OPEP pour le Développement International
HR	Ressources Humaines
KCB	Banque Commerciale du Kenya
KSHS	Shilling du Kenya
LC	Ligne de Crédit
MTN	Obligations À Moyen Terme
NSE	Bourse de Nairobi
OCB	Organisations communautaires de base
PD	Prêts directs
PIB	Produit intérieur brut
PPP	Partenariat Public/Privé
SICAP	Société Immobilière du Cap Vert
UCBS	United Contractors & Builders, Sénégal
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
XOF	Montant Exprimé en F CFA
\$EU	Dollar des Etats - Unis

Notre Vision

Etre à l'avant-garde de la mobilisation des ressources pour la promotion d'un habitat décent en Afrique.

Notre Mission

Aider les institutions des secteurs public et privé du continent à identifier, financer et mettre en oeuvre des projets de logements et d'infrastructures urbaines, pour la réalisation du mot d'ordre: un logement pour tous.

Nous entendons réaliser cette mission grâce à:

- la fourniture et l'expansion des ressources financières accessibles et durables pour le développement des programmes de logements.
- la promotion d'un partenariat avec tous les acteurs impliqués dans la fourniture du logement.
- l'adoption de pratiques managériales saines qui mettent l'accent sur une performance maximale, un travail de groupe et l'amélioration continue de nos services.
- l'échange d'informations sur les meilleures approches à la promotion d'un logement de qualité.

Nous croyons qu'en bâtissant une maison, nous bâtissons une famille et une nation.

C'est là l'engagement que nous prenons envers les populations du Continent.

Nos Valeurs et Principes Essentiels

Shelter-Afrique souscrit aux valeurs et principes ci-après qui sont de nature à assurer la fourniture de services de haute qualité à toutes ses parties prenantes :

- Une gouvernance d'entreprise efficace;
- Une orientation forte sur des services de qualité à la clientèle;
- Une communication transparente et ouverte avec son personnel et ses partenaires;
- La confiance en la capacité de son personnel à fournir des services de qualité et d'atteindre les objectifs assignés;
- Le travail d'équipe est considéré comme un puissant instrument de résolution des problèmes;
- La mise en place de systèmes administratifs et de gestion du risque efficaces qui protègent les droits des actionnaires et les actifs de la Société;
- Des normes éthiques capables de maintenir haut l'étendard de ses transactions ainsi que le meilleur en matière de gouvernance d'entreprise;
- Responsabilité sociale vis-à-vis de la communauté et de l'environnement;
- Un engagement total aux idéaux de Shelter-Afrique et à l'intégration régionale.



LETTRE DE TRANSMISSION

**Monsieur le Président
Assemblée générale des actionnaires
Shelter-Afrique**

Le 6 juin 2014

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur, conformément à l'article 9 des Règlements généraux de Shelter-Afrique et au nom du Conseil d'administration, de vous soumettre ci-joint le Rapport annuel et Etats financiers vérifiés de la société pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2013.

Par ailleurs, le rapport intègre une revue des activités de la société, ainsi que l'environnement économique international et africain dans lequel elle a opéré durant la période.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

M. Corneille Karekezi
Président du Conseil d'administration

CONSEIL D' ADMINISTRATION



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1 Mme. Néné LY Soumare (Vice-présidente) • 2 M. Corneille Karekezi (président)
3 M. Jean Paul Missi • 4 M. Ali Boulares • 5 M. Samuel Mivedor • 6 M. Lawal Abubakar
7 M. Hardwork Pemhiwa • 8 Rev. Howard L. Sikwela • 9 Arch. Mariamu El Maawy
10 M. Gabindadde – Musoke

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Après avoir connu un ralentissement en 2012, l'économie mondiale s'est relativement raffermie en 2013, surtout durant le second semestre de l'année. Cette nette croissance mondiale a été soutenue par la reprise en Europe et par la croissance de l'économie américaine. Ce qui a été appuyée par une meilleure performance des économies de la zone Euro suite à l'atténuation des crises liées aux dettes souveraines en Grèce, en Espagne, au Portugal et en Italie. L'économie américaine, qui demeure la plaque tournante de l'économie mondiale, a continué d'afficher une bonne performance en 2013, marquée par une forte demande à la consommation. Alors que la croissance des économies avancées s'est raffermie en 2013, la croissance des marchés émergents et des économies en développement, s'est ralentie. En dépit de ce ralentissement, les marchés des économies émergentes ont continué de représenter le gros de la croissance mondiale en 2013.

Selon la Banque mondiale, il est prévu que la croissance mondiale va s'accroître pour atteindre 3,2% en 2014, par rapport à 2,4% en 2013, grâce à la forte et continuelle reprise des principales économies à hauts revenus (Etats-Unis, zone Euro et Japon). Pour la plupart, l'accélération initiale reflète une reprise de la croissance des économies avancées, qui semblent émerger lentement

et finalement de la crise financière mondiale qui a abouti aux récessions et aux années d'extrême faiblesse dans la plupart de ces économies. Cependant, les perspectives pour la croissance en 2014 sont sensibles au resserrement monétaire en cours aux Etats-Unis, qui a été enclenché au début de 2014, ainsi qu'aux changements structurels survenant dans l'économie chinoise.

Il est prévu qu'une plus forte demande externe de la part des économies avancées va soutenir la croissance dans plusieurs marchés émergents et économies en développement, bien que les faiblesses intérieures de certains de ces pays demeurent toujours préoccupantes. Cependant, la croissance des économies émergentes et en développement pourrait être négativement affectée par le resserrement monétaire en cours aux Etats-Unis, ce qui pourrait réduire ou inverser les flux financiers vers ces économies du fait de la réticence des investisseurs à faire des placements dans les économies émergentes à cause des risques inhérents. L'instabilité des marchés financiers et des flux des capitaux, s'est accrue sur les marchés des économies émergentes depuis mai 2013 lorsque la Réserve fédérale américaine a communiqué son intention de réduire les acquisitions d'actifs, indiquant ainsi que la politique monétaire exceptionnellement souple suivie ces dernières années, arrivait à terme. Il est fort probable qu'il y aura des changements au niveau des portefeuilles et de sorties de capitaux au cours du resserrement monétaire en cours, lesquels pourraient réduire la liquidité dans les pays en développement. Les pays en développement qui dépendent de l'exportation des produits de base, pourraient être également affectés par la croissance et la demande mitigée en Chine.

La croissance en Afrique subsaharienne est demeurée ferme en 2013 et il est prévu qu'elle s'accroîtra relativement en 2014, tout en maintenant la tendance positive de ces dernières années et reflétant l'optimisme continu dans les perspectives pour le développement de l'Afrique. La croissance soutenue des économies de l'Afrique subsaharienne a été motivée par une forte demande à la consommation intérieure dans la plupart des régions, ainsi que par l'accroissement des dépenses sur les projets de développement d'infrastructures et sur la formation d'actifs immobilisés. Par ailleurs, la croissance a été appuyée par la flambée des prix des produits de base en faveur des pays exportateurs. Alors qu'un certain nombre de pays africains ont enregistré des niveaux de croissance des plus élevés au monde en 2013, la croissance en Afrique du sud, la plus importante économie de la région - avant la récente revue à la hausse du calcul du PIB de l'économie nigérienne faisant

MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION suite

de ce pays la plus grande économie en Afrique - s'est encore ralentie à cause des conflits salariaux prolongés, de faibles investissements étrangers et d'une faible consommation découlant de la croissance mitigée des revenus disponibles et de l'affaiblissement de la confiance des consommateurs.

Selon la revue 'World Economic Outlook' (perspectives économiques mondiales) du FMI, publiée en octobre 2013, il est prévu que la croissance en Afrique subsaharienne s'accéléra en passant de 5% en 2013 à 6% en 2014. Les perspectives d'une meilleure croissance seront soutenues par l'investissement en cours dans les projets d'infrastructures, d'énergie et de ressources naturelles, ainsi que par de meilleurs rendements des projets d'investissement nouvellement lancés. Cependant, la récente chute des cours internationaux des produits de base engendrée par le ralentissement en Chine, peut retarder les investissements dans les projets de ressources naturelles dans un certain nombre de pays. D'autre part, la croissance en Afrique subsaharienne pourrait être négativement affectée par le resserrement monétaire aux

Etats-Unis qui pourrait réduire ou inverser les flux financiers vers la région.

Contre cette toile de fond de l'environnement économique mondial et africain, j'ai le plaisir de signaler aux actionnaires que Shelter-Afrique a enregistré une croissance remarquable dans ses opérations et a affiché des résultats financiers exceptionnels en 2013. La société a enregistré une croissance de 41% de son bénéfice net qui se chiffre à 4,75 millions de \$EU par rapport à 3,37 millions de \$EU l'exercice précédent. De même, il y a eu une nette croissance de 41% du total des actifs qui sont passés à 270 millions de \$EU à la fin de 2013, par rapport à 192 millions de \$EU à la fin de l'exercice précédent. La forte croissance des actifs a été soutenue par un net accroissement du portefeuille de prêts à 195,4 millions de \$EU à la fin de 2013, par rapport à 145,1 millions de \$EU à la fin de 2012. La croissance des actifs a été appuyée par l'injection de souscriptions additionnelles au capital, par les emprunts et par les fonds de réserves. En tout, les emprunts sont passés de 92,5 millions de \$EU en 2012, à 160,6 millions de \$EU en 2013.



Le Directeur général signe la ligne de crédit de 3,7 millions d'Euros accordée par l'AFD en présence de l'Ambassadeur de France, M. Remmy Marechaux.



MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION suite

Durant l'exercice à l'étude, la société a connu une expérience variée au niveau de ses opérations. Le total des décaissements est passé à 79,7 millions de \$EU, par rapport au montant de 65 millions de \$EU décaissé en 2012; tandis que les approbations ont enregistré une chute de 28% pour se chiffrer à 104,5 millions (2012: 145,7 millions) à cause des vérifications prudentielles rigoureuses opérées sur les nouveaux emprunteurs, pour s'assurer que seuls des actifs de bonne qualité fassent partie du portefeuille. De par l'accent sur la bonne qualité des engagements de prêts, les prêts signés ont baissé de 38% à 84,40 millions de \$EU, par rapport à 135,7 millions de \$EU en 2012. L'accent de la direction générale sur la qualité du portefeuille des prêts, a porté des fruits, dans la mesure où le ratio des prêts non performants s'est nettement atténué à 10% en 2013. Les efforts visant à assurer la qualité du portefeuille des prêts, seront maintenus.

La société a intensifié les efforts de mobilisation des ressources - afin d'atteindre ses objectifs opérationnels et répondre à la demande croissante pour le financement de l'habitat, se chiffrant à 114,5 millions de \$EU en 2013 auprès des institutions financières et sur les marchés financiers. Des prêts sont mobilisés auprès des partenaires au développement tels que la Banque africaine de développement, l'Agence française de développement et la Banque européenne d'investissement, ainsi que des lignes de crédit auprès des banques. Des lignes de crédit ont été négociées avec des banques aux fins de répondre aux besoins de liquidité à court terme, surtout au Kenya et dans la zone CFA. Des ressources financières additionnelles ont été mobilisées sur les marchés financiers en monnaies locales. Durant l'exercice, la société a émis un emprunt obligataire sur la Bourse des valeurs de Nairobi en monnaie locale pour l'équivalent de 57,9 millions de \$EU, émission couronnée de succès et sursouscrite de 43%.

Durant l'exercice 2013, la direction générale a mis en œuvre diverses initiatives liées aux ressources humaines et au développement organisationnel, lesquelles initiatives ont été approuvées par le Conseil d'administration. Ces initiatives visent à transformer Shelter-Afrique en une organisation à haute performance, et à accroître sa notation. Elles comprennent le développement d'un nouveau modèle d'opération ciblée et d'une nouvelle structure organisationnelle, lesquels ont été approuvés par le Conseil d'administration en octobre 2013, et sont mis en œuvre par phases de 6 mois à 3 ans. De plus, une nouvelle politique et un système connexe de gestion de la performance, lesquels définissent l'objectif de la gestion de la performance et la façon dont elle sera menée, ont été approuvés par le Conseil et mis en œuvre

à partir du 1er janvier 2014. Il a été défini un nouveau cadre de compétence basé sur les valeurs de la société afférentes au leadership, à l'obligation de rendre compte, à l'intégrité, au travail en équipe, à l'excellence, à la diversité et à l'innovation.

Par ailleurs, une approche équilibrée à la gestion de la performance à base de fiche de notation, a été adoptée et sert actuellement de base pour l'évaluation de la performance de Shelter-Afrique, selon des indicateurs clés de performance contenus dans le Plan stratégique, lesquels comprennent la croissance des revenus, la croissance du portefeuille, la qualité du portefeuille (prêts non performants), la mobilisation des ressources (souscriptions au capital-actions et emprunts), ainsi que des objectifs visant l'efficacité départementale. Pour renforcer davantage les relations entre les employés, un Conseil du personnel a été lancé en tant qu'organe consultatif et forum de concertation avec la direction générale sur les questions liées aux changements organisationnels et de politique générale, au bien-être du personnel, ainsi qu'à l'élaboration et la mise en œuvre des programmes en vue de favoriser l'intégration du personnel et la responsabilité sociale d'entreprise.

La société a continué de renforcer ses capacités de gestion des risques. Durant l'exercice, une approche à la gestion des risques a été généralement définie par l'adéquation des pratiques efficaces de gestion des risques aux objectifs stratégiques de la société. Le positionnement compétitif et le perfectionnement des procédures à l'appui de la gestion des risques, ont été soutenus par le développement des capacités du personnel et par une plateforme efficace des TIC visant à améliorer la qualité du bilan de la société. L'exercice 2013 a connu une forte automatisation des procédés de travail, la conception d'un système de reprise après les catastrophes et d'un plan de continuité des opérations, ainsi que la promotion d'une culture de sensibilisation sur les risques à travers l'organisation et l'acquisition d'un système approprié d'évaluation des risques et des outils de gestion des risques.

Un certain nombre de projets de gestion des risques ont été lancés. Les réalisations ci-après sont remarquables: des systèmes TIC ont été mis à niveau et les membres du personnel suffisamment équipés avec les outils dont ils ont besoin pour exercer leurs fonctions et remplir leurs tâches. Le cyber-site de la société a été réorganisé et mis à niveau de sorte à servir de point de commercialisation de ses services.

MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION suite

Durant l'exercice 2013, l'unité d'audit interne a intégralement mis en œuvre le programme de travail approuvé par le Conseil. L'unité d'audit interne a mené 11 missions et la mise en œuvre des conclusions d'audit a atteint une étape bien avancée. Tous les rapports afférents ont été discutés par le Comité d'audit, et les recommandations soumises au Conseil pour approbation. La société a finalisé la mise en œuvre du langage commun d'audit pour les activités d'audit interne, lequel a amélioré l'analyse des données. De même, la 'Matrice de l'univers d'audit', qui résume toutes les activités et procédures au sein de l'organisation, a été finalisée et servira de base pour la planification de l'audit interne de l'exercice suivant. Cette matrice permettra de planifier une programmation d'audit à long terme couvrant 5 ans, ainsi que la gestion des ressources d'audit selon les risques.

Lors de l'Assemblée générale annuelle qui s'est tenue à N'Djamena (Tchad) le 12 juin 2013, les actionnaires ont approuvé l'augmentation du capital autorisé en le portant de 300 millions de \$EU à 1 milliard de \$EU, ainsi que l'augmentation du capital émis et appelé de 100 millions de \$EU à 146,11 millions de \$EU, afin de soutenir la croissance de la société et renforcer ses capacités opérationnelles et sa rentabilité. Par ailleurs, il a été convenu de restituer le capital sujet à appel à 500 millions de \$EU. A cet égard, les actionnaires sont tenus d'honorer leurs obligations liées à la souscription additionnelle au capital durant la période quinquennale allant jusqu'à 2018. J'ai le plaisir de préciser que nous n'avons pas cessé de bénéficier de l'appui des actionnaires à travers les paiements de souscriptions additionnelles pendant l'année. Particulièrement, je tiens à mentionner le Nigeria, le Rwanda, le Tchad, la Zambie et le Mali qui ont versé des souscriptions additionnelles au capital, tandis qu'un certain nombre d'autres membres ont réinvesti leurs dividendes de 2012, se traduisant ainsi par un capital additionnel de 6,36 millions de \$EU mobilisé en 2013. Au nom du Conseil d'administration, je tiens sincèrement à transmettre ma reconnaissance à ces actionnaires qui sont restés fermes dans leurs efforts d'honorer leurs obligations liées au versement des souscriptions au capital. D'autre part, je voudrais lancer un appel à tous les actionnaires pour qu'ils souscrivent les actions additionnelles attribuées et appelées, afin de consolider davantage les ressources de la société, pour lui permettre d'accomplir sa mission de mettre à disposition le financement nécessaire pour répondre à la demande croissante pour des logements abordables dans nos pays membres, surtout dans les zones urbaines. L'augmentation ponctuelle des obligations liées à la souscription au capital, est la forme d'appui la plus ferme et sans équivoque que les

actionnaires peuvent démontrer et cela permettra de renforcer considérablement la notation de l'institution, et développer ses capacités à mobiliser des ressources pour la promotion de l'habitat dans le continent. Cependant, il reste beaucoup de terrain à couvrir dans la mesure où il y a encore un montant total de 86,27 millions de \$EU non souscrit, sur le capital total appelé de 146,11 millions de \$EU. En conséquence, je lance un appel aux honorables actionnaires pour qu'ils versent intégralement le capital appelé, afin de consolider la base financière de la société. Une base financière renforcée, consolidera le bilan de la société, ce qui lui permettra de mobiliser des ressources financières additionnelles pour la réalisation de sa mission.

Au nom du Conseil d'administration, je voudrais exprimer ma profonde gratitude pour le soutien et la confiance dont tous les pays membres et les actionnaires institutionnels ont témoigné à la société et je m'attends à souhaiter la bienvenue à de nouveaux pays membres et voir de plus importantes souscriptions au capital dans l'année à venir.

En conclusion, j'ai le plaisir de noter qu'aux plans opérationnel, financier et stratégique, l'année 2013 a été un exercice très rentable pour la société. Je tiens à remercier nos partenaires au développement, nos clients, la direction générale et le personnel qui ont collaboré avec nous pour réaliser les résultats opérationnels et financiers exceptionnels enregistrés en 2013.

Un autre aspect remarquable des douze derniers mois, c'est la revue du cadre juridique et de gouvernance de l'organisation. Suite à de nombreuses consultations, les consultants ont soumis leur rapport final. Le processus passera maintenant à la phase de consultations additionnelles avec les membres, les organisations similaires et d'autres parties prenantes, dans la perspective de soumettre un rapport à l'examen des membres lors de la 34^e Assemblée générale annuelle prévue en 2015. Sans anticiper sur la conclusion de la revue, son importance tient au fait qu'elle réorientera la structure de notre organisation et son objectif opérationnel vers une plus grande pertinence dans la réalisation de son mandat en Afrique et sa place sur l'échiquier mondial.

Nous tenons à exprimer notre reconnaissance au pays hôte pour l'appui qu'il ne cesse d'apporter à la société dans divers domaines. Le gouvernement du Kenya a soutenu la société dans l'instruction rapide des formalités diplomatiques et d'immigration, tandis que nous continuons de jouir de tous les droits et privilèges prévus dans l'Accord de siège. De plus, nous continuons de collaborer étroitement avec le Ministère des Domaines



MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION suite

fonciers, de l'Habitat et de l'Urbanisme au Kenya, particulièrement dans le domaine de l'habitat social.

Je tiens sincèrement à remercier tous les membres du Conseil qui, malgré les défis connus durant l'exercice, ont pu orienter et guider la société jusqu'à sa présente taille, et surtout tout en s'assurant que les structures de gouvernance d'entreprise mises en place, aient été respectées. Ce qui a permis que notre institution demeure très respectée non seulement au plan régional, mais aussi dans l'arène mondiale.

Puis-je par ailleurs saisir cette occasion pour féliciter la direction générale et le personnel de la société pour leur dévouement, travail d'équipe et résilience qui ont abouti aux résultats remarquables enregistrés en 2013. Je les exhorte à travailler même plus dur à l'avenir afin de dépasser le record qu'ils ont battu en 2013.

Enfin, au nom du Conseil, je voudrais exprimer notre reconnaissance à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires pour leur conseil, orientation et engagement continuels dans la gestion des affaires de la société, tout en exprimant ma sincère gratitude au pays hôte d'avoir abrité et facilité l'heureuse occasion de la tenue de notre Assemblée générale annuelle.

Je vous remercie beaucoup.

Corneille Karekezi
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LA DIRECTION GÉNÉRALE

M. Alassane Ba
Managing Director



M. Yekini Olayanju;
Director, Risk Management and Compliance



M. Godfrey Waweru;
Director, Financial Management and Control



M. Femi Adewole;
Director, Business Development and Operation



M. Vipya Harawa;
Director, Corporate Affairs and Secretariat



M. Mohamed Barry;
Chef d'équipe,
Audit interne



APERÇU STRATÉGIQUE

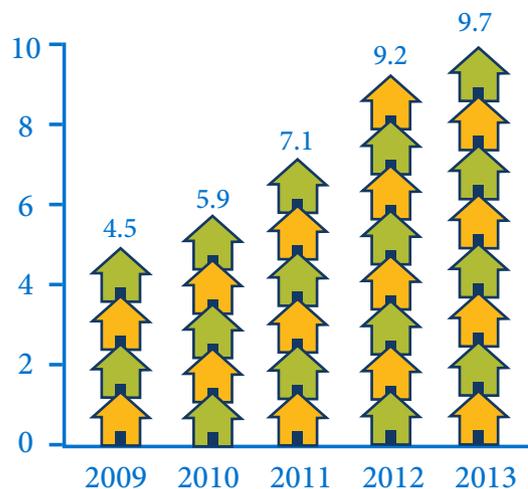
Le Conseil d'administration a approuvé en 2012, le Plan stratégique quinquennal couvrant la période 2012-2016. Les objectifs stratégiques clés visent à affermir la croissance de la société et renforcer ses capacités, afin de satisfaire à la demande croissante pour des logements abordables et services d'infrastructures connexes, surtout à l'intention de la population urbaine en pleine croissance. Ce qui sera réalisé en renforçant la croissance des opérations de la société pour qu'elle ait plus d'impact, en consolidant sa situation financière (avec un bilan plus consolidé et de meilleure qualité), et en mobilisant des ressources financières additionnelles pour accorder le financement pour satisfaire la demande croissante pour la construction de logements et pour le financement des crédits hypothécaires dans les pays membres. Par ailleurs, la société continue d'être guidée par son objectif stratégique de développer la valeur pour les actionnaires en apportant des améliorations à l'efficacité et à la performance. A cette fin, diverses initiatives visant à transformer Shelter Afrique en une organisation à haute performante, ont été mises en œuvre.

En général, la performance de l'exercice a été bonne et conforme à notre axe stratégique de développer un bilan plus renforcé et de meilleure qualité. La valeur totale des actifs s'est accrue de 41% en passant de 192 millions de \$EU à 270 millions de \$EU. Un objectif stratégique clé en 2013, a été le perfectionnement de la qualité des actifs et la focalisation sur la mobilisation des ressources. Les efforts en vue d'améliorer la qualité des actifs, ont visé à s'assurer qu'il y ait une bonne qualité d'actifs dès l'entrée, ainsi que développer des solutions pour les prêts non performants (PNP) longtemps en souffrance. A cette fin, la société a réalisé des progrès remarquables en vue de réduire le ratio des PNP (ratio des prêts non performants à la valeur totale des actifs) du taux élevé de 18% en 2013, à 10% durant l'exercice en cours.

MOBILISATION DES RESSOURCES

La société a intensifié les efforts de mobilisation des ressources afin de réaliser ses objectifs opérationnels et satisfaire à la demande croissante pour le financement de l'habitat, et à cette fin, elle a mobilisé une somme de 114,5 millions en 2013 auprès des institutions financières et des bourses de valeurs, par rapport à 8,5 millions de \$EU mobilisés l'exercice précédent. Des prêts ont été obtenus des partenaires au développement tels que la Banque africaine de développement, l'Agence française de développement (AFD) et la Banque européenne d'investissement, ainsi que des lignes de crédit accordées par des banques. Les lignes de crédit ont été négociées

Diagramme 1: Intérêts créditeurs nets (en millions de \$EU)



auprès des banques en vue de répondre aux besoins de liquidité à court terme, surtout au Kenya et dans la zone CFA. Des ressources financières additionnelles ont été mobilisées sur les marchés financiers en monnaies locales, avec un accent particulier sur le Shilling kényan et le FCFA sur le marché financier ouest africain. Durant l'exercice, la société a émis une obligation sur la Bourse des valeurs de Nairobi en monnaie locale pour l'équivalent de 57,9 millions de \$EU (5 milliards de Shillings kényans). L'émission d'obligation a été très bien accueillie par le marché et a été sursouscrite de 43%. Par ailleurs, les démarches en vue d'émettre un emprunt obligataire de 10 milliards de FCFA (10 millions de \$EU) sur la Bourse ouest africaine des valeurs (BRVM), ont été conclues durant les premiers mois de 2014. L'émission de l'obligation de 10 milliards de FCFA a très



Cérémonie de lancement des transactions sur la Bourse liées à l'obligation de 5 milliards de Shillings kényans (58 millions de \$EU).

bien réussi et a été conclue deux semaines avant la date de clôture après avoir enregistré 164% de sursouscription. Etant donné que Shelter Afrique épuise le financement potentiel des partenaires au développement, la société devra mobiliser de plus en plus de ressources financières sur les marchés financiers, pour réaliser nos ambitieux objectifs de croissance opérationnelle. Les ressources financières mobilisées sur les marchés financiers deviennent de plus en plus chères étant donné le resserrement monétaire aux Etats-Unis. Ce qui requiert une nouvelle diversification de la base financière de la société, et le développement de nouveaux partenariats. Le défi à relever sera de lever des fonds à des taux d'intérêts compétitifs et à des prix qui soient abordables aux emprunteurs de Shelter Afrique.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

En 2013, la société a enregistré une croissance de 41% au niveau de son bénéfice qui s'est élevé à 4,75 millions de \$EU, par rapport au montant de 3,37 millions de \$EU affiché pour l'exercice précédent. Les intérêts créditeurs se sont majorés de 5% pour atteindre 9,68 millions de \$EU, grâce à l'augmentation des revenus d'intérêts sur les prêts et avances.

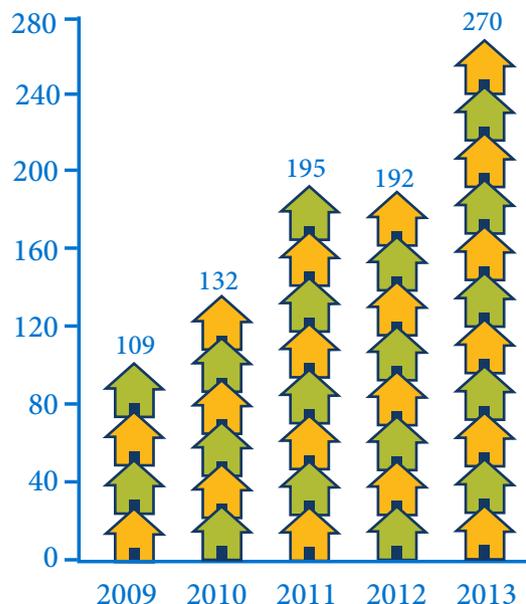
Les dépenses de fonctionnement sont demeurées stables à 6,83 millions de \$EU contre 6,81 millions de \$EU enregistrés en 2012, étant donné que la société a atteint la capacité ciblée en ressources humaines, qui n'a cessé d'augmenter pendant ces quatre dernières années. Le ratio coût-bénéfice a été légèrement inférieur de 52% au niveau de l'exercice précédent de 54%.

Les prêts et avances aux clients se sont accrus de 35% pour se chiffrer à 195,41 millions de \$EU, par rapport à 145,13 millions de \$EU pour l'exercice précédent. Les fonds propres se sont appréciés de 11% pour atteindre 106,09 millions de \$EU, contre 95,66 millions de \$EU durant l'exercice précédent, stimulés par des souscriptions additionnelles au capital et le réinvestissement des dividendes par certains des pays membres.

QUALITÉ DES ACTIFS

Durant l'exercice à l'étude, des efforts soutenus ont été déployés pour améliorer la qualité des actifs de la société. L'objectif de ces efforts visait à s'assurer qu'il y ait une bonne qualité d'actifs dès l'entrée, et à mettre au point des solutions aux prêts non performants en souffrance depuis longtemps, ainsi qu'un suivi rapproché du portefeuille des prêts performants. A cette fin, la société a réussi à réduire le ratio des PNP (ratio des prêts non performants/total des actifs) du taux élevé de 18% en 2013, à 10% durant l'exercice en cours.

Diagramme 2: Total des actifs (en millions de \$EU)



RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION

Durant l'exercice à l'étude, Shelter Afrique a mis en œuvre diverses initiatives liées aux ressources humaines et au développement organisationnel visant à transformer la société en une organisation à haute performante. La transformation en une organisation à haute performante est l'un des ingrédients pour la société d'atteindre un grade d'investissement. Ces initiatives ont compris la mise en place d'une nouvelle structure organisationnelle et d'un nouveau modèle d'opérations ciblées, lesquels ont été approuvés par le Conseil d'administration en octobre 2013, et sont actuellement mis en œuvre en phases de 6 mois à 5 ans. D'autre part, le Conseil d'administration a approuvé une nouvelle politique et un nouveau modèle de gestion de la performance, lesquels sont mis en œuvre en janvier 2014. La nouvelle politique définit l'objectif de la gestion de la performance, ainsi que les principes qui guideront le processus de gestion de la performance; les rôles des parties prenantes dans la gestion de la performance; et dans quelle mesure l'information de gestion sera utilisée pour déterminer les décisions liées à la gestion des personnes au sein de Shelter Afrique. De plus, un nouveau cadre de compétence a été approuvé pour la société. Le nouveau cadre de compétence sera utilisé pour évaluer les compétences du comportement sur la base des valeurs institutionnelles révisées de leadership, d'obligation à rendre compte, d'excellence, de diversité et d'innovation.

RAPPORT EXECUTIF - GESTION INSTITUTIONNELLE ET FINANCIERE suite

Tableau 1 - DONNEES OPERATIONNELLES ET FINANCIERES CLES (2009-2013) - en millions de \$EU

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Approbations	67,1	81,34	103,81	145,65	104,20
Approbations cumulées	352,02	433,36	537,17	682,83	787,3
Décaissements	30,3	34,06	36,29	65,49	79,73
Décaissements cumulées	188,26	222,32	258,61	324,10	403,8
Total des actifs	109,11	131,99	194,72	191,99	270,19
Bénéfice de l'exercice	0,429	2,01	2,82	3,37	4,75
Capital libéré	46,31	47,73	53,02	56,11	59,84
Fonds de réserve	18,66	20,71	23,16	26,00	30,10
Provisions	2,84	0,74	1,46	2,18	2,28
Fonds propres	69,43	73,68	87,41	95,66	106,09

**TABLEAU 2: INDICATEURS FINANCIERS SELECTIONNES
(Exprimés en millions de \$EU)**

Operating Results		2009	2010	2011	2012	2013
Revenus bruts	(a)	6,20	7,90	9,41	12,29	13,17
Dépenses de fonctionnement	(b)	2,94	4,17	4,90	6,81	6,83
Bénéfice d'exploitation avant provisions		3,26	3,73	4,75	5,39	6,65
Bénéfice de l'exercice		0,43	2,01	2,82	3,37	4,75
Dépenses administratives	(c)	2,76	3,91	4,67	6,49	6,51
Situation financière						
Prêts et avances nets		70,63	88,87	100,79	145,13	195,41
Investissements financiers		24,16	28,69	78,02	35,66	59,67
Total des actifs		109,11	131,99	194,72	191,99	270,19
Total des fonds propres		69,43	73,68	87,41	95,66	106,09
Dettes totales		39,68	58,31	107,31	92,49	160,62
Ratios financiers						
Dettes totales au Total des actifs (%)		34,61	42,60	53,68	48,18	59,45
Ratio des dépenses administratives(%)	(d)	4,47	4,90	4,97	5,28	3,82
Ratio Dette/Fonds propres (%)		54,38	76,31	119,59	96,69	151,40
Rendements par action (\$EU)		10,26	42,77	55,95	61,81	81,86
Dividende par action (\$EU)		0,00	8,44	10,63	12,02	15,86

(a) Les revenus bruts excluent les revenus des subventions

(b) Les dépenses de fonctionnement excluent les dépenses liées aux subventions

(c) Les dépenses administratives excluent les dotations aux amortissements, l'amortissement, et d'autres provisions.

(d) Les dépenses administratives comme pourcentage des prêts-projets moyens.

Une approche de fiche de notation équilibrée à la gestion de la performance, a été adoptée et forme actuellement la base pour assurer le suivi de la performance de Shelter Afrique sur la base des indicateurs clés de performance prévus dans le Plan stratégique, à savoir: la croissance des revenus, la croissance du portefeuille, la qualité du portefeuille (prêts non performants), la mobilisation des ressources (capital-actions et emprunts) et objectifs d'efficacité départementaux.

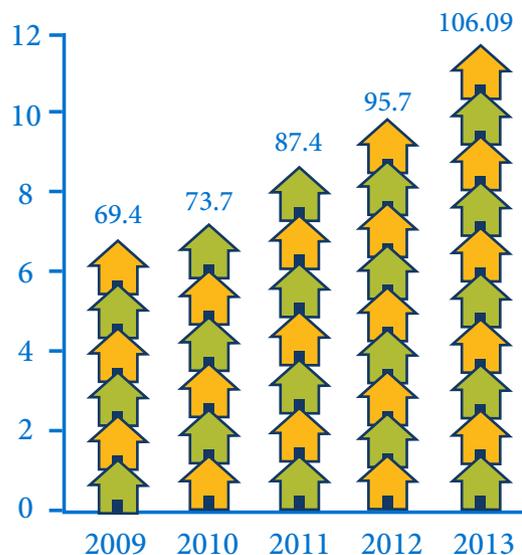
Shelter Afrique a également mis en œuvre des initiatives pour renforcer ses politiques et systèmes de relations avec les employés dans la perspective d'assurer la justice interne et la voie des employés. A cet égard, de nouvelles politiques sur la discipline, les doléances et non-harcèlement, ont été approuvées par le Conseil d'administration et sont en cours d'exécution. Ces politiques prévoient un système exhaustif de justice interne pour le personnel de Shelter Afrique. Un Conseil du personnel a été lancé comme organe consultatif et forum pour l'interaction entre le personnel et la direction générale sur les questions liées aux changements organisationnels et politiques, au bien-être du personnel, ainsi que pour l'élaboration et la mise en œuvre des programmes pour favoriser l'intégration du personnel, la responsabilité sociale d'entreprise.

SERVICES JURIDIQUES ET INSTITUTIONNELS

Le Conseil d'administration, la direction générale et le personnel ont conclu leur contribution au processus de réforme institutionnelle et de gouvernance, afin de soutenir la réalisation des objectifs stratégiques de la société. Cette phase s'est soldée par la soumission du rapport final des consultants. La prochaine phase portera sur des consultations élargies avec les parties prenantes pour assurer leur appropriation et la conformité aux meilleures pratiques internationales en la matière.

La société a renforcé les services juridiques en recrutant deux Juristes additionnels, ainsi qu'un expert supérieur en ressources humaines comme mesure visant à aligner les services juridiques et institutionnels sur la croissance des opérations et l'expansion du personnel en général. L'unité des services juridiques a fait des contributions significatives à la réduction des prêts non performants à travers le recouvrement des créances et l'appui aux négociations à l'amiable. Le 9e Conseil d'administration de Shelter Afrique bouclera un mandat réussi de trois ans en juin 2014. Les élections en juin 2014 inaugureront le 10e Conseil d'administration de la société. Sept postes au Conseil seront attribués aux pays membres, tandis qu'il est réservé aux deux actionnaires institutionnels un siège chacun. Les deux sièges restants seront attribués aux administrateurs

Diagramme 3: Fonds propres (en millions de \$EU)



indépendants, ce qui fait en tout onze administrateurs sièges au Conseil plénier. Un administrateur suppléant sera élu pour chaque groupement de pays et pour les administrateurs institutionnels.

GESTION DES RISQUES & PLANIFICATION

Les risques font partie inhérente des activités opérationnelles de Shelter Afrique. En conséquence, la société a conçu un cadre de gestion des risques et de gouvernance d'entreprise de sorte à réaliser un équilibre approprié entre les risques et la récompense.

Le cadre de gestion des risques comprend une série complète de politiques, procédures et procédés conçus pour identifier, évaluer, assurer le suivi et atténuer les risques. La fonction de gestion des risques vise essentiellement à assurer que la gestion des risques ait de l'impact à travers la croissance et la rentabilité soutenues, et améliore la qualité des actifs de la société, tout en lui assurant un positionnement compétitif parmi ses pairs. A cette fin, la société révisé régulièrement des politiques et procédures de gestion des risques, passe en revue le registre des risques, et l'actualise pour refléter les changements intervenus sur le marché, et les meilleures pratiques émergentes.

Dans l'exercice de ses fonctions, l'unité de gestion des risques participe à divers comités de direction, dont



RAPPORT EXECUTIF - GESTION INSTITUTIONNELLE ET FINANCIERE suite

notamment le Comité des prêts, le Comité de gestion des actifs et du passif (ALCO) et le Comité de suivi des projets, entre autres. Ces comités examinent les rapports d'évaluation des projets, évaluent l'impact des prêts non performants, revoient les stratégies d'investissement et la performance, tout en abordant les questions liées aux politiques. Outre les responsabilités de gestion indépendante des risques, la direction générale joue un rôle actif dans la supervision du processus de gestion des risques par le truchement de divers autres comités.

Durant l'exercice 2013, la société a opérationnalisé les outils mis au point pour la mise en œuvre du cadre général de gestion des risques d'entreprise. Ces outils ont été élaborés entre autres pour:

- mettre à niveau les systèmes et procédures de gestion des risques;
- opérer des changements significatifs dans divers documents de politiques liées au crédit.
- développer un trousseau d'outils adaptés pour combler les fossés dans l'établissement de rapports.
- gérer les risques en adoptant des méthodologies conformes au cadre de Bâle II et d'ERM COSO.

Spécifiquement, ils sont actuellement utilisés pour évaluer divers risques liés au crédit, y compris le calcul de la probabilité de défaillance, de la défaillance engendrant la perte, la valeur à risque, et pour la conduite de l'analyse de scénarios et des fossés, grâce à une plateforme TIC fiable et améliorée.

UNITÉ D'AUDIT INTERNE

La fonction primaire de l'audit interne, est de donner une assurance objective et indépendante au Conseil d'administration, que des procédés adéquats de gestion sont en place pour identifier et surveiller ces risques, et qu'il existe des contrôles internes et mesures efficaces pour gérer ces risques. L'unité d'audit interne de Shelter Afrique vérifie et évalue indépendamment l'efficacité de la gestion des risques, des contrôles internes et la gouvernance de l'organisation. L'unité opère sous l'autorité de Charte d'audit interne approuvée par le Conseil sur recommandation du Comité Audit, Risques & Finances. Cette charte définit le rôle et l'objectif, l'autorité et la responsabilité de la fonction d'audit.

Durant l'exercice 2013, le plan annuel d'audit interne approuvé par le Comité d'audit en octobre 2012, a été intégralement mis en œuvre. Six projets et trois procédés internes ont été audités et les conclusions présentées au Conseil à travers le Comité Audit, Risques & Finances, lors

de ses réunions tenues en mars et en octobre 2013. Deux plus, deux missions ad hoc ont été menées à la demande de la direction générale aux fins d'améliorer les contrôles internes.

L'unité a finalisé la mise en œuvre du Logiciel commun d'audit qui aidera dans l'analyse des données, étant donné l'usage accru par la société des technologies d'information et de communication (TIC) dans ses opérations. De plus en plus de transactions et de procédures sont maintenant informatisées. Afin d'améliorer l'approche adoptée par l'audit interne à l'évaluation des risques, l'unité a finalisé la Matrice de l'univers d'audit. Sur la base de cette matrice, l'unité d'audit interne mettra en œuvre un Plan d'audit à long terme (programme de 5 ans) durant l'exercice prochain, selon le niveau des risques et l'impact réel sur les opérations de Shelter Afrique.

ACTIVITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Assemblée générale annuelle

La 32e Assemblée générale annuelle de Shelter Afrique s'est tenue au Centre de conférence de Villa Resort à N'Djamena, Tchad, le 12th Juin 2013. La session a été présidée par l'Honorable Gata Ngoulou, ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat & Cadastres de la République du Tchad. Durant les travaux, les actionnaires ont pris la décision majeure d'augmenter le capital autorisé de la société de 300 millions de \$EU à 1 milliard de \$EU. Par ailleurs, l'assemblée a adopté le Rapport annuel et Etats financiers pour l'exercice clos au 31 décembre 2012; elle a approuvé un dividende de 674.492 \$EU au titre de cet exercice, ainsi que la création du Fonds fiduciaire spécial. Le cabinet Ernst & Young a été reconduit pour la troisième année en tant que commissaires aux comptes pour l'exercice financier 2013. Conformément à la tradition de la société, l'Assemblée générale annuelle a été précédée par le Symposium annuel et d'une exposition thématique.

La 32e Assemblée générale annuelle de Shelter Afrique a élu un nouveau Bureau composé de l'honorable Gata Ngoulou, ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre de la République du Tchad, en qualité de Président; de l'honorable Mamadou Sanogo, ministre de la Construction, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Urbanisme de la République de Côte d'Ivoire en qualité de 1^{er} Vice-président; et de l'honorable Emerine Kabanshi MP, ministre de l'Administration locale et de l'Habitat de la République de la Zambie en qualité de 2^e Vice-président.

RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni dans le cadre de toutes ses réunions régulières et a continué de jouer son rôle de supervision à l'égard de l'institution. D'autre part, le Conseil a programmé des réunions extraordinaires en vue de la présélection et des interviews des candidats au



Le ministre tchadien de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre, l'honorable Gata Ngoulou, en présence de certains administrateurs et du Directeur général, en train de planter un arbre commémoratif lors de la 32e Assemblée générale annuel tenue à N'Djamena

ACTIVITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Assemblée générale annuelle suite

poste de Directeur général. L'administrateur indépendant M. Abubakar A. Jimoh a démissionné pendant l'exercice. Durant la période, le Conseil a pu adopter des politiques transformationnelles relatives à la structure, aux opérations et à la gestion du personnel de la société. Par ailleurs, le Conseil a examiné et a approuvé divers documents de travail, y compris le budget annuel, ainsi que des prêts aux clients se chiffrant à 104,5 millions de \$EU.

LE SYMPOSIUM ANNUEL

Le thème du Symposium de l'exercice 2013 a été "Stratégies des programmes de construction en masse des logements en Afrique: Approche et structures pratiques". Il a été officiellement ouvert par le premier ministre du Tchad, M. Joseph Djimrangar DADNADJI. L'occasion a offert l'opportunité aux participants - venant de divers gouvernements africains, fonds d'investissement, institutions financières et d'autres acteurs du secteur de l'habitat - de mener une analyse situationnelle et échanger des expériences sur l'habitat en masse dans leurs pays d'origine.

Trois principales communications ont été présentées sur les meilleures pratiques et contraintes afférentes au logement en masse, comme suit:

1) Etudes de cas par l'Agence de développement de l'Habitat de l'Afrique du sud relatives aux projets prioritaires Briekfield et N2 Gateway:

Cette communication a mis en exergue l'importance des programmes de partenariat public-privé (PPP) pour la construction en masse de logements. Parmi les leçons apprises, sont qu'un projet PPP ne peut réussir que s'il est non seulement bien structuré pour la mise en œuvre, mais aussi suffisamment financé par des institutions spécialisées telles que Shelter Afrique. D'autre part, l'identification et la gestion des risques inhérents aux PPP; la gestion efficace des programmes et la gestion post-construction, ont été identifiées comme facteurs de succès clés.

2) L'expérience de la National Housing Corporation (NHC) de la Tanzanie en matière de construction en masse des logements abordables: Etudes de cas sur les projets KIBADA et USA RIVER Satellite City:

Cette communication a démontré la pertinence des nouveaux modèles PPP qui s'étaient basés sur l'innovation, la technologie appropriée et la sensibilisation du public sur les législations, la volonté politique et le leadership.

3) Communication par le Ministère de la Construction, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'aménagement urbain de la Côte d'Ivoire:

Le Ministère a partagé son expérience sur la construction en masse de logements. Le gouvernement de Côte d'Ivoire a lancé un programme ambitieux pour la construction de 60.000 unités de logements sociaux d'ici à 2015. Ces opérations vont requérir la mobilisation des ressources s'élevant à 600 milliards de FCFA (presque 915 millions d'Euros). La faible offre de logements dans le pays par rapport à la demande sans cesse croissante, s'est traduite par un déficit actuel du parc immobilier, estimé à un minimum de 600.000 unités, ce que le gouvernement à l'intention de combler par diverses initiatives de logements sociaux.

Les participants de divers pays, à savoir: le Malawi, l'Ouganda, le Burkina Faso, le Tchad entre autres, ont eu l'occasion d'échanger leurs expériences en termes de projets de construction en masse de logements. En fin de compte, la conclusion unanime a été que des efforts réels et collectifs doivent être déployés sans attendre en vue de combler le déficit sans précédent de l'habitat en Afrique.

Par ailleurs, le Symposium a permis aux acteurs du secteur de réfléchir sur des méthodes modernes de construction en masse de logements, les structures de financement en faveur des projets et modèles opérationnels connexes. Le leadership et la volonté politiques, ainsi que la disponibilité du foncier pour l'habitat, ont été également identifiés comme facteurs de succès clés. Enfin, les acteurs du secteur se sont également convenus à l'unanimité sur l'urgent besoin à l'avenir d'adopter les meilleures approches et pratiques découlant du Symposium, et d'échanger les informations au sein de l'industrie immobilière. Shelter Afrique s'est engagée à prendre les devants sur cette initiative, et a lancé un processus de modéliser le dialogue et la pensée sur comment les projets de logements en masse, peuvent être exécutés efficacement et en toute efficacité.



DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS

Le début du 21^e siècle a été accueilli comme le siècle de croissance de l'Afrique et certes après les années d'inertie [notamment de 2000 à 2010] l'Indice de développement humain s'est sensiblement accru. De plus en plus de pays africains ont bouclé des années de violence et de troubles, pour embrasser la démocratie et une société ouverte, l'industrie et l'innovation se sont maintenues, l'inscription à l'école secondaire s'est accrue, l'espérance de vie a nettement augmenté, et l'investissement direct étranger est monté en flèche sur le continent. En général, tous les indices de développement et de vie humaine, se sont considérablement améliorés sur le continent. Bien qu'il demeure toujours quelques poches d'instabilité et de violence, globalement le continent est entré avec quelque assurance dans le 21^e siècle.

Treize (13) ans après leur entrée dans le nouveau siècle, les gouvernements et sociétés africains ont prévu de promouvoir le développement et la stabilité économique. Nous faisons partie de cette vision et chaque jour Shelter Afrique explore des voies et moyens pour établir les familles africaines dans des logements abordables; chaque jour, nous explorons des voies et moyens de rendre le rêve du droit de propriété un peu plus accessible; chaque jour nous posons des questions sur comment nous pouvons contribuer au développement; et chaque jour nous trouvons de plus en plus de solutions et, en 2013, Shelter Afrique a continué de démontrer son engagement envers l'habitat abordable en Afrique, de part divers projets, partenariats et la mise au point de produits innovants.

Au plan interne, un objectif clé durant l'exercice a été d'assurer que le portefeuille d'actifs de l'institution demeure sain. Deux stratégies mutuellement exclusives ont été utilisées pour atteindre cet objectif. D'une part, beaucoup d'efforts ont été déployés sur des mesures palliatives aux fins de s'assurer que les actifs non productifs soient transformés en actifs rentables à travers un processus que nous allons établir comme Clinique des prêts. D'autre part, il y a eu une vérification rigoureuse des nouveaux projets, pour s'assurer que seuls des actifs de bonne qualité soient introduits dans le portefeuille.

Grâce à l'accent sur la qualité, le nombre des transactions approuvées s'est réduit de 30 enregistré en 2012, à 19 en 2013. En conséquence, les approbations totales ont connu une baisse de 28% pour se chiffrer à 104,5 millions de \$EU (2012: 145,65 millions de \$EU). Nous croyons qu'il s'est agi d'une mesure nécessaire et saine qu'il fallait prendre, de sorte à s'assurer que la qualité de notre portefeuille soit améliorée et que nous nous approchions le plus de notre objectif primaire de fournir des logements de qualité abordable à tous les Africains.

Un point saillant de l'exercice 2013, a été l'approbation de deux facilités à l'appui d'agences gouvernementales mandatées pour promouvoir l'habitat dans les Etats membres. C'était un moment particulièrement fier pour nous car cela démontre que les gouvernements commencent par prendre au sérieux leur participation à la fourniture de logements abordables. A cette fin, le Conseil a approuvé la somme de 4,42 milliards de FCFA (9 millions de \$EU) en faveur de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM) au Sénégal, à travers le Projet Diamniado qui hébergera près de 565 familles africaines; ainsi qu'un crédit de 9 millions de \$EU en faveur de la National Housing & Construction Company Ltd (NHCC) en Ouganda, à travers le projet de Namungoona Phase IV, qui fournira des logements à près de 162 familles africaines. En général, nous pouvons dire en toute confiance que ces deux facilités permettront d'offrir des logements à 727 familles en tout.

Ces dernières années, nous avons mis un accent stratégique sur le développement de l'habitat social suite à notre réorientation stratégique privilégiant la construction de logements abordables pour tous. Durant l'exercice 2013, nous avons réalisé des progrès remarquables pour soutenir les initiatives de logements sociaux. En reconnaissance des besoins massifs en logements pour les couches à faibles revenus, l'institution a forgé un partenariat avec Rafiki Deposit Taking Microfinance au Kenya, en lui accordant une ligne de crédit de 100 millions de Kshs (1,18 millions de \$EU). Selon ce modèle de financement, l'institution de micro-finance rétrocédera les fonds aux bénéficiaires à faibles revenus à travers sa filière de micro-finance déjà en place, et il est estimé que cette ligne de crédit permettra à entre 450 et 600 ménages, de réaliser leurs espérances de droit de propriété immobilière.

L'habitat social n'a pas été notre seule réorientation stratégique ces dernières années; nous avons également mis l'accent sur la promotion des partenariats public-privé [PPP] que nous considérons comme un moyen d'accroître la participation des Etats membres à la mise à disposition des logements abordables. Certes, nous nous sommes également rendus compte qu'il existe de plus en plus d'initiatives enclenchées par les Etats membres pour fournir des logements à travers le modèle PPP.

Etant donné nos années d'expérience et d'opérations, étant donné la portée de nos activités à travers 44 pays africains et l'actionariat de 44 Etats africains, nous sommes particulièrement bien positionnés pour dispenser l'expertise et les ressources requises pour la mise en œuvre concluante des initiatives PPP.

DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS suite

En 2013, un prêt de 4,8 milliards de FCFA (9,6 millions de \$EU) a été approuvé en faveur de la Société Immobilière et Foncière du Mali (SIFMA) à l'appui de l'objectif du gouvernement visant à fournir 600 unités de logements avec services d'infrastructures connexes aux couches à faibles et moyens revenus. Nous continuerons d'explorer des opportunités similaires et à les soutenir à travers les Etats membres, car nous croyons que le droit à l'habitat abordable et décent, devrait être accordé à chaque ménage sur le continent.

Par ailleurs, les partenariats avec les institutions financières demeurent un moyen clé pour Shelter Afrique d'optimiser son intervention, de fournir une plateforme de partage de risques, et d'élargir sa desserte. Des lignes de crédit s'élevant à plus de 34 millions de \$EU, ont été approuvées durant l'exercice. Les fonds sont destinés à appuyer les institutions financières bénéficiaires dans leurs activités de crédits hypothécaires, des programmes immobiliers prônés par les promoteurs, ainsi que le crédit commercial dans la chaîne de valeurs des projets de logements. D'autres opportunités connexes portent sur le partenariat avec les institutions financières locales pour appuyer des programmes de logements à grande échelle, où le partage des risques est jugé approprié.

VENTILATION DES APPROBATIONS DURANT L'EXERCICE 2013

Les approbations durant l'exercice se chiffraient à 104,5 millions de \$EU, soit une baisse de 28% par rapport aux 145,65 millions de \$EU approuvées en 2012. Les approbations se rapportent à 19 projets dans 10 Etats membres répartis dans des pays de l'Afrique orientale, occidentale et australe. La taille moyenne des prêts en 2013, était de 5,5 millions de \$EU, ce qui est supérieur à la moyenne de 4,85 millions de \$EU enregistrée en 2012, soit une croissance de 13%.

Tableau 3: Approbations, engagements et décaissements cumulatifs – 2009 à 2013 (en millions de \$EU)

	2009	2010	2011	2012	2013
Approbations annuelle	67,10	81,34	103,82	145,65	104,50
Approbations cumulées de prêts	352,02	433,36	537,18	682,83	787,33
Engagements annuel	51,30	48,85	57,50	135,69	84,40
Engagements cumulées	213,50	262,35	319,85	455,54	539,94
Décaissements annuel	30,30	34,06	36,29	65,49	79,73
Décaissements cumulées	188,26	222,32	258,61	324,10	403,83

Diagramme 4: Approbations et décaissements - 2009 à 2013 (en millions de \$EU)

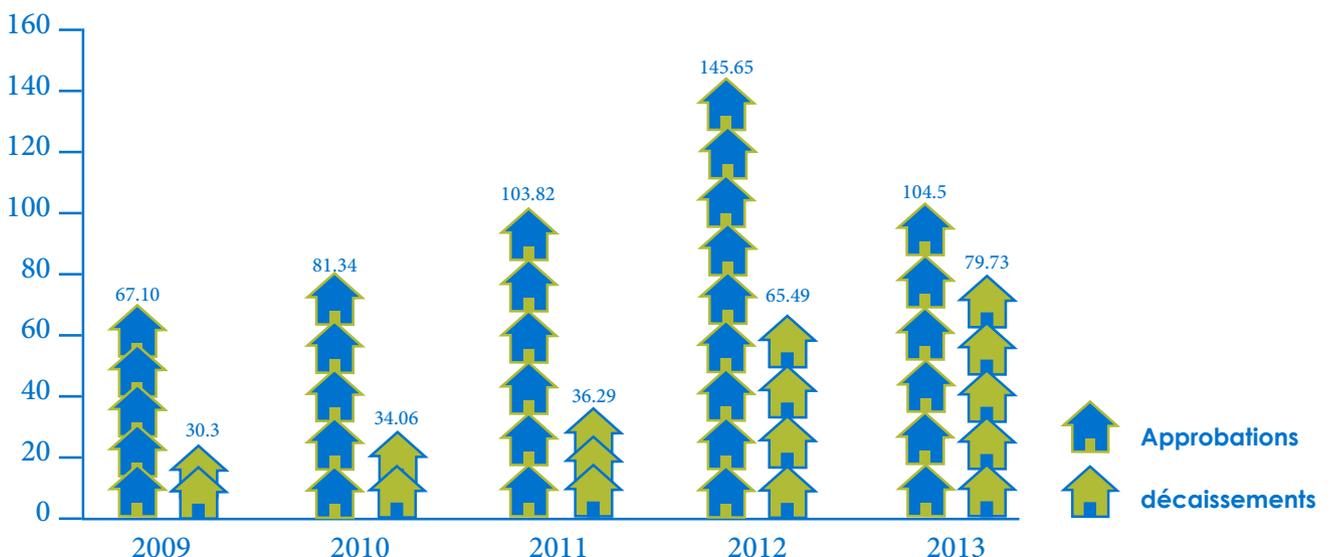


Tableau 4: Approbations de prêts - 2013

Pays	Région	Client/Nom du projet	Type d'instrument	Type de client	Montant \$EU	Type de projet	Monnaie de la facilité	
1	Nigeria	Western	Evangel Properties Limited	Debt	Private	3,600,000	Résidentiel	US\$
2	Senegal	Western	Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM)	Debt	Parastatal	9,000,000	Résidentiel	FCFA
3	Zambia	Southern	Madison Capital Limited	Debt	Private	2,560,000	Résidentiel	US\$
4	Kenya	Eastern	Rafiki Deposit Taking Microfinance Ltd	Line of Credit	Financial Institution	1,176,470	Logements sociaux	KES
5	Kenya	Eastern	Everest Park Limited	Debt	Private	3,195,294	Résidentiel	KES
6	Kenya	Eastern	Translakes	Debt	Private	2,258,824	Résidentiel	KES
7	Zimbabwe	Southern	African Banking Corporation (BancABC)	Line of Credit	Financial Institution	5,000,000	Crédit commercial	US\$
8	Cote d'Ivoire	Western	Entreprise Ivoirienne de travaux de Construction, d'Entretien et de Rénovation des batiment (EICER SARL)	Debt	Private	5,473,946	Résidentiel	FCFA
9	Rwanda	Eastern	Bio-Medical Centre Properties	Debt	Private	3,000,000	Commercial	US\$
10	Rwanda	Eastern	Banque Rwandaise de Développement (BRD)	Line of Credit	Financial Institution	10,000,000	Résidentiel	US\$
11	Zimbabwe	Southern	Central Africa Building Society - CABS	Line of Credit	Financial Institution	9,600,000	Résidentiel	US\$
12	Zimbabwe	Southern	CBZ Bank	Line of Credit	Financial Institution	8,300,000	Résidentiel	US\$
13	Nigeria	Western	Customscope Kagini SPV Ltd	Debt	Private	3,900,000	Résidentiel	US\$
14	Mali	Western	Société Immobilière et Foncière du Mali (SIFEMA)	Debt	Private -Public -Partnership	9,600,000	Résidentiel	FCFA
15	Kenya	Eastern	Sigona Valley Properties Limited	Debt	Private	529,412	Résidentiel	KES
16	Uganda	Eastern	National Housing & Construction Company Ltd (NHCC)	Debt	Parastatal	9,000,000	Résidentiel	USD
17	Senegal	Western	Société Civile Immobilière CFI INVEST	Debt	Private	10,138,211	Résidentiel	FCFA
18	Senegal	Western	Sertem IMMO	Debt	Private	2,072,711	Résidentiel	FCFA
19	Ghana	Western	Supreme Genesis Investments Limited	Debt	Private	6,100,000	Résidentiel	US\$
TOTAL						104,504,867		

DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS suite

APPROBATION PAR INSTRUMENT DE PRET

A 67%, les instruments de prêts directs aux promoteurs, demeure la forme de financement la plus prépondérante par Shelter Afrique. Cependant, l'exercice 2013 a connu une augmentation des lignes de crédit aux institutions financières jusqu'à 28% des approbations totales (2012: 9%). Les approbations relatives au crédit commercial, ont contribué 5% aux approbations totales, tandis qu'il n'y a pas eu de prises de participations approuvées durant l'exercice. Les échéances sont comprises entre un an pour les produits de crédit commercial, et 12 ans pour les lignes de crédit.

Le Dollar des Etats-Unis est resté la monnaie dominante des prêts de Shelter Afrique. En tout 85% de tous les prêts approuvés étaient en \$EU, tandis que 35% étaient en FCFA. Seulement 7% des approbations se rapportaient aux facilités libellées en Shillings kényans [KSH].

ECHEANCES DES FACILITES APPROUVEES DURANT 2013

La plupart des facilités financées par Shelter Afrique sont en faveur des projets destinés à la vente directe. En cohérence de cette réalité, 67% des prêts approuvés en 2013 avaient des échéances de trois à cinq ans. Les lignes de crédit avaient bénéficié des échéances plus longues allant jusqu'à 12 ans. Les facilités ayant des échéances supérieures à cinq ans représentaient 28% des approbations, tandis que les facilités de crédit commercial qui sont à court terme, ne représentaient que 5% des approbations.

REPARTITION REGIONALE DES PROJETS

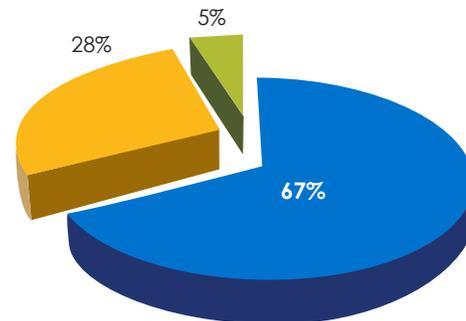
Les approbations durant l'exercice 2013, avaient un bon équilibre de représentation régionale. L'Afrique occidentale retient sa dominance avec jusqu'à 48% des investissements approuvés pour la région. Les projets au Sénégal, en Côte d'Ivoire, au Ghana, au Mali et au Nigeria, ont contribué à ce résultat. Le marché de l'Afrique orientale a également continué d'afficher aussi une bonne performance, avec 28% de toutes les approbations relevant de la région. La région de l'Afrique australe a contribué 24% aux approbations annuelles durant l'exercice 2013, tandis qu'il n'y a eu aucune approbation signalée pour les pays de l'Afrique du nord, ce que nous pouvons attribuer à la récente instabilité politique ayant cours dans la région.

ENGAGEMENTS ET DECAISEMENTS

Durant l'exercice 2013, nous avons enregistré 84,4 millions d'engagements, soit une baisse de 38% par rapport aux prêts signés en 2012 (135,69 millions de \$EU).

Cependant, l'institution avait enregistré une amélioration des décaissements annuels durant l'exercice 2012. Les décaissements s'élevaient à 79,73 millions de \$EU, par rapport à 65,49 millions de \$EU enregistrés durant l'exercice précédent, soit une croissance de 22%.

Diagramme 5: Approbations de prêts par instrument de prêt



- Prêts directs: 67%
- Lignes de crédit: 28%
- Crédit commercial: 5%

Diagramme 6: Répartition des approbations de prêts en 2013 par devises

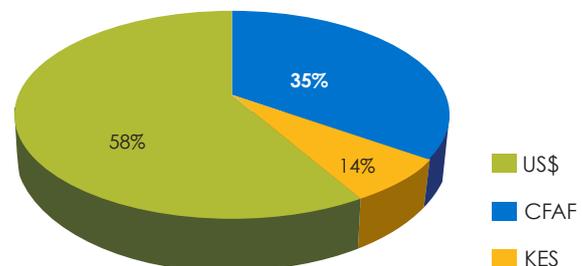
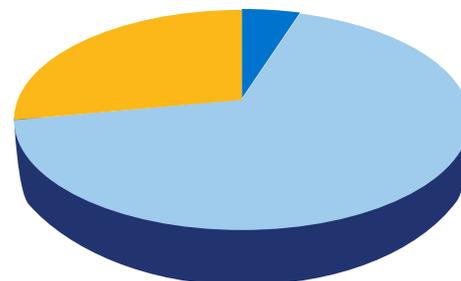


Diagramme 7: Profil des échéances des facilités approuvées - 2013



- Echéance- 1 an
- Echéance - 3 à 5 ans
- Echéance - supérieure à 5 ans

DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS suite

PROFIL DE PROJETS SELECTIONNES EN 2013 PROJET DIAMNIADO - DAKAR - SENEGAL

Ce projet est sponsorisé par la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM) et se trouve dans le district de Diamniado, approximativement à 35 km du centre ville de Dakar. Il est prévu dans le cadre du projet, la viabilisation de 4.531 parcelles et la construction de 1.000 unités de phases en phases. La phase 1, à laquelle participe Shelter Afrique, couvre la viabilisation de 1.810 parcelles et la construction de logements économiques de 565 villas et d'unités en duplexe avec infrastructures connexes destinées à la vente. Le Conseil d'administration a approuvé un prêt de 4,42 milliards de FCFA (9 millions de \$EU) en faveur du projet. Le point fort de cette transaction tient au fait que l'emprunteur est une institution entièrement contrôlée par le gouvernement, mandatée pour promouvoir l'habitat au Sénégal. La SNHLM est également un ancien client de Shelter Afrique avec un antécédent impeccable dans l'exécution de projets similaires. Nous envisageons que ce projet aura un vaste impact développemental sur le secteur de l'habitat du Sénégal, dans la mesure où plus de 80% du projet cible le marché à faibles revenus et les membres de la fonction publique au Sénégal. Nous sommes confiants que très bientôt, la SNHLM ouvrira ses portes à 2.475 ménages.

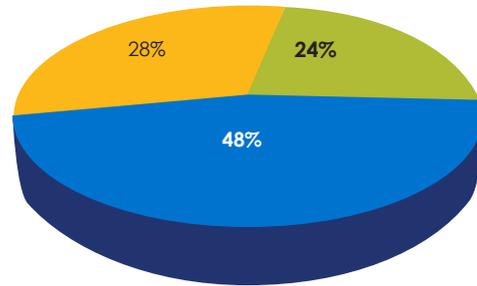
RAFIKI DEPOSIT TAKING MICROFINANCE LIMITED - NAIROBI - KENYA

Dans l'actuel Plan stratégique (2012 – 2016), nous avons identifié l'habitat social comme une de nos priorités stratégiques clés. Ce qui est en parfait accord avec les secteurs public et privé des Etats membres, ainsi qu'avec les bailleurs internationaux. L'augmentation de l'accès au crédit-logement à travers la promotion des produits qui correspondent aux niveaux d'accessibilité, ainsi



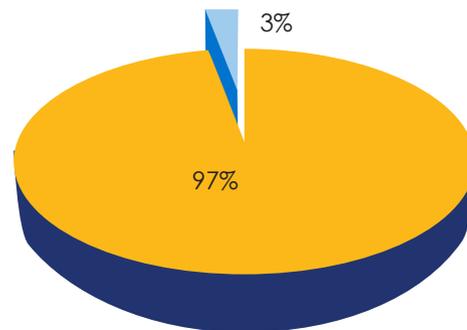
Le Directeur général de Shelter Afrique et le PDG de Rafiki DTM se serrent la main lors de la signature de l'accord de prêt.

Diagramme 8: Répartition régionale des projets approuvés



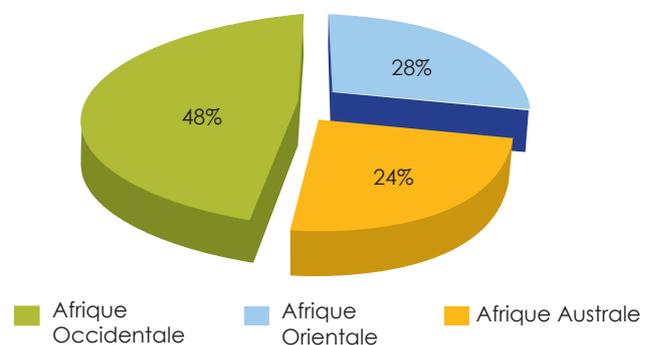
■ Afrique Occidentale ■ Afrique Orientale ■ Afrique Australe

Diagramme 9: Approbations cumulées par type de projet - 2013



■ Logements 97% ■ Commercial 3% ■ Hybride 0%

Diagramme 10: Approbations cumulées par région



qu'au processus de la construction progressive favorisée par les propriétaires à faibles revenus, compte parmi les principaux domaines d'intervention dans le cadre de notre programme de logements sociaux.

A cet égard, le Conseil a approuvé une facilité de 100 millions de Kshs (1,1 million de \$EU) en faveur de Rafiki

DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS suite

Deposit Taking Microfinance Limited. Ce crédit sera rétrocédé sous forme de petits crédits pour la construction graduelle par les bénéficiaires de leurs propres logements, et pour d'autres activités. Spécifiquement, les fonds seront employés pour les activités suivantes: l'acquisition de maisons déjà construites (crédits hypothécaires); la construction graduelle de logements; l'amélioration des services d'infrastructures (énergie solaire, électricité, eau & assainissement); programmes de logements collectifs pour des associations enregistrées. En tant qu'institution de micro-finance, Rafiki DTM a développé un cadre et un système appropriés pour la gestion de la facilité dont la mise en œuvre réussie sera répliquée à travers nos Etats membres.

CUSTOMSCOPE KAGINI (SPV) LTD. - ABUJA - NIGERIA

Le Conseil d'administration a approuvé une facilité de 3,9 millions de \$EU pour appuyer la société Customs-Coop Kagini (SPV) Ltd. dans la construction de 90 unités de logements et infrastructures connexes à Abuja, Nigeria. Ce projet de logements fait partie d'un ambitieux programme de 5.000 unités de logements envisagé par le Nigeria Customs Service (NCS) dans le cadre de son programme pour le bien-être de ses employés à travers toutes les régions du Nigeria. Le projet à l'étude est en ligne et conforme à la stratégie de la Direction de douane de promouvoir le bien-être de son personnel.

Pour la réalisation de ce projet, NCS a noué un partenariat avec un promoteur immobilier expérimenté - Coop Property Development Ltd - à travers un accord de joint-venture qui prévoit les modalités de mise en œuvre entre les deux parties. Le soutien à ce projet nous offre l'opportunité de participer à un projet mutuellement bénéfique, avec un promoteur expérimenté et une importante agence gouvernementale, lorsqu'elle se propose de lancer un programme de logements d'une plus grande envergure séquentiellement à moyen et long terme. Ce qui permet d'atteindre le double objectif de réaliser notre mission de fournir des logements abordables et d'accroître le parc immobilier réalisé en PPP.

SIFMA 4 - SICORO KATI SANAFARA - BAMAKO - MALI

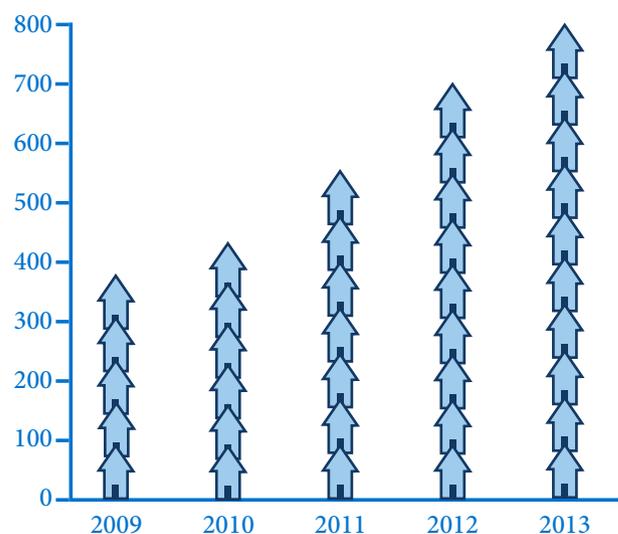
Ce projet est sponsorisé par la Société Immobilière et Foncière du Mali (SIFMA). Il est envisagé dans le cadre de ce projet, la construction de 600 unités de logements et services d'infrastructures connexes pour le marché à moyens revenus, à travers un partenariat public-privé avec le gouvernement du Mali. Le Conseil d'administration a approuvé un crédit de 4,8 milliards de FCFA (9,6 millions

de \$EU) à l'appui de cette initiative. Le projet fait l'objet d'un accord entre la SIFMA et l'Office Malien de l'Habitat (OMH), selon lequel ce dernier achètera toutes les unités construites. Il s'agit du second projet de ce type et fait partie de la stratégie du gouvernement pour la lutte contre la pauvreté.

Le premier projet (300 unités) a été cofinancé par Shelter Afrique. Le coût total du projet est estimé à 25,3 millions de \$EU, et nous allons cofinancer la transaction avec une institution financière locale de bonne réputation. Ce projet répond à toutes les conditions liées à notre objectif stratégique, notamment: il s'agit d'un projet PPP qui implique une institution financière et assure des logements pour 600 ménages en bas de la pyramide. Nous envisageons d'importants avantages opérationnels associés à ce projet, qui incluent mais ne se limitent pas aux atouts sociaux liés à la propriété de logements, aux opportunités d'emplois durant et après la mise en œuvre, ainsi que des liens positifs à travers la chaîne de valeurs de l'approvisionnement en matériaux de construction.

D'autres avantages comprennent la génération de recettes fiscales pour le gouvernement, ainsi que l'appui au gouvernement du Mali pendant qu'il cherche à exercer son mandat de fourniture de logements décentes à ses citoyens, et relever le niveau de vie de ses populations.

Diagramme 11: Etat cumulé des prêts approuvés: 2009-2013 (en millions de \$EU)



TENDANCES DU SECTEUR DE L'HABITAT EN AFRIQUE

L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE L'HABITAT

L'urbanisation rapide devient une réalité sur le continent, et contribue à la croissance des grandes villes africaines. De plus en plus de gens migrent vers les zones urbaines à la recherche des opportunités d'emplois et d'affaires. Ce qui augmente considérablement la demande pour l'habitat dans de nombreux pays. Les villes africaines connaissent une croissance plus rapide par rapport à d'autres marchés émergents. Actuellement, 40% de la population du continent de 1 milliards d'habitants vivant dans les petites et grandes villes, et selon une recherche de UN Habitat, il est estimé que d'ici à 2030, le continent sera urbanisé à 50%. En bref, les économies africaines connaissent une nette expansion. Ce qui a engendré une classe moyenne croissante, et augmenté la demande pour des logements abordables, surtout en milieux urbains. La preuve empirique a démontré que la classe moyenne africaine se développe considérablement et cela a un effet immédiat sur l'industrie immobilière, depuis les efforts pour développer le marché hypothécaire, jusqu'à l'introduction des produits immobiliers de la micro-finance, jusqu'à la mise au point des technologies alternatives à coût efficient, et les efforts visant à réduire les coûts de construction et accélérer la construction des logements.

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Le marché hypothécaire en Afrique est toujours restreint selon les normes internationales. Cependant, le secteur se développe graduellement et retient de plus en plus d'attention des politiques. La croissance positive est actuellement observée sur certains des marchés comme le Kenya, l'Ouganda et autres. Au Kenya, le marché hypothécaire s'est accru de 37% en 2012, se soldant par des hypothèques totales allant jusqu'à 19.700. D'autre part, l'Ouganda a montré des signes de croissance à la fin de décembre 2012 et représentait environ 0,98% du PIB. L'Afrique du sud et la Namibie demeurent les leaders du marché de l'Afrique subsaharienne, défiés seulement par la performance de certaines des économies en Afrique du nord telles que l'Egypte et la Tunisie.

De nombreuses initiatives ont été prises en Afrique à l'appui du développement du marché hypothécaire. La création des institutions de refinancement hypothécaire au Nigeria, en Tanzanie et dans la zone UEMOA, changera la donne pour l'octroi de crédits hypothécaires. Il s'agit-là d'une perspective d'avenir pour l'intégration entre le secteur immobilier et les marchés financiers pour plus de liquidité à long terme, et à des coûts raisonnables. Malheureusement, dans de nombreux pays en Afrique, les taux d'intérêts sont trop élevés et compliquent la question d'accessibilité.



Projet Sunset Paradise (Mombasa, Kenya).

TENDANCES DU FINANCEMENT DE L'HABITAT DANS DES PAYS MEMBRES SÉLECTIONNÉS EN AFRIQUE ORIENTALE, EN AFRIQUE DU NORD, EN AFRIQUE AUSTRALE, EN AFRIQUE CENTRALE ET EN AFRIQUE OCCIDENTALE.

AFRIQUE ORIENTALE

Tanzanie: le marché immobilier en Tanzanie commence par se transformer et cela est essentiellement motivé par le changement de législation. Précédemment, les institutions financières ont été prudentes lorsqu'il faut prêter des fonds aux investissements immobiliers, dans la mesure où les lois liées à la saisie immobilière n'étaient pas claires et offraient très peu de protection aux investisseurs. Ce qui s'est actuellement atténué et les lois pertinentes offrent un instrument de sécurité efficace aux financiers. Il est évident que l'environnement législatif et légal en Tanzanie stimule le secteur immobilier.



Projet KTM (Rwanda).



TENDANCES DU SECTEUR DE L'HABITAT EN AFRIQUE suite



Projet Afrique Suites (Ouganda).

Actuellement, le déficit du parc immobilier en Tanzanie, est estimé à 3 millions d'unités à 80 milliards de \$EU. La demande annuelle pour les logements en zones urbaines, est estimée à près de 200.000 unités. Afin de combler le fossé, le gouvernement a entériné la National Housing Corporation comme le principal promoteur et a donné mandat à la NHC de construire au moins 15.000 d'unités d'ici à la fin de 2015. En 2012, la National Housing Corporation a mobilisé près de 100 millions de \$EU de financement à long terme auprès des banques commerciales locales et auprès des institutions financières internationales de développement, en vue de la construction des unités de logements. Encore une fois, les efforts de l'Etat destinés à stimuler la croissance du secteur, peuvent être attribués à la révision de la législation devant assurer la participation des promoteurs et banques privés.

Depuis que l'environnement législatif et juridique a commencé par offrir la sécurité et l'ordre, beaucoup de progrès ont été réalisés dans le secteur, étant donné que de plus en plus de banques introduisent des produits hypothécaires comme partie intégrante de leurs activités de prêts. Par ailleurs, le marché hypothécaire se développe harmonieusement et le montant total des crédits du secteur bancaire s'élève à près de 96 millions de \$EU. Le nombre total des crédits hypothécaire s'accroît rapidement en passant de 1.889 au début de 2013, à 2.784 à la fin de décembre 2013.

Digne de mention et facteur qui contribue considérablement à la croissance et à la stabilité du marché hypothécaire tanzanien, c'est la création de la Tanzania Mortgage Refinancing Company (TMRC) (Société tanzanienne de refinancement hypothécaire). La TMRC a mandat de garantir les crédits à long terme à

des taux attractifs, promouvoir des comportements sains en matière de prêts, ainsi que les meilleures pratiques parmi les banques. A ce jour, les crédits hypothécaires accordés par la TMRC représentent 11% de l'encours des prêts hypothécaires. Il est évident qu'au fur et à mesure que de plus en plus d'emprunteurs bénéficient des opportunités de liquidité offertes par la TMRC, le crédit hypothécaire en Tanzanie se développera considérablement.

Le marché de l'habitat en Tanzanie fournit un gros potentiel de croissance, surtout avec les projets de logements de grande envergure qui sont actuellement en construction par la National Housing Corporation, et la demande croissante pour des unités de logements additionnelles. Cependant, au-delà du financement hypothécaire, il existe toujours de réelles opportunités dans le secteur micro-financier de l'habitat, dans la mesure où ce secteur offre de nouvelles opportunités à tous les Tanzaniens d'acquérir des logements.

AFRIQUE DU NORD

Algérie: Le financement de l'habitat est un secteur sous-développé dans le pays. Pourtant, le crédit hypothécaire est toujours disponible, mais relativement à une petite échelle et représente près de 1% du PIB du pays, et 6% de tous les crédits bancaires. Le total de tous les crédits accordés par les banques au secteur, se concentre sensiblement sur les unités commerciales plus que sur les unités résidentielles. Les pourvoyeurs d'hypothèques sont pour la plupart des banques étatiques et représentent 60% de la part de marché. Le principal bailleur hypothécaire sur le marché, c'est le Fonds national de prévoyance & d'épargne. Ses crédits immobiliers offerts au marché, ont une échéance de 20 à 40 ans et les prêts sont disponibles à des taux fixes et variables allant de 5,75% à 7,5%.

Du côté de l'offre, il est estimé que le pays a un déficit



Projet Seimad 3 (Madagascar)

TENDANCES DU SECTEUR DE L'HABITAT EN AFRIQUE suite



Projet EJJ Villas (Diégo-Suarez, Madagascar)

de logements de près de 1,2 millions d'unités. Pour combler ce déficit, le gouvernement, par le truchement du Ministère de l'Habitat a adopté des plans visant à construire environ 647.000 logements en 2013/2014, et subséquentement 265.000 unités supplémentaires chaque année, dans la perspective de réduire considérablement le déficit. D'autre part, le gouvernement a promis entre 46 millions de \$EU et 60 millions \$EU pour s'assurer qu'au moins 2,4 millions d'unités soient construits en 2017.

En perspective, le marché hypothécaire algérien montre des signes positifs, étant donné le nombre d'unités à construire par le gouvernement d'ici à 2017. Un autre attribut positif c'est les systèmes financiers judiciaires du pays, et le développement du cadre juridique, lesquels sont essentiels au développement du secteur.

AFRIQUE AUSTRALE

La Zambie: Le secteur immobilier du pays connaîtra une tendance à la hausse et devra enregistrer une croissance économique soutenue d'environ 7% durant les années à venir. En 2012 la Zambie a mobilisé une obligation en Euros de près de 700 millions de \$EU, qui a été destinée au développement des infrastructures à travers le pays. La croissance économique soutenue chaque année, l'IDE et l'investissement dans le secteur immobilier, ont engendré la création des emplois, un accès renforcé à l'habitat, des projets immobiliers de détail et d'immeubles commerciaux. D'importants projets d'infrastructures se poursuivent à travers le pays et un projet de ses projets qu'il faut mentionner, c'est Roma Park, qui comprend aussi bien des composantes commerciales que résidentielles. A la réalisation complète, la valeur du projet dépassera 100 millions de \$EU. De même, la croissance du parc immobilier ne se limite pas aux projets dans la capitale seulement. Il est prévu d'autres importants projets dans la Province du nord-ouest, qui se traduira par approximativement 3.500

opportunités pour l'acquisition de logements.

Du côté de l'offre, il existe à coup sûr, un déficit de logements dans plusieurs centres urbains, particulièrement dans les villes en rapide croissance dans les provinces de Copperbelt et du Nord-ouest, où les activités minières ont repris. Par ailleurs et selon la recherche de UN Habitat, il existe un déficit de 1,3 millions d'unités à travers le pays, et il est recommandé que la construction de 46.000 unités au moins par an, permettra de combler ce déficit. Entre 2001 et 2011, le taux de construction a été de 11.000 unités seulement. Le défi majeur dans le secteur immobilier de la Zambie, c'est l'accessibilité des unités par la frange à faibles et moyens revenus, ce qui est courant dans de nombreux pays africains. Les deux principaux promoteurs immobiliers - National Housing Authority, et Pension Scheme Authority - ont fait la promotion de l'habitat essentiellement en faveur des salariés à moyen et hauts revenus, à l'exclusion des autres franges.

La stabilité politique relative de la Zambie, sa croissance économique stimulée par le secteur minier, ainsi que sa classe moyenne en plein essor, engendreront la croissance permanente de la demande pour les logements dans les grands centres urbains à travers le pays. Cependant, il existe toujours de vastes potentiels et opportunités pour l'immobilier dans le secteur de la micro-finance, en tant qu'outil efficace pour fournir des logements aux populations relevant de la fourchette à faibles revenus, qui sont trop souvent négligées.

AFRIQUE CENTRALE

Le Cameroun: L'accès au financement de l'habitat est très bas à toutes les populations au Cameroun et n'est disponible qu'aux fonctions d'Etat à travers le Crédit Foncier du Cameroun, une agence d'Etat. Environ 2% de



Projet NHA (Zambie)



TENDANCES DU SECTEUR DE L'HABITAT EN AFRIQUE *suite*

la population a accès aux crédits hypothécaires auprès du système bancaire formel. Le gouvernement reconnaît le potentiel du secteur et s'est engagé à injecter du plus de capitaux dans le Crédit Foncier du Cameroun pour faciliter aux franches à moyens revenus l'accès au financement soit pour construire progressivement leurs logements soit pour prendre des crédits hypothécaires. Le pays est urbanisé à 58% et la croissance démographique annuelle est projetée à 2,2%, tandis que la croissance de l'urbanisation est fixée à 6,5% par an.

Du côté de l'offre, le Cameroun a un déficit de logements de 100.000 unité par an. Le gouvernement a estimé que 1 million d'unités au moins doivent être construites d'ici à 2020, dont 300.000 unités sont requises à Douala et à Yaoundé. Les principaux acteurs dans la fourniture de logements dans le pays comprennent la Société Immobilière du Cameroun (SIC) appartenant à l'Etat, et la Société d'Aménagement de Douala (SAD, appartenant à la Municipalité de Douala). Ces deux acteurs ont été chargés de relever les défis de l'habitat confrontant la frange à faibles et moyens revenus. La SIC prévoit de construire au moins 100.000 unités avant 2020 en collaboration avec les compagnies de construction locales et étrangères ayant la capacité d'exécuter les projets de grande envergure.

Le secteur immobilier du Cameroun est prêt pour recevoir des investissements pour la réalisation des unités résidentielles en particulier en faveur des populations à moyens revenus. Afin de réaliser le potentiel complet du marché de l'habitat, le gouvernement devrait poursuivre également les réformes foncières, et mettre

en œuvre des réformes liées au marché financier telles que recommandées par la Banque africaine de développement et le Fonds monétaire international.

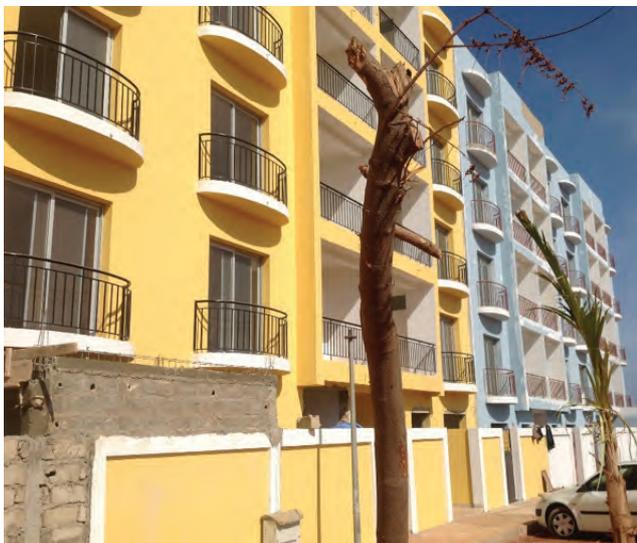
Le gouvernement devrait également poursuivre d'autres réformes importantes telles que dans le secteur de la micro-finance pour lui permettre de jouer un rôle plus significatif en matière de financement de l'habitat. Etant donné l'actuelle croissance économique, un gros déficit de logements, une classe moyenne en plein essor et des entrées de fonds de la part des investisseurs, le marché s'oriente vers une croissance durable. La plupart des projets immobiliers résidentiels dans le pays, se sont considérablement concentrés sur la frange à hauts revenus vu l'accessibilité et l'accès au financement. En conséquence, il est crucial que l'on réoriente la convergence sur la frange à faible et moyen revenus, qui offre la plus grosse opportunité pour le plein développement du potentiel du secteur de l'habitat.

AFRIQUE DE L'OUEST

Côte d'Ivoire: L'habitat abordable est un agenda législatif clé pour le gouvernement de Côte d'Ivoire, précisément le besoin de renforcer les options de financement disponibles aussi bien aux promoteurs qu'aux acquéreurs. Le gouvernement a priorisé le développement de l'habitat et appuyé divers projets dans le pays. La Côte d'Ivoire a un déficit de logements de plus de 600.000 unités, la demande étant plus prépondérante en zones urbaines. Par ailleurs, Habitat for Humanity estime que le déficit annuel de logements à Abidjan seule s'élève à près de 12.000 unités. Afin de réduire le déficit, le gouvernement a mis en place un mécanisme destiné à donner mandat au Plan national de développement pour la construction de 40.000 à 50.000 unités d'ici à 2015 .

Malgré les mesures positives prises actuellement par le gouvernement, le secteur hypothécaire est inexistant ou ses débuts. Il n'existe que quatre institutions impliquées dans les produits liés au financement de l'habitat. Il s'agit de la Banque nationale d'investissement, le Fonds d'appui à l'habitat, le Compte des domaines fonciers urbains et le Compte de mobilisation.

D'autres acteurs notables sont la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA, les institutions hypothécaires régionales créées en 2012 pour appuyer les activités de construction et de développement de l'habitat dans le pays, et la Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire, qui finance les projets de logements sociaux et d'autres activités immobilières.



Projet Sebel Ouakam (Sénégal)

TENDANCES DU SECTEUR DE L'HABITAT EN AFRIQUE *suite*



Projet Interbat (Côte d'Ivoire)

Enfin, le pays a connu des conflits internes qui ont sérieusement sapé les infrastructures urbaines. Malgré ces défis, le pays est devenu plus fort après les élections de 2010, et il existe un gros potentiel pour développer le secteur qui dépend d'un certain nombre de facteurs, y compris de meilleures réglementations fiscales, la mise en application d'une politique de transmission monétaire, tout en relevant les défis d'accès aux titres fonciers et aux permis de construire.



SHELTER AFRIQUE

Financement de logements abordables pour l'Afrique

**Rapport Annuel &
Etats Financiers**



INFORMATIONS GENERALES

SIEGE DE LA SOCIETE

Shelter-Afrique Centre
Longonot Road, Upper Hill
P O Box 41479 - 00100
Nairobi
KENYA

BANQUES PRINCIPALES

Barclays Bank Plc

Barclays International Banking Centre
P O Box 391, 38 Hans Crescent, Knightsbridge
London SW1X 0LZ
ENGLAND

Kenya Commercial Bank Limited

P O Box 30012 - 00100
Nairobi
KENYA

Citibank N.A.

P O Box 30711 - 00100
Upperhill, Nairobi
KENYA

BNP Paribas

2, Place de l'opera BP 6542
75060 Paribas Cedex 02, Paris
FRANCE

Citibank New York

c/o Citibank N.A.
P O Box 30711 - 00100
Upperhill, Nairobi
KENYA

Ecobank

8, Avenue L.S. Senghor
B P 9095 CD Dakar
SENEGAL

Merrill Lynch International Bank Limited

2 World Financial Centre, New York, NY
U.S.A.

AVOCATS

M/s Waruhiu K'Owade & Ng'ang'a Advocates
P O Box 47122
Nairobi,
KENYA

Ochieng', Onyango, Kibet & Ohaga Advocates

P.O. Box 43170 - 00100
Nairobi,
KENYA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young
Certified Public Accountants (Kenya)
P O Box 44286-00100 Nairobi, KENYA

INFORMATIONS GENERALES - suite

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président M. Corneille Karekezi

Vice-présidente Mme Nene LY Soumare

ADMINISTRATEURS

M. Bernard Namachilla
(jusqu'au 21.05.2013) (Zambie)

Dr Chileshe L. Mulenga
(du 21.05.2013 au 24.09.2013) (Zambie) *(de la Namibie)

Rév. Howard L. Sikwela
(depuis 24.09.2013) (Zambie)

M. David Gabindadde-Musoke
(Ouganda) *(du Rwanda)

Mme Néné LY Soumare *(du Togo)

M. A. Boulares *(de la Mauritanie)

M. Jean Paul Missi *(du Niger)

Dr Olatunbosun Ayileka *(de la Guinée Bissau)

(Nigeria) (jusqu'au 21.06.2013)

M. Lawal Abubakar (Nigeria)
(depuis 21.06.2013)

M. T. Kosgey (jusqu'au 19.03.2013)
(Kenya) *(du Zimbabwe)

Mme Jane W. Mwangi
(du 04.07.2013 au 07.11.2013) (Kenya)

Arch. Mariamu El Maawy (Kenya)
(depuis 7.11.2013)

ACTIONNAIRES DE LA CATÉGORIE "B"

M. Corneille Karekezi Mme Eunice Mbogo
M. Samuel Mivedor De la Banque africaine de
développement

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS:

M. Abubakar Jimoh (jusqu'au 01.10.2013)

M. Hardwork Pemhiwa

*Les administrateurs suppléants ne sont pas encore désignés.

DIRECTION GENERALE

M. Alassane Bâ Directeur général
M. Yekinni Olayanju Directeur, Risques & Planification
M. Vipya Harawa Directeur, Affaires institutionnelles & Secrétariat
M. Femi Adewole Directeur, Développement & Opérations
M. Godfrey Waweru Directeur, Finances

AUDITEUR INTERNE

M. Mohamed Barry

ADMINISTRATEURS SUPPLÉANTS

REPRÉSENTANT

Botswana, Lesotho, Malawi, Namibie,
Swaziland, Zambie.

Burundi, Centrafrique, Tchad, Djibouti,
Guinée Equatoriale, Gabon, Gambie,
Liberia, Madagascar, Rwanda,
Tanzanie, Ouganda.

Guinée, Burkina Faso, Mali, Sénégal,
Togo, Côte d'Ivoire.

Algérie, Mauritanie, Maroc, Tunisie.

Bénin, Congo,
République démocratique du Congo,
Cameroun, Maurice, Niger, Seychelles.

Cape Vert, Guinée Bissau, Nigeria, Sao
Tome & Principe.

Kenya, Zimbabwe, Somalie, Sierra
Leone, Ghana

Société Africaine de Réassurance
Banque africaine de développement

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ont le plaisir de présenter leur rapport ainsi que les états financiers vérifiés pour l'exercice clos au 31 décembre 2013, lesquels font le point de la situation financière de la société à cette date.

1. CAPACITÉ JURIDIQUE

Shelter-Afrique est une institution panafricaine de financement et de promotion de l'habitat créée en 1982 par les gouvernements africains, la Banque africaine de développement, la Société africaine de réassurance, la Commonwealth Development Corporation Group Plc (actuellement ACTIS), afin de promouvoir des systèmes novateurs et viables de développement de l'habitat en Afrique.. En République du Kenya, la Charte constitutive a force de loi conformément au Shelter-Afrique Act 1985. La Société a son siège à Nairobi, Kenya. Elle est exonérée de toutes formes d'imposition conformément aux dispositions de Shelter – Afrique Act 1985.

2. PRINCIPALE ACTIVITE

La principale activité de la Société est l'octroi d'une assistance financière et technique pour la promotion des activités immobilières et d'aménagement urbain en Afrique.

3. RESULTATS

Les résultats de l'exercice sont présentés à la page 39 des états financiers. Le bénéfice de l'exercice transféré au fonds de réserves se chiffre à 4.745.791 \$EU (2012 – 3.372.557 \$EU).

4. DIVIDENDES

Les administrateurs recommandent le paiement des dividendes de 949,135 \$EU représentant 15.86 \$EU par action ordinaire libérée (2012 – 674,492 \$EU, soit 12,02 \$EU par action ordinaire libérée).

5. FONDS SPECIAL

L'Assemblée générale annuelle a approuvé en juin 2013, la création d'un Fonds spécial de Shelter-Afrique qui sera financé par l'affectation de 30% du bénéfice net de l'exercice. En 2013, le montant affecté au Fonds spécial est de 1.423.737 \$EU.

6. RESERVES

Les réserves de la Société sont présentées à la page 41 des états financiers.

7. ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ayant servi durant l'exercice et jusqu'à ce jour sont présentés à la page 33. Conformément à la Charte de la Société, les administrateurs sont désignés pour un mandat de trois ans et ne font donc pas l'objet de retraite par rotation annuelle.

8. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet Ernst & Young a exprimé le souhait d'être reconduit comme Commissaires aux comptes conformément à l'article 31 de la Charte de la Société.

PAR ORDRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Secrétaire de société



15 mars 2014
Nairobi



DECLARATION SUR LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

La Société pour l'habitat et le logement territorial en Afrique (Shelter - Afrique) est entièrement engagée à respecter les principes de transparence, d'intégrité et d'obligation redditionnelle. Les administrateurs sont responsables devant toutes les parties prenantes et doivent s'assurer que les activités de la Société sont menées conformément aux normes supérieures de gouvernance. Il est particulièrement important que la Société veille sur les intérêts des actionnaires, applique des pratiques efficaces et maintienne des systèmes de communication ouverte.

1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les noms des administrateurs composant le Conseil durant l'exercice et jusqu'à la date du présent rapport, sont présentés à la page 33.

Le Conseil d'administration est responsable de la formulation des politiques et des stratégies de la Société ainsi que de s'assurer que les objectifs de la société visant la promotion et la protection des fonds propres des actionnaires soient atteints. Le Conseil a également la responsabilité générale de contrôler la Société de manière efficace et de mettre en œuvre ses politiques de gouvernance.

Le Conseil est composé de sept administrateurs de la catégorie 'A' représentant les pays, de deux administrateurs de la catégorie 'B' représentant les institutions, et de deux administrateurs indépendants. Ils ont diverses compétences et relèvent de différents secteurs de l'économie. Tous les membres sont des administrateurs non exécutifs.

Le Conseil fixe à l'avance le calendrier des réunions à tenir au cours de l'exercice suivant. La notification de la tenue des réunions est envoyée à l'avance conformément aux Statuts de la Société et au Règlement intérieur, ainsi que l'ordre du jour et les documents du Conseil. Le Conseil se réunit régulièrement et au moins trois fois l'an. Au cours de l'exercice, le Conseil a convoqué et a tenu quatre réunions ordinaires. Conformément à la pratique de la société, une réunion du Conseil est fixée de façon à coïncider avec la tenue de l'Assemblée générale annuelle.

Le Secrétaire de société se tient toujours à la disposition du Conseil d'administration.

a) Jetons de présence et prêts des administrateurs

Le total des montants versés aux administrateurs pour services rendus au cours de l'exercice, est divulgué à la Note 31 des présents états financiers de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

b) Transactions des entités connexes

Il n'y a pas eu de transactions importantes d'entités connexes, ni de transactions pécuniaires ou de relations entre la société et ses administrateurs ou la direction générale si ce n'est celles divulguées à la Note 31 des présents états financiers pour l'exercice clos au 31 décembre 2013.

2. COMITES DU CONSEIL

Le Conseil a mis en place trois comités principaux, notamment: le Comité Audit & Risques, le Comité Administration & Ressources humaines, et le Comité des Investissements. Pour exercer efficacement ses fonctions, le Conseil s'assure que les questions sont discutées en détail au sein des trois comités avant de prendre des décisions. Ces comités l'aident à assurer que les politiques, stratégies, contrôles internes et structure organisationnelle appropriés sont en place en vue d'atteindre les objectifs de la Société et de remplir ses obligations vis-à-vis des actionnaires. Tous les comités sont dotés de termes de référence détaillés et tiennent des réunions selon les besoins. Le Conseil peut déléguer une partie de ses pouvoirs à tout comité et peut constituer tout autre comité, y compris le cas échéant, des comités ad hoc chaque fois qu'il le juge nécessaire. Son autorité pour la gestion courante de la société est déléguée au Directeur général.

DECLARATION SUR LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE - suite

3. GESTION DES RISQUES ET CONTROLES INTERNES

La direction générale, en consultation avec les comités du Conseil est chargée de la gestion quotidienne des risques en général, afin de minimiser les effets défavorables sur sa performance financière, tandis que le Conseil est responsable du système des contrôles internes de la société et de l'analyse de son efficacité. La Société, par son Département de gestion des risques, met en œuvre un processus continu d'identification, d'évaluation et de gestion des risques importants inhérents à ses activités. Ce processus est également étudié par l'auditeur interne. Celui-ci rend compte au Directeur général sur le plan administratif, et sur le plan technique au Comité Audit & Risques.

Pour assurer l'indépendance requise par la gouvernance de Shelter-Afrique, le programme de travail et budget annuel de l'audit interne sont approuvés séparément par le Comité Audit & Risques qui analyse et approuve également les rapports d'audit et le rapport annuel d'audit interne. La Société dispose d'une chaîne de contrôles qui inclut un processus de budgétisation annuelle, une revue régulière des initiatives stratégiques, une structure organisationnelle bien définie et régulièrement révisée par le Conseil, ainsi qu'une revue trimestrielle des informations financières et opérationnelles par la direction générale et le Conseil

4. ETHIQUE OPERATIONNELLE

La Société mène ses activités en respectant des normes supérieures d'éthique de l'entreprise. A cet égard, elle mène ses transactions avec ses intermédiaires, employés et autres partenaires, sans lien de dépendance, avec intégrité et transparence.

5. RESPONSABILITÉ POUR LE BIEN-ÊTRE ET LA FORMATION DU PERSONNEL

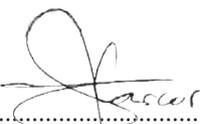
Conformément à sa politique, la Société reconnaît la nécessité de la diversité, des opportunités égales, de la sensibilité au genre et de la présence d'un environnement de travail sécurisé et favorable pour tout son personnel. Elle permet à son personnel de poursuivre des programmes de perfectionnement professionnel et de formation continue afin d'atteindre son potentiel. Ce processus est efficacement géré et aligne les besoins de perfectionnement professionnel aux objectifs stratégiques et d'entreprise de la Société; il est renforcé par ses systèmes appropriés de rémunération et de motivation.

6. PARTICIPATION AUX RÉUNIONS DU CONSEIL ET DES COMITÉS

Le Conseil se réunit trimestriellement en sessions ordinaires pour passer en revue la performance de la Société par rapport aux plans d'activités et pour formuler et mettre en œuvre la stratégie, et le cas échéant, pour régler toute question qui requiert son attention entre les réunions trimestrielles. Le Conseil a tenu quatre réunions ordinaires durant exercice.

7. CONFORMITE

La Société fonctionne conformément aux dispositions de sa Charte constitutive, Shelter Afrique Act (1985), ses Statuts et son Règlement intérieur; elle adopte certains principes universellement acceptés dans les domaines des droits humains, des normes de travail et de l'environnement dans le cadre de son engagement aux meilleures pratiques. En outre, elle prépare ses états financiers conformément aux Normes internationales d'informations financières (IFRS).


.....
Administrateur

15 mars 2014


.....
Administrateur

15 mars 2014



DECLARATION SUR LES RESPONSABILITES DES ADMINISTRATEURS

Les statuts de la Société requièrent que les administrateurs préparent les états financiers au titre de chaque exercice, donnant une vue équitable et exacte de la situation financière de la Société à la fin de l'exercice, et les résultats d'exploitation pour ladite période. Ils requièrent également que les administrateurs s'assurent que la Société est responsable de la bonne tenue des états comptables, qui donnent de manière précise sa situation financière. Ils sont également responsables de la sauvegarde des actifs de la Société.

Les administrateurs assument la responsabilité de la préparation des états financiers qui donnent une vue équitable et exacte et sont conformes aux normes internationales de communications d'informations financières et aux dispositions des Statuts de la société. Les contrôles internes sont par conséquent nécessaires à la préparation des états financiers ne comportant aucune inexactitude importante provenant de fraude ou d'erreur.

Les administrateurs assument la responsabilité des états financiers annuels de l'exercice, lesquels ont été préparés sur la base de principes comptables appropriés, de jugements et appréciations raisonnables et prudents et ce, conformément aux pratiques comptables en vigueur généralement acceptés sur le plan international, et tel que le requièrent les Statuts de la Société. Les administrateurs sont d'avis que les états financiers présentent une vue équitable et sincère de la situation financière de la Société et de ses résultats d'exploitation. Les administrateurs sont responsables par ailleurs de la tenue des livres comptables sur la base desquels sont préparés les états financiers, ainsi que du maintien des systèmes adéquats de contrôles internes financiers.

Les administrateurs n'ont aucune raison de penser que la société ne sera pas en mesure de poursuivre ses activités au cours des douze prochains mois à compter de la date d'élaboration du présent rapport.

.....
Administrateur

15 mars 2014

.....
Administrateur

15 mars 2014

RAPPORT DES COMMISSAIRES

(AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT TERRITORIAL EN AFRIQUE (SHELTER-AFRIQUEE))

Nous avons examiné les états financiers de la Société pour l'habitat et le logement territorial en Afrique (Shelter-Afrique) lesquels comportent le bilan au 31 décembre 2013, le compte d'exploitation, l'état de variation du capital et l'état la trésorerie au titre de l'exercice clos à cette date, ainsi qu'une synthèse des politiques comptables pertinentes et les notes explicatives y annexées.

Responsabilités de la direction générale en vertu des états financiers

La direction générale est responsable de la préparation et de la présentation fiables des présents états financiers conformément aux normes internationales d'informations financières et de tels contrôles internes que la direction générale juge nécessaires pour permettre la préparation d'états financiers dénués d'informations inexacts imputables à la fraude ou à l'erreur.

Responsabilité des commissaires aux comptes

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers sur la base de notre audit. Notre audit a été effectué conformément aux principes comptables généralement reconnus sur le plan international. Ces principes comptables requièrent que nous planifions et effectuions notre audit de manière à obtenir une assurance jugée raisonnable que les états financiers annuels ne comportent pas d'erreur significative.

Un audit implique la mise en œuvre des procédures permettant d'obtenir des éléments probants sur les montants et les notes relatives aux états financiers. Les procédures sélectionnées dépendent de notre opinion et se réfèrent à une évaluation des risques associés aux informations inexacts imputables aux fraudes et aux erreurs. Au moment de l'évaluation de ces risques, nous avons pris en compte les mécanismes de contrôle interne relatifs à la préparation et la présentation équitable et sincère des états financiers, en vue de concevoir des procédures d'audit adaptées uniquement aux circonstances et non pour exprimer un avis sur la pertinence des mécanismes de contrôles internes de la société.

Un audit porte également sur l'évaluation de la pertinence des principes comptables utilisés et du caractère raisonnable des estimations faites dans les comptes par la direction générale, ainsi qu'une évaluation du format général des états financiers consolidés.

Nous pensons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour que nous fournissions une base de notre opinion.

Opinion

À notre avis, les états financiers présentent de façon sincère et équitable la situation financière de la société au 31 décembre 2013, ainsi que du bénéfice et de la trésorerie pour l'exercice clos à cette date conformément aux normes internationales de communication d'informations financières.

L'Auditeur associé chargé de l'audit découlant du présent rapport des commissaires aux comptes, c'est M. Joseph K. Cheboror, Expert Comptable (CPA) – P/No. P.1145.

Experts Comptables du Kenya
Nairobi, Kenya



26 mars 2014



COMPTE D'EXPLOITATION POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

	Note	2013 \$EU	2012 \$EU
INTERETS CREDITEURS ET REVENUS SIMILAIRES	3	18,339,397	15,870,027
INTERETS DEBITEURS ET CHARGES SIMILAIRES	4	(8,655,896)	(6,668,787)
INTERETS CREDITEURS NETS		9,683,501	9,201,240
REVENUS DES COMMISSIONS	5	3,203,409	2,892,697
REVENUS DE SUBVENTIONS	6	309,797	499,643
REVENUS DIVERS	7	280,370	195,228
DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	8	(6,832,770)	(6,814,472)
DEPENSES LIEES AUX SUBVENTIONS	9	(305,917)	(495,762)
PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	13(c)	(2,284,510)	(2,177,609)
GAINS/(PERTES) NETS DE CHANGE		59,923	(37,749)
GAIN/(PERTE) DE PARTENARIAT JOINT-VENTURE	15	253,961	(49,633)
BENEFICE DE L'EXERCICE		4,367,764	3,213,583
AUTRES REVENUS CONSOLIDES		-	-
GAIN NON REALISE SUR LES PRISES DE PARTICIPATIONS	16	378,027	158,974
TOTAL DES REVENUS ACCESSOIRES		4,745,791	3,372,557
RENDEMENT PAR ACTION	11	81.86	61.81

LE BILAN

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

	Note	2013 \$EU	2012 \$EU
ACTIFS			
Soldes en banque et en caisse		4,334,950	1,636,963
Dépôts bancaires à court terme	12	56,787,812	31,720,991
Prêts et avances aux clients	13(a)	195,411,454	145,132,521
Autres effets à recevoir	14	2,173,474	1,707,335
Investissement en co-entreprise	15	1,588,709	1,338,203
Prise de participation	16	2,596,071	2,090,812
Titres de placements	17	2,882,932	3,941,158
Subvention	18	128,024	131,903
Biens et matériel	19	3,708,965	3,869,198
Actifs incorporels	20	577,090	420,015
TOTAL DES ACTIFS		270,189,481	191,989,099
FONDS PROPRES ET PASSIF			
PASSIF			
Emprunts bancaires	21	3,906,360	2,828,927
Effets à moyen terme	22	89,642,358	45,597,300
Lignes de crédit	23	67,068,966	44,071,287
Autres créances	24	2,847,982	2,525,587
Dividendes à payer	25	530,604	1,196,464
Revenus différés	26	103,965	111,554
TOTAL DU PASSIF		164,100,235	96,331,119
FONDS PROPRES			
Capital-actions	28(a)	59,842,000	56,114,000
Prime de participation	28(b)	14,230,752	11,598,784
Réserve de réévaluation		1,916,665	1,948,350
Réserves cumulées		29,562,828	25,837,872
Disponible pour réserve de vente		537,001	158,974
TOTAL DES FONDS PROPRES		106,089,246	95,657,980
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF		270,189,481	191,989,099

Les états financiers présentés aux pages 39 to 85 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 15 mars 2014 et signés en son nom par:-



Administrateur



Administrateur

ÉTAT DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	Capital actions \$EU	Primes d'actions \$EU	Réserve de réévaluation \$EU	Réserves cumulés \$EU	Disponible pour réserve \$EU	Total \$EU
Au 1er janvier 2012	53,021,000	9,256,656	1,980,035	23,156,222	-	87,413,913
Capital-actions émis	3,093,000	2,342,128	-	-	-	5,435,128
Bénéfice	-	-	-	3,213,583	-	3,213,583
Autres revenus accessoires	-	-	-	-	158,974	158,974
Total des revenus accessoires	-	-	-	3,213,583	158,974	3,372,557
Transfert d'excédent d'amortissement à la réévaluation	-	-	(31,685)	31,685	-	-
Dividendes à payer (note 25)	-	-	-	(563,618)	-	(563,618)
AU 31 DECEMBRE 2012	56,114,000	11,598,784	1,948,350	25,837,872	158,974	95,657,980
AU 1er janvier 2013	56,114,000	11,598,784	1,948,350	25,837,872	158,974	95,657,980
Capital-actions émis	3,728,000	2,631,968	-	-	-	6,359,968
Bénéfice	-	-	-	4,367,764	-	4,367,764
Autres revenus accessoires	-	-	-	-	378,027	378,027
Total des revenus accessoires	-	-	-	4,367,764	378,027	4,745,791
Transfert d'excédent d'amortissement à la réévaluation	-	-	(31,685)	31,685	-	-
Dividendes à payer (note 25)	-	-	-	(674,492)	-	(674,492)
Au 31 décembre 2013	59,842,000	14,230,752	1,916,665	29,562,828	537,001	106,089,246

L'excédent de réévaluation concerne la réévaluation des immeubles de la société qui a été opérée à la valeur établie moins les dotations aux amortissements et aux dégâts éventuels.

ETAT DE TRESORERIES

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

	Note	2013 \$EU	2012 \$EU
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Ressources nettes employées dans les opérations	29(a)	(35,775,365)	(32,813,193)
ACTIVITES D'EQUIPEMENT			
Acquisition de matériel	19	(45,694)	(154,220)
Acquisition d'actifs incorporels	20	(274,295)	(55,098)
Gain de cession de matériel		-	77,867
Prises de participations	16	-	(1,929,714)
Ressources nettes utilisées dans les activités d'équipement		(319,989)	(2,061,165)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Dividendes payés	25	(879,445)	(40,617)
Ressources provenant des souscriptions au capital	28(c)	6,359,968	5,435,128
Ressources des emprunts - lignes de crédit	29(c)	31,718,573	-
Remboursements des fonds empruntés - lignes de crédit	29(c)	(9,397,710)	(8,301,888)
Ressources provenant des effets à moyen terme	29(d)	56,759,957	5,812,021
Remboursement des effets à moyen terme	29(d)	(14,254,237)	(12,914,287)
Ressources provenant des emprunts bancaires	29(e)	25,128,412	2,730,656
Remboursement des emprunts bancaires	29(e)	(24,437,802)	-
Intérêts débiteurs sur les emprunts - lignes de crédit	29(c)	(1,104,740)	(883,467)
Intérêts débiteurs sur les effets à moyen terme	29(d)	(4,681,454)	(5,291,024)
Intérêts débiteurs sur les emprunts bancaires	29(e)	(608,895)	-
Autres charges financières	29(f)	(802,388)	(411,953)
Ressources nettes générées /(employées)/ dans les activités de financement		63,800,239	(13,865,431)
(REDUCTION)/AUGMENTATION DES FONDS LIQUIDES ET EQUIVALENTS			
		27,704,885	(48,739,789)
EFFET DES VARIATIONS DES TAUX DE CHANGE			
		59,923	(37,749)
AVOIRS LIQUIDES ET EQUIVALENTS AU 1ER JANVIER			
		33,357,954	82,135,492
AVOIRS LIQUIDES ET EQUIVALENTS AU 31 DECEMBRE			
	29(b)	61,122,762	33,357,954



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

1 PRINCIPES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les états financiers de la société ont été préparés conformément aux Normes internationales de communications d'informations financières (IFRS) telles qu'établies par International Accounting Standards Board (IASB) (Conseil international des normes comptables).

Nouvelles normes et interprétations

Les principes comptables adoptés sont conformes à ceux de l'exercice précédent à l'exception des interprétations IFRS et IFRIC nouvelles ou amendées entrées en vigueur à partir du 1er janvier 2013:

- IAS 1 Présentation des états financiers – Présentation des composantes d'autres revenus consolidés
- IFRS 1 Adoption pour la première fois des Normes internationales d'informations financières: - Prêts d'Etat
- IFRS 7 Instruments financiers: Divulgateion - Adéquation des actifs financiers et des obligations financières
- IFRS 10 Etats financiers consolidés,
- IAS 27 Etats financiers séparés
- IFRS 11 Dispositions conjointes - IAS 28 Investissements dans des co-entreprises
- IFRS 12 Divulgateion des intérêts dans d'autres entités
- IFRS 13 Evaluation à la valeur juste
- IAS 19 Avantages sociaux des employés (Révisée en 2011)
- IFRIC 20 Réduction des coûts dans la phase de production d'une mine à ciel ouvert

L'adoption des normes ou interprétations est décrite ci-après:

IAS 1 Présentation des composantes d'autres revenus consolidés – Amendements à IAS 1

Ces amendements à IAS 1 introduisent un groupement des éléments présentés dans d'autres revenus consolidés. Les éléments qui pourraient être reclassés (ou recyclés) à profit ou à perte à un moment donné à l'avenir (gain net sur la protection des investissements, écarts de change sur la conversion des opérations de change, le mouvement net de la trésorerie et les gains ou pertes nettes sur les actifs financiers disponibles à vendre), doivent être maintenant présentés séparément des éléments qui ne seront jamais reclassés (comme par exemple, les gains et pertes actuarielles sur des tableaux d'avantages et la réévaluation du foncier et des bâtiments). L'amendement n'a affecté que la présentation et n'a eu aucun impact sur la situation ou performance financière de la société.

IFRS 1 Prêts d'Etat – Amendements à IFRS 1

Ces amendements requièrent que ceux qui les adoptent pour la première fois appliquent les exigences d'IAS 20 Comptabilisation des subventions d'Etat et Divulgateion de l'assistance d'Etat, éventuellement aux prêts d'Etat existant à la date de transition à IFRS. Les entités peuvent choisir d'appliquer les exigences d'IFRS 9 (ou IAS 39 selon le cas) et d'IAS 20 éventuellement aux prêts d'Etat si les informations requises pour le faire avaient été obtenues au moment de la comptabilisation initiale de ce prêt. L'exception donnerait aux premiers usagers une exonération de l'évaluation rétrospective des prêts d'Etat avec un taux d'intérêts inférieur à celui du marché. L'amendement n'a eu aucun impact sur la société, étant donné qu'elle n'adopte pas IFRS pour la première fois.

IFRS 7 Divulgateions — Adéquation des actifs financiers et des obligations financières - Amendements à IFRS 7

Ces amendements exigent qu'une entité doive divulguer les informations sur les droits de compensation et dispositions connexes (par exemple les accords de nantissement). Les divulgateions fournissent aux usagers des informations qui sont utiles pour évaluer l'effet des dispositions de compensation sur la situation financière d'une entité. Les nouvelles divulgateions sont requises pour tous les instruments financiers reconnus qui sont compensés conformément à IAS 32 Instruments financiers: Présentation. Par ailleurs, les divulgateions s'appliquent aux instruments financiers reconnus qui sont l'objet d'un arrangement directeur de compensation ou d'un accord similaire, indépendamment de s'ils sont compensés selon IAS 32. Ces amendements n'ont eu aucun impact sur la situation ou performance financière de la société.

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

a) Déclaration de conformité (suite)

IFRS 10 Etats financiers consolidés, IAS 27 Etats financiers séparés

IFRS 10 établit un seul modèle de contrôle qui s'applique à toutes les entités, y compris les entités d'affectation spéciale. IFRS 10 remplace les éléments de l'IAS 27 existant précédemment - Etats financiers consolidés et séparés qui traitait des états financiers consolidés et SCI 12 Consolidation - Entités d'affectation spéciale. IFRS change la définition du contrôle de sorte qu'un investisseur contrôle un bénéficiaire de l'investissement lorsqu'il est exposé, ou a des droits aux rendements variables de son association avec ce bénéficiaire, et a la capacité d'affecter ces rendements à travers son pouvoir sur le bénéficiaire de l'investissement. Pour réaliser la définition de contrôle dans IFRS 10, tous les trois critères suivants doivent être remplis:

- (a) un investisseur a un pouvoir sur l'entité bénéficiaire de l'investissement;
- (b) l'investisseur fait l'objet d'exposition, ou a des droits aux rendements variables découlant de son association avec l'entité bénéficiaire de l'investissement; et
- (c) l'investisseur a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité bénéficiaire pour affecter le montant des rendements de l'investisseur.

IFRS 10 n'a eu aucun impact sur la société dans la mesure qu'elle n'a pas d'investissements dans des entités qui pourraient faire l'objet de contrôle.

IFRS 11 Dispositions communes

L'IFRS 11 remplace l'IAS 31 Participations dans des coentreprises et SIC-13 entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs. IFRS 11 élimine l'option de comptabiliser pour des entités conjointement contrôlées à travers la consolidation proportionnée. Plutôt, les entités conjointement contrôlées qui se conforment à la définition d'une coentreprise, doivent être comptabilisées en utilisant la méthode de fonds propres. La nouvelle norme n'a pas affecté la société dans la mesure où la coentreprise a été comptabilisée selon la méthode de fonds propres.

IFRS 12 Divulgence des intérêts dans d'autres entités

IFRS 12 définit les conditions pour les divulgations relatives aux intérêts d'une entité dans des succursales, coentreprises, filiales et entités structurées. Aucune de ces conditions de divulgation n'est applicable à la société.

IFRS 13 Evaluation à la valeur juste

IFRS 13 établit une source unique de d'orientation sous IFRS pour les évaluations à la valeur juste. IFRS 13 ne change pas lorsqu'une entité est tenue d'utiliser la valeur juste, mais fournit plutôt une orientation sur comment mesurer la valeur juste sous IFRS, lorsqu'une valeur juste est requise ou permise. L'application d'IFRS n'a eu aucun impact sur les évaluations de la valeur nette menées par la société. Les divulgations additionnelles, en cas de besoin, sont fournies dans les notes individuelles relatives aux actifs et obligations dont les valeurs justes sont déterminées. La hiérarchie de la valeur juste est présentée dans la Note 27.

IAS 19 Avantages sociaux des employés (révisée)

IAS 19R comprend un certain nombre d'amendements à la comptabilisation des plans sociaux bien définis, y compris les gains et pertes actuariels qui sont actuellement reconnus immédiatement dans les autres revenus consolidés, avec la "méthode de corridor" qui n'est plus permise, et exclus en permanence du compte d'exploitation; les rendements prévus sur les actifs du plan qui ne sont plus reconnus dans le compte d'exploitation, plutôt il y a exigence de reconnaître les intérêts sur l'obligation nette des avantages définis (actifs) dans les revenus ou pertes, calculés en utilisant le taux actualisé pour mesurer l'obligation d'avantage définie et, les coûts de services antérieurs cumulés sont maintenant reconnus dans le compte d'exploitation au plus tôt lorsque l'amendement survient ou lorsque la restructuration connexe ou les coûts de résiliation sont reconnus. D'autres amendements comprennent les nouvelles divulgations, telles que les divulgations de sensibilité quantitative. Un autre amendement important concerne le classement des avantages sociaux à court et long terme. Le classement se fait actuellement sur la base de la périodicité du règlement, au lieu du droit des employés. L'amendement n'a eu aucun impact sur la société, car la société opère un régime de cotisations bien définies.

IFRIC 20 Coûts d'enlèvement dans la phase de production d'une mine à ciel ouvert

Cette interprétation s'applique aux coûts d'enlèvement des déchets encourus dans une activité d'extraction minière à ciel ouvert, durant la phase de production de la mine. L'interprétation aborde la comptabilisation des avantages découlant de l'activité d'enlèvement. La nouvelle interprétation n'a pas eu d'impact sur la société.

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

a) Déclaration de conformité (suite)

Normes émises mais pas encore applicables

Les normes et interprétations qui sont publiées mais non encore applicables, jusqu'à la date de la préparation des états financiers de la société, sont présentées ci-après. La société a l'intention d'adopter ces normes, le cas échéant, lorsqu'elles entrent en vigueur.

IFRS 9 Instruments financiers: Classement et évaluation

IFRS 9, telle que publiée, reflète la première phase de l'œuvre d'IASB sur le remplacement d'IAS 39, et s'applique au classement et à l'évaluation des actifs financiers et aux obligations financières tels que définis dans IAS 39. La norme s'appliquait initialement aux périodes annuelles commençant au ou après le 1er janvier 2013, mais les amendements à IFRS 9 Date d'entrée en vigueur mandataire d'IFRS 9 et les Divulgations de transition, publiés en décembre 2011, ont poussé la date mandataire au 1er janvier 2015. La date d'entrée en vigueur a été depuis retirée. Dans les phases ultérieures, l'IASB abordera la comptabilisation de couverture et la déficience des actifs financiers. L'adoption de la première phase d'IFRS 9 n'affectera pas le classement et l'évaluation des actifs financiers et obligations financières de la société. La société quantifiera l'effet conjointement avec les autres phases, lorsque la norme finale couvrant toutes les phases, est publiée.

IFRS 10 : Entités d'investissement (Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IFRS 27)

Les amendements clés comprennent: • une entité d'investissement doit remplir trois éléments de la définition et prendre en considération quatre caractéristiques typiques, pour être éligible comme entité d'investissement. Une entité doit prendre en considération tous les faits et circonstances, y compris son objectif et sa structure, en faisant son évaluation. Une entité d'investissement comptabilise ses placements dans les succursales, filiales et coentreprises à la valeur juste, à travers le compte d'exploitation, conformément à IFRS 9 (ou IAS 39, le cas échéant) à l'exception des placements dans les succursales, filiales ou coentreprises qui fournissent des services n'ayant rapport qu'à l'entité d'investissement, qui doit être consolidée (investissement dans les succursales), ou comptabilisées en utilisant la méthodes des fonds propres (investissements dans les filiales ou coentreprises). Une entité d'investissement doit évaluer son investissement dans une autre entité d'investissement contrôlée à la valeur juste. Il n'est pas permis à une entité mère de non investissement d'une entité d'investissement, de retenir la comptabilisation à la valeur juste qu'applique l'entité d'investissement subsidiaire aux entités qu'elle contrôle. La norme révisée entre en vigueur pour des périodes annuelles commençant au ou après le 1er janvier 2014 et n'aura aucun impact sur la société, dans la mesure elle n'est pas une entité d'investissement.

IAS 32 Compensation des actifs financiers et des obligations financières - Amendements à IAS 32

Ces amendements clarifient la définition de l'expression, "à actuellement un droit légalement applicable à la compensation". Par ailleurs, les amendements éclaircissent l'application des critères de compensation d'IAS 32 aux systèmes de règlement (tels que les systèmes de chambres centrales de compensation) qui appliquent des mécanismes de règlement brut qui ne sont pas simultanés. Ces amendements n'auront aucun impact sur la situation ou performance financière de la société, et entrent en vigueur au titre des périodes annuelles commençant au ou après le 1er janvier 2014.

IAS 36 Divulgarion des montants recouvrables des actifs non financiers

Ces amendements clarifient les conditions de divulgation au titre de la valeur juste moins les coûts de cession. Lorsque IAS 36 - Déficience des actifs 'a été initialement changée comme conséquence de IFRS 13, l'IASB avait l'intention d'exiger la divulgation des informations sur le montant recouvrable des actifs en déficience si ce montant se basait sur la valeur juste moins les coûts de cession. Une conséquence involontaire des amendements était qu'une entité serait tenue de divulguer le montant recouvrable pour chaque unité génératrice d'avoirs liquides pour laquelle le coût de maintien de la clientèle ou des actifs incorporels à des vies actives non définies, attribué à cette unité a été important par rapport au montant total de maintien du goodwill ou des actifs incorporels à des vies actives non définies. Cette exigence a été supprimée par cet amendement. De plus, l'IASB a ajouté deux conditions de divulgation. Des informations additionnelles sur l'évaluation de la valeur juste des actifs en déficience, lorsque le montant recouvrable est basé sur la valeur juste moins les coûts de cession. • Des informations sur les taux actualisés qui ont été utilisés lorsque le montant recouvrable est basé sur la valeur juste moins les frais de cession, en utilisant une technique de valeur actuelle. L'amendement harmonise les conditions de divulgation entre la valeur utilisée et la valeur juste, moins les coûts de cession. La norme révisée entre en vigueur au titre des périodes annuelles commençant au ou après le 1er janvier 2014, et peut avoir un impact sur les divulgations futures.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

a) Déclaration de conformité (suite)

Normes adoptées mais non encore applicables (suite)

IAS 39 Novation des dérivés et Continuation de la comptabilisation de couverture – Amendements à IAS 39

Les amendements prévoient une exception à l'exigence de continuer la comptabilisation de couverture dans certaines circonstances où il y a un changement de contrepartie à un instrument de couverture afin de réaliser la compensation pour cet instrument. L'amendement couvre les novations:

- qui découlent d'une conséquence de lois ou réglementations, ou de l'introduction des lois ou de réglementations
- lorsque les parties à un instrument de couverture conviennent que l'un ou plusieurs des contreparties de compensation, remplacent la contrepartie initiale, pour devenir une nouvelle contrepartie à chacune des parties
- qui ne se traduisent pas par des changements aux modalités du dérivé initial autre que des changements directement attribuables au changement de contrepartie pour réaliser la compensation.

Tous les critères susvisés doivent être remplis pour continuer la comptabilisation de couverture sous cette exception. Les amendements couvrent les novations aux contreparties centrales, ainsi qu'aux intermédiaires tels que les membres des chambres de compensation, ou les clients de ces dernières qui sont eux-mêmes des intermédiaires. Pour les novations qui ne remplissent pas les critères d'exception, les entités ont accès aux changements à l'instrument de couverture contre les critères de non reconnaissance des instruments financiers, et aux conditions générales de continuation de la comptabilisation de couverture. Les normes révisées entrent en vigueur pour des périodes commençant au ou après le 1er janvier 2014, et n'auront aucun impact dans la mesure où la société n'applique pas la comptabilité de couverture.

IFRIC 21 Prélèvements fiscaux (IFRIC 21)

IFRIC 21 s'applique à tous les prélèvements autres que les sorties de fonds qui relèvent de la portée d'autres normes (IAS 12) et les amendes ou autres pénalités pour violation de la législation. Les prélèvements sont définis dans l'interprétation comme des sorties de ressources comportant des avantages économiques imposés par le gouvernement ou les entités selon la loi. L'interprétation clarifie qu'une entité reconnaît une obligation pour un prélèvement lorsque l'activité qui déclenche le paiement, telle qu'identifiée par la loi pertinente, intervient. Elle clarifie en outre qu'une obligation de prélèvement se cumule progressivement seulement si l'activité qui déclenche le paiement survient durant une période de temps, conformément à la législation pertinente. Pour un prélèvement qui est déclenché après avoir atteint un seuil minimum, l'interprétation clarifie qu'aucune obligation n'est reconnue avant que le seuil minimum spécifié n'ait été atteint. La norme entre en vigueur pour des périodes commençant au ou après le 1er janvier 2014. La nouvelle IFRIC n'aura probablement aucun impact sur la société dans la mesure où elle n'est pas passive d'imposition.

Améliorations annuelles - Mai 2012

Ces améliorations n'auront pas d'impact sur la société, mais comprennent:

IFRS 1 Adoption pour la première fois des Normes internationales de communications financières

Cette amélioration clarifie qu'une entité qui a arrêté d'appliquer l'IFRS par le passé et choisit, ou est tenue de l'appliquer, a l'option de réappliquer IFRS 1. Si IFRS 1 n'est pas réappliquée, une entité doit présenter à titre rétrospectif ses états financiers comme si elle n'avait jamais arrêté d'appliquer l'IFRS.

IAS 1 Présentation des états financiers

Cette amélioration clarifie la différence entre les informations comparatives additionnelles volontaires, et les informations comparatives minimum requises. En général, les informations comparatives minimum requises sont pour la période précédente.

IAS 16 Immobilisations, Machines et Matériel

Cette amélioration clarifie que les principales pièces détachées et d'entretiens du matériel, qui sont conformes à la définition des immobilisations, machines et matériel, ne font pas partie de l'inventaire.

IAS 32 Instruments financiers, Présentation

Cette amélioration clarifie que les taxes sur les revenus découlant des répartitions aux actionnaires, sont comptabilisées conformément à IAS 22 Taxes sur les revenus.



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

b) Bases monétaires des états financiers

Les comptes sont préparés sur la base des coûts historiques à l'exception de la réévaluation de certaines immobilisations et instruments financiers, tel qu'expliqué dans les principes comptables ci-dessous. Le coût historique est généralement basé sur la valeur nette de l'actif. Les principes comptables de base sont déterminés ci-dessous. La monnaie utilisée par la Société pour ses opérations et les rapports est le Dollar des États-Unis (\$EU).

c) Reconnaissance des revenus

Les revenus issus des intérêts sont comptabilisés sur base cumulative, en rapport avec le solde du principal à recouvrer et le taux d'intérêts effectivement applicable.

En général, la société gagne des revenus en commissions et droits à partir d'une large gamme de services rendus aux clients. Les revenus des commissions ainsi que les dépenses connexes intégrés aux taux d'intérêts d'un actif financier ou d'une obligation financière, sont inclus dans l'évaluation du taux d'intérêts effectif.

Les revenus des commissions, y compris les honoraires issus des services de comptes-clients et les frais d'établissement de syndicats, sont comptabilisés lors de la prestation de ces services. Lorsqu'un engagement de prêt n'est pas supposé aboutir à un décaissement de prêts, les honoraires afférents à l'engagement de prêt sont comptabilisés en ligne droite au cours de la période d'engagement. Les commissions et dépenses connexes sont essentiellement liées aux frais de transaction qui sont encourus pendant que les services sont reçus.

d) Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, construction ou production d'un actif éligible qui requiert nécessairement une période substantielle pour apprêter pour l'objectif ou la vente envisagée, sont immobilisés comme faisant partie du coût des actifs respectifs. D'autres coûts d'emprunt sont comptabilisés comme dépenses. Les escomptes et primes ou d'autres variations entre le montant initial de maintien d'un instrument générateur d'intérêts et son montant à échéance calculés sur la base d'intérêts effectifs.

e) Intérêt dans une coentreprise (joint-venture)

La société a un intérêt dans une coentreprise, qui est une entité conjointement contrôlée, selon laquelle les partenaires ont une disposition contractuelle qui établit un contrôle conjoint sur les activités économiques de l'entité. L'arrangement requiert un accord unanime pour les décisions financières et opérationnelles entre les partenaires. La société comptabilise sa participation à la co-entreprise en joint venture en utilisant la méthode de fonds propres de comptabilisation. Selon la méthode de fonds propres, la participation à la coentreprise est initialement comptabilisé au prix coûtant et le montant de maintien est augmenté ou réduit pour reconnaître la part du bénéfice ou de la perte du partenaire dans la coentreprise après la date d'acquisition. La part du bénéfice ou de la perte du partenaire, est comptabilisée dans le compte d'exploitation du partenaire. Les distributions issues de la coentreprise, réduisent le coût de maintien du montant de la participation.

1 PRINCIPES COMPTABLES (SUITE)

f) Devises étrangères

Les états financiers de la société sont présentés en Dollars des Etats-Unis. La devise fonctionnelle est le Dollar des Etats-Unis.

Les transactions en devises étrangères sont initialement enregistrées aux taux de change en vigueur à la date où la transaction est éligible à la reconnaissance.

Les actifs et les éléments du passif monétaires libellés en devises étrangères, sont convertis au taux de change prévalant à la date du rapport. Les écarts découlant du règlement ou de la conversion des éléments monétaires, sont comptabilisés dans le compte d'exploitation.

Les éléments non monétaires qui sont évalués en termes de coûts historiques dans une devise étrangère, sont convertis au taux de change prévalant aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires évalués à la valeur juste dans une devise étrangère, sont convertis aux taux de change prévalant à la date où la valeur juste est déterminée. Le gain ou la perte découlant de la conversion des éléments non monétaires évalués à la valeur juste, est traitée conformément à la reconnaissance des gains ou pertes de change dans la valeur juste de l'élément (les écarts de conversion des éléments dont le gain ou la perte à la valeur juste est reconnue comme partie des autres revenus ou bénéfice consolidé, sont également comptabilisés dans les revenus ou bénéfice ou perte, respectivement).

g) Biens incorporels

Les biens incorporels comprennent les coûts d'acquisition des logiciels informatiques. Les dépenses pour l'acquisition des logiciels sont immobilisées et amorties sur la base d'une méthode linéaire, en tenant compte de leur durée de vie utile estimative, laquelle n'excède généralement pas trois à cinq ans. L'amortissement est enregistré au poste des dépenses de fonctionnement.

Une immobilisation incorporelle est décomptabilisée lors de la cession ou quand aucun avantage économique futur n'est attendu de son utilisation ou sa cession. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation de l'actif (calculé comme la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans le compte d'exploitation de l'exercice pendant lequel l'actif est décomptabilisé.

h) Subventions d'Etat et autres dons

Les dons des gouvernements et autres ne sont comptabilisés que lorsqu'il existe une assurance raisonnable que la société se conformera aux conditions y relatives et que ces dons seront effectivement reçus après comptabilisation à leur valeur juste marchande. Ces dons sont par la suite amortis et inscrits aux comptes d'exploitation comme suit :

Don de terrain par le gouvernement du Kenya	–	amorti au cours de la même période de bail du terrain et à des montants équivalents.
Subvention du Fonds africain d'assistance au secteur privé- Banque africaine de développement (BAD)	–	amorti et inscrit au compte des pertes et profits, le montant étant utilisé conformément à l'accord de subvention.
Subvention de l'Agence française de développement (AFD)	–	amorti et inscrit au compte des pertes et profits, le montant étant utilisé conformément à l'accord de subvention.



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

i) Immobilisations et matériel

Les immobilisations et matériels sont comptabilisés au prix coûtant, déduction faite des dotations aux amortissements et des déficiences le cas échéant. Les coûts de réparation et d'entretien, ainsi que les coûts d'emprunt pour les projets de construction à long terme, sont immobilisés si les critères afférents sont remplis. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont passés au compte d'exploitation au fur et à mesure qu'ils sont encourus.

Les terrains et bâtiments détenus en propriété libre, sont évalués à la valeur juste moins les dotations aux amortissements cumulées sur les bâtiments et les déficiences reconnues à la date de réévaluation. Les évaluations sont opérées assez fréquemment pour s'assurer que la valeur juste des actifs réévalués ne diffère pas considérablement de sa valeur comptable.

Excédent d'évaluation

Conformément à IAS 16, la nature d'excédent de réévaluation découle de l'évaluation des actifs dont la valeur juste a connu des changements significatifs. La valeur juste des terrains et des bâtiments, est normalement déterminée par rapport à une preuve à base du marché, de par une évaluation qui est opérée par des experts en estimation de biens immobiliers.

Les changements de la valeur juste sont reconnus dans d'autres revenus consolidés et cumulés dans les fonds propres sous les excédents d'évaluation.

Un excédent d'évaluation est enregistré dans les revenus consolidés et crédité à la réserve d'évaluation d'actifs dans les fonds propres. Cependant, dans la mesure où il renverse un déficit de réévaluation du même actif précédemment reconnu dans le compte d'exploitation, l'augmentation de la valeur est enregistrée dans le compte d'exploitation. Un déficit de réévaluation est enregistré dans le compte d'exploitation, sauf dans la mesure où il compense un excédent existant sur le même actif reconnu dans la réserve de réévaluations des immobilisations.

Un transfert annuel de réserve de réévaluation des actifs pour retenir les gains, se fait pour la différence entre l'amortissement basé sur la valeur comptable réévaluation de l'actif et l'amortissement basé sur le coût initial de l'immobilisation.

De plus, les dotations aux amortissements cumulés à la date de réévaluation, sont éliminées contre la valeur comptable brute de l'actif et la valeur nette est indiquée au montant réévalué de l'actif. A la cession, toute réserve de réévaluation relative à un actif particulier mise à la vente, est transférée aux réserves cumulées.

L'amortissement est calculé sur la base de ligne droite à des taux annuels estimatifs pour amortir le coût ou la valeur des actifs pendant la période estimative de vie utile.

Les taux d'amortissement annuels en vigueur sont les suivants:

Bâtiment	2.38 & 2.56%
Mobilier et matériel de bureau	12.5%
Véhicules	25.0%
Ordinateurs	25.0%
Mobilier et agencements résidentiels	12.5%

Les immeubles tenus à bail sont entièrement amortis sur la durée de vie estimative du bâtiment, ou en fonction du bail, la période la plus courte étant retenue. Un élément d'actif et de matériel cesse d'être reconnu à la cession ou lorsqu'il n'est attendu aucun avantage économique futur de son utilisation et de sa cession. Tout gain ou perte découlant de la non comptabilisation de l'actif (calculée comme la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif) est porté au compte d'exploitation de l'exercice de rebut.

Les valeurs résiduelles, les vies utiles et les méthodes d'amortissement des biens, machines et matériel sont revus à la fin de chaque exercice et ajustés pour l'avenir, le cas échéant.

1 PRINCIPES COMPTABLES (SUITE)

j) Dépréciation de la valeur des actifs non financiers

A la date de chaque bilan, la société procède à l'évaluation des valeurs vénales de ses actifs pour déterminer s'il existe une indication sur une éventuelle dépréciation. S'il existe une telle indication, la société estime le montant recouvrable. Un montant recouvrable d'un actif, est la valeur supérieure d'un actif ou la valeur juste d'une unité génératrice de fonds, moins les coûts de cession ou sa valeur à l'usage. Le montant recouvrable est déterminé pour un actif individuel, à moins que l'actif ne génère pas d'entrées de fonds ou la valeur juste d'une unité génératrice de fonds, qui dépendent largement de ceux d'autres actifs ou groupes d'actifs. Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse son montant recouvrable, l'actif est considéré comme étant déprécié et comptabilisé à sa valeur recouvrable.

A la date de chaque bilan, la Société procède à l'estimation des valeurs vénales de ses actifs afin de déterminer s'il existe des indications sur une éventuelle dépréciation. S'il existe une telle indication, le montant recouvrable est estimé et une provision pour dépréciation est constituée et comptabilisée dans les pertes ou profits chaque fois que la valeur vénale de l'actif excède le montant estimatif révisé de son montant recouvrable ; cependant, pour que la valeur vénale accrue n'excède pas la valeur vénale qui aurait été déterminée, aucune dépréciation n'est comptabilisée pour l'actif des années précédentes. Une extourne d'une dépréciation est comptabilisée immédiatement dans le compte des pertes et profits à moins que l'actif concerné soit comptabilisé à un montant réévalué, auquel cas l'extourne de la dépréciation est considérée comme une hausse de réévaluation.

k) Coût de mise à la retraite

La société opère un régime de Fonds de prévoyance pour tout son personnel sur base de cotisations. Les ressources afférentes au régime sont détenues dans un fonds fiduciaire séparé administré par un comité, qui est financé par les cotisations de la société et celles du personnel. En ce qui concerne les employés kényans, la société contribue également à un régime de retraite statutaire - National Social Security Fund (NSSF). Les obligations de la société se limitent actuellement à près de 2,35 \$EU par mois par employé. La contribution de la société aux régimes susvisés est imputée au compte d'exploitation de l'exercice auquel elles se rapportent.

l) Droits des employés

Les droits du personnel au congé annuel sont reconnus lorsqu'ils sont dus aux employés. Une dotation est prévue pour la responsabilité estimative du congé annuel cumulé à la date du bilan.

m) Instruments financiers

Actifs financiers

Reconnaissance et évaluation

Un instrument financier est reconnu lorsque la société devient partie aux dispositions contractuelles afférentes à l'instrument. Les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la valeur juste à travers le compte d'exploitation, les prêts et effets à recevoir, les placements détenus jusqu'à échéance, effets financiers disponibles pour cession, ou dérivés libellés comme instruments de couverture dans une opération de couverture efficace, selon le cas. La société détermine le classement de ses actifs financiers à la reconnaissance initiale et réévalue son portefeuille à chaque date du bilan pour s'assurer que tous les instruments financiers soient bien classés.

A la date du bilan, le classement des actifs financiers de la société se présentait comme suit:

- Prêts et effets à recevoir: soldes en caisse et en banque, prêts et avances aux clients, prêts du personnel et obligations émises par sociétés privées.
- Placements détenus jusqu'à échéance: dépôts à court terme, obligations émises par sociétés privées.
- Placements financiers disponibles pour cession - prises de participations en FCFA.

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

m) Instruments financiers (suite)

Tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la valeur juste plus les coûts de transaction, sauf dans le cas des actifs financiers enregistrés à la valeur juste au compte d'exploitation. Les acquisitions ou cessions d'actifs financiers qui requièrent la livraison des actifs dans un délai établi par règlement ou convention sur le marché (transactions régulières), sont comptabilisées à la date de transaction, notamment la date à laquelle la société prend l'engagement d'acquérir ou céder l'actif.

Evaluation ultérieure

L'évaluation ultérieure des actifs financiers dépend de leur classement tel que décrit ci-après.

(i) *Prêts et effets à recevoir*

Les prêts et effets à recevoir sont des actifs financiers non dérivés à paiement fixe ou déterminable qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après une évaluation initiale, de tels actifs sont ultérieurement évalués à un coût amorti en utilisant la méthode de taux d'intérêts prévisionnel, moins la dépréciation de valeur. Le coût amorti est calculé en tenant compte de tout escompte ou prime à l'acquisition et les frais ou coûts qui font partie intégrante de la méthode de taux d'intérêts prévisionnel. L'amortisation des taux d'intérêts prévisionnels est incluse dans les intérêts créditeurs et revenus similaires dans le compte d'exploitation. Les pertes découlant de la dépréciation de valeur sont reconnues dans les gains ou pertes dans la provision pour dépréciation de valeur, pour les prêts et dans les dépenses opérationnelles pour d'autres effets à recevoir.

Les autres effets à recevoir englobent tous les effets à recevoir qui sont de courte durée sans taux d'intérêts spécifiés, et sont évalués au coût amorti en utilisant le taux d'intérêts applicable. Une marge est prévue pour tous montants non irrécouvrables.

Aux fins de l'état de trésoreries, les équivalents d'avoirs liquides comprennent les placements à court terme des avoirs liquides qui sont immédiatement convertibles pour connaître les montants d'avoirs liquides, et qui étaient à trois mois d'échéance à l'acquisition, moins les avances des banques remboursables à trois mois de la date de décaissement ou de la confirmation de l'avance. Les avoirs liquides et équivalents sont évalués au coût amorti.

(ii) *Détenus jusqu'à échéance*

Les placements détenus jusqu'à échéance sont des actifs financiers non dérivés à paiement fixe ou déterminable et à échéances fixes que la direction générale a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à échéance. Après une évaluation initiale, les placements détenus jusqu'à échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode de taux d'intérêts prévisionnels, moins la dépréciation de la valeur. Le coût amorti est calculé en tenant compte de tout escompte ou prime à l'acquisition, et des frais et coûts qui font partie intégrante des intérêts prévisionnels. L'amortisation des intérêts prévisionnels est comptabilisée dans le compte d'exploitation. Les pertes découlant de la dépréciation de la valeur sont comptabilisées dans le compte d'exploitation comme partie des dépenses de fonctionnement.

Si la société devrait céder ou reclasser plus d'un montant important des placements détenus jusqu'à échéance, avant l'échéance (autre que dans certaines circonstances spécifiques), toute la catégorie serait affectée et devra être reclassée comme disponible à vendre. D'autre part, il sera interdit à la société de classer tout actif financier comme détenu jusqu'à échéance pendant les deux années à venir.

1 PRINCIPES COMPTABLES (SUITE)

m) Instruments financiers (suite)

(iii) Placements financiers disponibles à vendre

Les placements financiers disponibles à vendre comprennent les prises de participations et les titres d'obligations. Les prises de participations classées comme disponibles à vendre, sont celles qui ne sont ni classées comme détenues pour transactions ni libellées à la valeur juste par bénéfice ou perte. Les titres d'obligation sont ceux qui sont censés être détenus pour une période indéfinie et qui peuvent être cédés par besoin de liquidité ou en réaction aux conditions du marché.

Après une évaluation initiale, les placements financiers disponibles à vendre sont ultérieurement évalués à la valeur juste avec des gains ou pertes non réalisées reconnues comme revenus divers dans la réserve de placements disponibles à vendre, jusqu'à ce que le placement cesse d'être comptabilisé, auquel moment le gain ou perte cumulative est comptabilisée comme revenus divers, ou il est déterminé que le placement a perdu de la valeur, lorsque la perte cumulative est transférée de la catégorie de disponible à vendre à celle de bénéfice ou perte dans les dépenses de fonctionnement. Les intérêts cumulés en détenant les placements financiers disponibles à vendre, sont enregistrés comme intérêts créditeurs en utilisant la méthode de taux d'intérêts prévisionnels.

Non reconnaissance

Un actif financier (ou le cas échéant, une partie d'un actif financier ou partie d'un groupe d'actifs financiers similaires) n'est pas reconnu lorsque:

- les droits de recevoir des trésoreries de l'actif, ont expiré
- la société a transféré ses droits de recevoir des trésoreries de l'actif, ou a assumé une obligation de payer intégralement les fonds reçus sans aucun regard matériel, à une partie tierce sous un arrangement de passage; et soit (a) la société a transféré pratiquement tous les risques et rémunérations de l'actif, ou (b) la société n'a ni transféré ni retenu pratiquement tous les risques ou rémunérations de l'actif, mais a transféré le contrôle de l'actif.

Dépréciation de la valeur des actifs financiers

A la date de chaque bilan, la société évalue s'il existe une preuve objective qu'un actif financier ou groupe d'actifs financiers a perdu de la valeur. Un actif financier ou groupe d'actifs financiers est jugé être déprécié en valeur s'il existe une preuve objective de dépréciation en valeur à cause de l'un ou plusieurs événements ayant survécu après la reconnaissance initiale de l'actif (un 'événement de perte') et que cet événement (ou événements) de perte a un impact sur les trésoreries futures estimatives de l'actif financier ou groupe d'actifs financiers qui peut être déterminé de manière fiable. La preuve de dépréciation peut inclure des indications selon lesquelles le débiteur connaît une sérieuse difficulté financière, une défaillance ou délinquance dans les paiements des intérêts ou du principal, la probabilité qu'il enclenchera un processus de faillite ou autre réorganisation financière, et lorsque des données observables indiquent qu'il existe une réduction mesurable des flux futurs estimatifs, tels que les changements dans les arriérés ou des conditions économiques qui sont en corrélation avec la défaillance.

Actifs financiers comptabilisés au coût amorti

En ce qui concerne les actifs financiers enregistrés au coût amorti, la société détermine d'abord si la preuve objective de dépréciation existe individuellement pour les actifs financiers qui sont individuellement importants, ou collectivement pour les actifs financiers qui ne sont pas individuellement importants. Si la société détermine qu'aucune preuve objective de dépréciation de valeur n'existe pour un actif financier évalué individuellement, qu'il soit important ou non, il inclut l'actif dans un groupe d'actifs financiers ayant des caractéristiques financières similaires, et les évalue collectivement pour dépréciation de valeur. Les actifs qui sont individuellement évalués pour perte de valeur, et pour lesquels une perte de valeur est, ou continue d'être, reconnue, ne sont pas inclus dans une évaluation collective de perte de valeur

1 PRINCIPES COMPTABLES (SUITE)

m) Instruments financiers (suite)

S'il existe une preuve objective qu'il est survenu une perte de valeur, le montant de la perte est évalué comme la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actuelle des trésoreries estimatives futures (hormis les pertes financières futures estimatives qui ne sont pas encore encourues). La valeur actuelle des trésoreries futures estimatives est escomptée au taux d'intérêts initial de l'actif financier. Si un prêt est assorti d'un taux d'intérêts variable, le taux d'escompte pour mesurer toute perte de valeur, est le taux d'intérêts estimatif.

La valeur actuelle de l'actif est réduite à travers l'utilisation d'un compte de marges et la perte est imputée au compte d'exploitation. Les intérêts créditeurs continuent de s'accumuler sur la valeur comptable réduite, et sont comptabilisés en utilisant le taux d'intérêts utilisé pour escompter les trésoreries futures aux fins d'évaluer la perte découlant de la dépréciation. Les prêts ensemble avec la marge associée, sont passés à pertes lorsqu'il n'existe aucune perspective réaliste de recouvrement à l'avenir, et que toutes garanties ont été réalisées ou cédées à la société. Si, au cours d'un exercice ultérieur, le montant de la dépréciation estimative augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après la reconnaissance de la dépréciation, la perte de dépréciation précédemment reconnue, est augmentée ou réduite en ajustant le compte de marges. Lorsqu'un prêt passé à perte est ultérieurement recouvré, le montant est crédité aux revenus divers dans le compte d'exploitation.

Placements financiers disponibles à vendre

En ce qui concerne les placements disponibles à vendre, la société détermine à la date de chaque bilan s'il existe une preuve objective qu'un actif ou groupe d'actifs s'est déprécié. Dans le cas des prises de participations classées comme étant disponibles à vendre, la preuve objective pourrait inclure une réduction importante ou prolongée de la valeur juste de l'investissement en-deçà de son coût. Le terme 'important' est évalué par rapport au coût initial de l'investissement, tandis que 'prolongé' par rapport à la période durant laquelle la valeur juste est inférieure au coût initial de l'investissement. Lorsqu'il existe une preuve de dépréciation, la perte cumulative évaluée comme la différence entre le coût d'acquisition et la valeur juste actuelle, moins toute perte de dépréciation sur l'investissement précédemment reconnue dans le compte d'exploitation - est enlevée des revenus divers et passée au compte d'exploitation. Les pertes de dépréciation sur les prises de participation, ne sont pas inversées à travers le compte d'exploitation; les augmentations de leur valeur juste après la dépréciation, sont reconnues directement dans les revenus divers.

Obligations financières

Reconnaissance et évaluation initiales

Les obligations financières découlant de la norme IAS 39, sont classées comme obligations financières à la valeur juste à travers le compte d'exploitation, les prêts et les emprunts. La société détermine le classement de ses obligations financières à la reconnaissance initiale. Toutes les obligations financières sont comptabilisées initialement à la valeur juste et, dans le cas des prêts et des emprunts, moins les coûts de transaction directs y afférents.

Les obligations financières de la société comprennent les transactions et autres effets à payer, les découverts bancaires, les prêts et les emprunts.

Evaluation ultérieure

L'évaluation des obligations financières dépend de leur classement tel que décrit ci-après:

Les gains ou pertes sur les obligations détenues pour transaction sont comptabilisées dans le compte d'exploitation.

Les obligations financières enregistrées à la reconnaissance initiale à la valeur juste à travers le compte d'exploitation, sont libellées à la date initiale d'enregistrement, et seulement si les critères prévus dans IAS 39 sont satisfaits. La société n'a libellé aucune obligation financière à la valeur juste à travers le compte d'exploitation.

1 PRINCIPES COMPTABLES (suite)

Prêts et emprunts

Après la reconnaissance initiale, les prêts et emprunts générateurs d'intérêts, sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode de taux d'intérêts prévisionnels. Les gains et pertes sont comptabilisés dans le compte d'exploitation lorsque les obligations cessent d'être reconnues, ainsi qu'à travers le processus d'amortissement des intérêts prévisionnels. Le coût amorti est calculé en tenant compte de tout escompte ou prime à l'acquisition et des frais ou coûts qui font partie intégrante des intérêts prévisionnels. L'amortissement des intérêts prévisionnels est incluse comme charges financières dans le compte d'exploitation.

Non-reconnaissance

Une obligation financière cesse d'être reconnue lorsque la responsabilité relevant de l'obligation est déchargée ou annulée ou a expiré. Lorsqu'une obligation financière existante est remplacée par une autre relevant du même prêteur à des modalités nettement différentes, ou les modalités d'une obligation existante sont foncièrement modifiées, un tel échange ou une telle modification est traitée comme la non reconnaissance de l'obligation initiale, et la reconnaissance de la nouvelle obligation. La différence des valeurs comptables respectives, est passée au compte d'exploitation.

n) **Provisions**

Les provisions sont reconnues lorsque la société a une obligation actuelle (juridique ou constructive) découlant d'un événement antérieur, il est probable qu'une entrée de ressources comportant des avantages économiques soit requise pour régler l'obligation et une estimation fiable peut se faire du montant de l'obligation. Lorsque la société s'attend à ce qu'une partie ou toute une provision soit remboursée, par exemple, dans le cadre d'une police d'assurance, le remboursement est reconnu comme un actif séparé, mais seulement lorsque le remboursement est virtuellement certain. Les frais afférents à une provision sont imputés au compte d'exploitation, moins tout remboursement.

Conformément à IAS 37, pour chaque catégorie de provision, la société divulgue:

- (a) la valeur comptable au début et à la fin de la période;
- (b) les provisions additionnelles constituées durant la période, y compris l'augmentation des provisions existantes;
- (c) les montants employés (encourus ou imputés contre la provision) durant la période;
- (d) les montants non employés retournés durant la période; et

Ceci est reflété dans les notes explicatives spécifiques aux états financiers.

o) **Dividendes**

Conformément à IAS 37, les distributions des bénéfices aux actionnaires proportionnellement à leurs participations au capital, se font en fin d'exerce, à condition que la société ait réalisé des bénéfices dépassant le montant de 1 millions de \$EU. Le montant minimum pouvant être distribué est de 20% des bénéfices après approbation en assemblée générale annuelle

q) **Les baux**

La détermination de si un arrangement est, ou contient, un bail, se base sur la teneur de l'arrangement à la date de création. L'arrangement est évalué pour établir si le respect de l'arrangement dépend de l'utilisation d'un actif ou actifs spécifiques, ou si l'arrangement confère un droit d'utiliser l'actif ou les actifs, même si ce droit n'est pas explicitement spécifié dans un arrangement.

La société comme preneur à bail

Les paiements de baux opérationnels, sont reconnus comme une dépense de fonctionnement dans le compte d'exploitation sur une base de ligne droite pendant la durée du bail.

2 IMPORTANTS JUGEMENTS, ESTIMATIONS ET HYPOTHESES LIES A LA COMPTABILISATION

La préparation des états financiers requiert que la direction générale puisse faire des jugements, estimations et hypothèse qui affectent les montants signalés des revenus, dépenses, actifs et passif, et les divulgations connexes, et la divulgation des obligations éventuelles. L'incertitude concernant les hypothèses et les estimations pourrait se traduire par des résultats qui requièrent un ajustement matériel de la valeur comptable des actifs ou des éléments du passif qui pourrait affecter les périodes ultérieures.

Les hypothèses clés concernant l'avenir et d'autres sources principales de l'incertitude des estimations à la date du bilan, qui comportent le risque de causer un ajustement matériel des montants comptables des actifs et du passif durant l'exercice financier suivant, sont décrits ci-après. La société a basé ses hypothèses et estimations sur les paramètres disponibles lors de la préparation des états financiers. Les circonstances et hypothèses existant sur les évolutions futures, peuvent cependant changer à cause des changements sur le marché ou des circonstances hors de la compétence de la société. Ces changements sont reflétés dans les hypothèses lorsqu'ils surviennent.

Pertes d'érosion de valeur sur les prêts et avances

La société passe en revue ces prêts et avances individuellement importants à chaque date de bilan pour évaluer si une perte d'érosion de valeur devrait être enregistrée dans le compte d'exploitation. En particulier, le jugement de la direction générale est requis dans l'estimation du montant et de la périodicité des trésoreries futures, en déterminant la perte d'érosion de valeur. Ces estimations se basent sur l'hypothèse selon laquelle un certain nombre de facteurs et les résultats réels, peuvent être différents, occasionnant ainsi des changements futurs à la marge.

Les prêts et avances qui ont été évalués individuellement (et considérés comme n'ayant pas souffert d'érosion de valeur), sont évalués ensemble avec tous les prêts et avances individuellement insignifiants, dans le groupe d'actifs ayant des profils-risques similaires. L'objectif est de déterminer si une provision devrait être constituée à cause des événements de pertes encourus pour lesquels il existe une preuve objective, mais dont les effets ne sont pas évidents. L'évaluation collective tient compte des données découlant du portefeuille des prêts (telles que les niveaux des arriérés, l'emploi des fonds, les ratios prêts/garanties, etc.) et des jugements sur l'effet des concentrations de risques et des données économiques (y compris les niveaux d'emploi, les indices réels de prix immobiliers, les risques-pays et la performance des différents groupes individuels). La perte d'érosion de valeur sur les prêts et avances, est divulguée en plus de détails dans la Note 13 (b).

Lorsqu'un prêt est connu comme étant irrécouvrable, lorsque toutes les procédures juridiques nécessaires ont été épuisées, et la perte finale a été déterminée, la perte est passée à perte contre la provision afférente pour mauvaises créances. Des recouvrements ultérieurs sont crédités au compte d'exploitation. Si le montant de la perte se réduit subséquemment à cause d'un événement survenant après la réduction, le relâchement de la provision est crédité au compte d'exploitation de l'exercice.

Placements détenus jusqu'à échéance

La société suit la directive de IAS 39 sur le classement des actifs financiers non dérivés à paiements fixes ou déterminables et à échéances fixes comme détenus jusqu'à échéance. Ce classement requiert un jugement important. En faisant ce jugement, la société évalue son intention et sa capacité de détenir ces actifs jusqu'à échéance. Si la société n'arrive pas à maintenir ces placements jusqu'à échéance pour des circonstances spécifiques - comme par exemple, la cession d'un montant insignifiant juste avant l'échéance - il sera nécessaire de reclasser toute la catégorie comme étant disponible à vendre. En conséquence, les placements devront être évalués à la valeur juste et non au coût amorti.

Immobilisations, machine et matériel

Des estimations critiques sont faites par les administrateurs pour déterminer les vies utiles et les taux d'amortissement des immobilisations et du matériel.

Valeur juste des instruments financiers

Lorsque les valeurs justes des actifs financiers enregistrés au Bilan ne peuvent être dérivées des marchés actifs, ils sont déterminés en utilisant une variété de techniques d'évaluation qui comprennent d'autres intrants observables tels que la cession des instruments similaires sur le marché au fur et à mesure que telles ventes interviennent.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

3. INTERETES CREDITEURS ET REVENUS SIMILAIRES

	2013 \$EU	2012 \$EU
Prêts et avances	16,600,742	13,337,297
Placements auprès des institutions financières	1,738,655	2,532,730
	18,339,397	15,870,027

4. INTERETS DEBITEURS ET CHARGES MILAIRES

Fonds mobilisés auprès des institutions financières et sur les marchés financiers	8,616,756	6,626,709
Charges bancaires	39,140	42,078
	8,655,896	6,668,787

5. COMMISSIONS ET HONORAIRES RECUS

Commissions d'engagement	734,037	435,323
Commissions d'évaluation	552,899	757,969
Commissions initiales	808,276	943,810
Commissions de pénalité	379,134	305,228
Commissions-projets divers	729,063	450,367
	3,203,409	2,892,697

Commissions d'engagement: il s'agit des commissions non remboursables versées par l'emprunteur trois mois après la signature de l'accord de prêt sur tous montants non décaissés de prêts et destinées à accélérer les décaissements, fixées à 0,85% du montant non décaissé du prêt.

Commission d'évaluation: Il s'agit d'une commission non remboursable versée par l'emprunteur pour couvrir les dépenses encourues lors de l'évaluation du projet. Cette commission est versée avant la signature de l'accord de prêt et est comptabilisée à 0,5% du montant du prêt.

Commission initiale: Il s'agit des commissions non remboursables par l'emprunteur à la signature de l'accord de prêt, à 1% du montant du prêt.

Commissions de pénalité : Il s'agit des pénalités de retard prélevées sur le montant de la facture impayée à différents taux.

Commissions-projets divers : Ces commissions comprennent les frais de gestion de projet au titre de l'administration du projet, des frais d'annulation et de résiliation, à verser par l'emprunteur à l'annulation de l'accord de prêt.

6. SUBVENTIONS RECUES

	2013 \$EU	2012 \$EU
Don de terrain par le gouvernement du Kenya (note 18)	3,879	3,881
Subvention FAPA (note 26)	-	53,848
Subvention d'AFD à intérêts concessionnels (note 26)	305,918	441,914
	309,797	499,643

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

7	REVENUS DIVERS	2013 \$EU	2012 \$EU
	Revenu locatif	177,450	130,809
	Gain de cession de matériel		11,742
	Revenu de dividende-Prises de participation	57,484	-
	Revenus divers	45,436	52,677
		280,370	195,228
8	DEPENSES DE FONCTIONNEMENT		
	Coûts du personnel (note 10)	4,261,067	4,054,499
	Dotations aux amortissements sur biens et matériels (note 19)	205,926	213,930
	Amortisation du revenu de subvention (Note 18)	3,879	3,880
	Amortisation des biens incorporels (note 20)	117,220	105,018
	Honoraires des commissaires aux comptes	26,555	23,500
	Jetons de présence des administrateurs	378,650	561,020
	Autres dépenses administratives	1,839,473	1,852,625
		6,832,770	6,814,472
9	DEPENSES LIEES AUX SUBVENTIONS		
	Subvention FAPA (note 26)	-	53,848
	Subvention d'AFD à intérêts concessionnels (note 26)	305,917	441,914
		305,917	495,762
10	COUTS DU PERSONNEL		
	Salaires et traitements	3,607,933	3,466,246
	Indemnité de fin de service (plans définis de cotisations)	445,516	388,711
	Congés	199,469	189,477
	Coûts divers	8,149	10,065
		4,261,067	4,054,499
11	RENDEMENT PAR ACTION		
	Bénéfice de l'exercice (\$EU)	4,745,791	3,372,557
	Nombre moyen pondéré des actions ordinaires à émettre	57,978	54,568
	Rendement de base par action (exprimé en \$EU par action)	81.86	61.81

Les rendements de base par action sont calculés en divisant le bénéfice de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société, par le nombre moyen pondéré des actions ordinaires émises durant l'exercice. Le nombre moyen pondéré d'actions a été calculé comme une approximation raisonnable du nombre d'actions ordinaires impayées durant la période, qui est le nombre des actions ordinaires impayées au début de la période, ajusté par le nombre d'actions ordinaires émises durant la période, multiplié par un facteur de pondération du temps. Il n'y avait pas de ruptures d'opérations ni d'actions potentiellement dilutives non libérées au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

12 DEPOTS BANCAIRES A COURT TERME	2013 \$EU	2012 \$EU
Détenus jusqu'à échéance:		
Dépôts à vue et à terme	56,787,812	31,720,991

Le taux d'intérêts pratiqué sur les dépôts bancaires durant l'exercice, a été de 4,15% (2012 – 2,64 %) par an.

Les dépôts bancaires comprennent des montants équivalents à 41.825.298 \$EU (2012 – 7.656.170 \$EU) en monnaies locales des pays membres. Tous les dépôts bancaires arrivent à échéance trois mois après les dates de placement.

13 PRETS ET AVANCES AUX CLIENTS	2013 \$EU	2012 \$EU
(a) (i) Analyse des prêts et avances		
Au 1er janvier	140,856,996	98,428,288
Décaissements durant l'exercice	79,726,559	63,464,815
Remboursements durant l'exercice	(30,803,689)	(21,265,924)
Montants passés à pertes durant l'exercice (principal)	(2,591,082)	-
Ajustement de change	1,633,401	229,820
Au 31 décembre		
Principal des prêts et avances	188,822,185	140,856,999
Intérêts et commissions à recevoir	10,995,417	11,365,870
Montant brut des prêts	199,817,602	152,222,869
Provision pour risques liés au crédit	(4,406,148)	(7,090,348)
Montant net des prêts et avances	195,411,454	145,132,521

L'ajustement de change se rapporte à la conversion des prêts libellés dans des monnaies autres que le \$EU à la fin de la période du rapport.

(a) (ii) Analyse des prêts et avances - profil	2013 \$EU	2012 \$EU
Portion exigible à court terme	65,289,193	63,612,973
Portion non exigible à court terme	130,122,261	81,519,548
Montant net des prêts et avances	195,411,454	145,132,521

(b) Provisions sur les prêts et avances	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	7,090,348	5,301,356
Montants passés à pertes (principal & intérêts)	(5,041,947)	(226,683)
Provision de l'exercice	2,284,510	2,078,365
Ajustement de change	73,237	(62,690)
Au 31 décembre	4,406,148	7,090,348

A l'avis des administrateurs, les niveaux actuels des provisions reflètent une évaluation prudente de la qualité du portefeuille de la société. Le taux d'intérêts pratiqué a été de 10,46% (2012 – 10,14%) par an.



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

13 PRETS ET AVANCES AUX CLIENTS (SUITE)

(c) Provision pour risques financiers durant l'exercice

Provision pour créances douteuses sur les avances et prêts-projets
Intérêts en suspens sur prêts-projets

2013 \$EU	2012 \$EU
2,284,510	1,099,809
-	978,556

Provision sur les débiteurs locataires
Provision sur les charges utilitaires du bâtiment du Siège
Provision sur d'autres effets à recevoir

2,284,510	2,078,365
-	5,928
-	91,649
-	1,667

Au 31 décembre

2,284,510	2,177,609
-----------	-----------

(d) Analyse des prêts bruts par échéance

Echéance
Dans un an
Entre un an et cinq ans
Plus de cinq ans

69,695,339	70,866,224
84,562,932	56,528,998
45,559,329	24,827,647
199,817,600	152,222,869

14 BENEFICE PAR ACTION

Prêts du personnel
Autres débiteurs et comptes de régularisation

1,207,490	682,970
1,088,772	1,148,420

Moins: provision pour les créances douteuses
Provision pour charges utilitaires au Siège

2,296,262	1,831,390
(32,387)	(32,406)
(90,401)	(91,649)

Au 31 décembre

2,173,474	1,707,335
-----------	-----------

Portion exigible à court terme
Portion non exigible à court terme

722,294	1,280,246
1,451,180	427,089

Au 31 décembre

2,173,474	1,707,335
-----------	-----------

(b) Mouvement des provisions pour créances douteuses

Au 1er janvier
Provision additionnelle
Conversion de devises étrangères
Moins: Montant passé à pertes

32,406	76,168
-	5,928
(19)	-
-	(49,690)

Au 31 décembre

32,387	32,406
--------	--------

(c) Mouvement de la provision pour charges utilitaires au Siège

Au 1er janvier
Provision additionnelle
Conversion de devises étrangères

91,649	-
-	91,649
(1,248)	-

Au 31 décembre

90,401	91,649
--------	--------

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

Les prêts et avances du personnel sont accordés conformément aux Règlement et Statut du personnel approuvés par le conseil d'administration. Le taux d'intérêts pratiqué sur les prêts et avances du personnel a été de 5,8% (2011-5,8 %) par an. Ces prêts et avances du personnel sont assortis de modalités différentes.

15 INVESTISSEMENT EN CO-ENTREPRISE (JOINT VENTURE)

Il s'agit d'un arrangement de co-entreprise entre Shelter-Afrique et Everest Limited à compter du 01.02.2011. L'objectif de la co-entreprise est d'approprier, développer, construire et vendre le terrain d'assiette et améliorations et investissements pour génération de revenus. Le projet se trouve dans la municipalité de Mavoko au Kenya.

Les partenaires ont l'intérêt commun ci-après dans la co-entreprise: Shelter Afrique – 50% et Everest Limited - 50%. La durée de la co-entreprise était fixée à 5 ans, mais peut être prorogée par commun accord écrit des partenaires.

INVESTISSEMENT EN CO-ENTREPRISE (JOINT VENTURE)

	2013 \$EU	2012 \$EU
Projet d'assiette	971,280	8,078,861
Fonds et autres effets à recevoir	3,283,633	-
Soldes en caisse et en banque	314,192	340,322
Total des actifs réalisables à court terme	4,569,105	8,419,184
Emprunts	918,507	3,157,094
Fonds et autres effets à payer	474,988	2,585,683
Total des dettes à court terme	1,393,495	5,742,778
FONDS PROPRES	3,177,403	2,676,405
Apport en fonds propres de la société	50%	50%
Valeur comptable de l'investissement	1,588,709	1,338,203
Compte d'exploitation de la co-entreprise:		
Revenus	8,233,396	-
Intérêts créditeurs	6,853	9,968
Revenus divers	2,085	1,867
Coûts de vente	(7,662,919)	-
Bénéfice brut	579,415	11,835
Dépenses administratives	(71,493)	(111,102)
Bénéfice avant taxes	507,922	(99,267)
Dépenses fiscales	-	-
Bénéfice après taxes	507,922	(99,267)
Part du bénéfice de la co-entreprise	253,961	(49,633)
Rapprochement de l'investissement dans la co-entreprise		
1er janvier	1,338,203	1,401,500
Part de (perte)/bénéfice	253,961	(49,633)
Ajustement de change	(3,455)	(13,664)
Au 31 décembre	1,588,709	1,338,203

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

16 PRISE DE PARTICIPATION EN FCFA

	2013 \$EU	2012 \$EU
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH):		
Solde d'ouverture	1,084,647	-
Additions	-	923,548
Réévaluation	10,503	158,974
Autres ajustements de la valeur juste	(88,284)	-
Ecart de change	48,614	2,124
Solde de clôture	1,055,480	1,084,646
Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) :		
Solde d'ouverture	1,006,166	-
Additions	-	1,006,166
Ecart de change	78,617	-
Réévaluation	455,808	-
Solde de clôture	1,540,591	1,006,166
Solde de clôture de la prise de participation	2,596,071	2,090,812

Prise de participation dans la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA - CRRH

La Caisse régionale de refinancement hypothécaire (CRRH) est un Fonds régional de refinancement hypothécaire créé le 17 juillet 2010, comme société anonyme selon la législation togolaise. Le capital initial était de 3,426 millions de FCFA constitué de 342.600 actions d'une valeur nominale de 10.000 FCFA entièrement souscrites et libérées. Son objectif principal est d'appuyer l'émission des prêts à long terme par les principaux prêteurs hypothécaires de la région de l'Union monétaire et économique ouest africaine (UEMOA).

Le principal promoteur de la CRRH est la Banque Ouest Africaine de Développement, tandis que les actionnaires comprennent des banques locales. L'investissement de Shelter-Afrique comprend 46.000 actions d'une valeur nominale de 10.000 FCFA.

La valeur juste a été ajustée suite aux recommandations du cabinet d'audit KPMG dans son rapport aux actionnaires de CRRH-UEMOA, en vue de l'introduction d'une nouvelle catégorie de souscription au capital en faveur des institutions financières et de développement, à 10.896 FCFA par action. La nouvelle valeur de la prise de participation de Shelter-Afrique a été réévaluée à 501.216.000 FCFA pour refléter le nouveau prix d'action de 10.896 FCFA par action.

Prise de participation à la Banque de l'Habitat du Burkina Faso

La Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) est une société anonyme d'un capital de 5.000 millions de FCFA, avec Siège à Ouagadougou, Burkina Faso. Elle a été créée par le gouvernement du Burkina Faso en 2006, pour promouvoir le développement du secteur de l'habitat et renforcer le marché hypothécaire au Burkina Faso. L'investissement de Shelter-Afrique comprend 52.632 actions. La valeur nominale des actions est de 10.000 FCFA.

La première détermination de la valeur juste a été effectuée en février 2013, suite à une résolution relative à l'augmentation du capital adoptée par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle, et fixant le nouveau prix d'action à 13.900 FCFA l'action.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

17. OBLIGATIONS EMISES PAR LES SOCIETES PRIVEES

	2013		2012	
	Coût amorti US\$	Valeur Marchande US\$	Coût amorti US\$	Valeur marchande US\$
Obligations – détenues jusqu'à échéance	2,582,932	2,580,710	3,641,158	3,677,639
Obligations – prêts et effets à recevoir	300,000	275,731	300,000	281,221
	2,882,932	2,856,441	3,941,158	3,958,860

Le taux d'intérêts moyen pratiqué pour les obligations émises par des sociétés privées durant l'exercice clos au 31 décembre 2013 a été de 4,74% (2012 -5,49%) par an. La valeur marchande est similaire à celle cotée sur le Bourse de New York où sont placées les obligations.

	2013 \$EU	2012 \$EU
Echéance:		
Entre un an et cinq ans	753,897	596,743
Plus de cinq ans	1,900,235	3,115,615
Détenues à perpétuité (avec une échéance de plus de 50 ans)	300,000	300,000
	2,954,132	4,012,358
Provision pour risques financiers	(71,200)	(71,200)
	2,882,932	3,941,158

La société a procédé à la revue des valeurs des obligations des sociétés privées. A l'avis des administrateurs, les niveaux actuels des provisions reflètent une évaluation prudente de la qualité du portefeuille d'obligations de la société



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

18 DONS

	2013 \$EU	2012 \$EU
Valeur du don reçu	200,000	200,000
Au 1er janvier	131,903	135,782
Comptabilisé au compte d'exploitation	(3,879)	(3,879)
Au 31 décembre	128,024	131,903
Exigible	3,879	3,879
Non-exigible	124,145	128,024
	128,024	131,903
Montant comptabilisé à ce jour:		
Au 1er janvier	68,097	64,218
Dotation de l'exercice	3,879	3,879
	71,976	68,097

Le don concerne un terrain à bail attribué par le gouvernement du Kenya pour la construction du bâtiment du Siège de la société. Le don du terrain a été fait en 1996 et sa valeur estimative immobilisée à l'acquisition et amortie pendant la durée de du bail. Les revenus différés afférents ont été présentés dans la note 26 aux présents états financiers.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

19 BIENS ET MATERIEL

	Terrains et bâtiments en propriété libre \$EU	Matériel et mobilier de bureau \$EU	Ordinateurs \$EU	Véhicules \$EU	Matériel mobilier et agencements résidentiels \$EU	Total des coûts \$EU
COÛT OU VALEUR						
Au 1er janvier 2012	3,706,155	524,645	251,529	77,866	87,867	4,648,062
Additions		17,583	38,985	97,652		154,220
Cessions	-			(77,876)	-	(77,876)
Au 31 décembre 2012	3,706,155	542,228	290,514	97,642	87,867	4,724,406
don:						
Au prix coûtant	2,427,380	542,228	290,514	97,642	87,867	3,445,631
A l'évaluation	1,278,775					1,278,775
Au 31 décembre 2012	3,706,155	542,228	290,514	97,642	87,867	4,724,406
Au 1er janvier 2013	3,706,155	542,228	290,514	97,642	87,867	4,724,406
Additions	-	12,152	33,541	-	-	45,694
Au 31 décembre 2013	3,706,155	554,380	324,055	97,642	87,867	4,770,100
AMORTISSEMENTS						
Au 1er janvier 2012	100,815	332,259	175,673	46,226	40,784	695,757
Dotation de l'exercice	100,851	38,014	39,923	25,188	9,955	213,931
Cessions	-	-	-	(54,480)	-	(54,480)
Au 31 décembre 2012	201,666	370,273	215,596	16,934	50,739	855,208
Au 1er janvier 2013	201,666	370,273	215,596	16,934	50,739	855,208
Dotation de l'exercice	100,851	39,353	31,355	24,413	9,955	205,926
Au 31 décembre 2013	302,517	409,626	246,951	41,347	60,694	1,061,135
MONTANT COMPTABLE NET						
Au 31 Décembre 2013	3,403,638	144,753	77,105	56,303	27,173	3,708,965
Au 31 décembre 2012	3,504,489	171,955	74,918	80,708	37,128	3,869,198



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

19 BIENS ET MATERIEL (suite)

- (i) Les bâtiments de la société ont été réévalués au 31 décembre 2010 par Gimco Limited, firme indépendante d'évaluation de biens immobiliers, sur la base de la valeur sur le marché libre. L'excédent de réévaluation de 320.731 \$EU a été crédité aux revenus divers. La politique de la société prescrit qu'il faut réévaluer les immobilisations tous les cinq ans.
- (ii) Inclus dans les biens et matériel, des actifs au coût de 466,715 \$EU (2012 - 410.600 \$EU) qui sont pleinement amortis. Les dotations aux amortissements annuelles sur ces actifs auraient dû se chiffrer à 80.203 \$EU (2012 -73.095 \$EU).
- (iii) Aucun élément d'immobilisations, matériel & équipements n'a été divulgué comme garantie. Il n'y a pas de restrictions sur les titres fonciers.

20 ACTIFS INCORPORELS

	2013 \$EU	2012 \$EU
COUT		
Au 1er janvier	605,193	550,095
Acquisitions de l'exercice	14,295	55,098
Travaux en cours (système de gestion des prêts)	260,000	-
Au 31 décembre	879,488	605,193
AMORTISSEMENT		
Au 1er janvier	185,178	80,160
Dotations de l'exercice	117,220	105,018
	302,398	185,178
MONTANT COMPTABLE NET		
Au 31 décembre	577,090	420,015

Les actifs incorporels couvrent les logiciels informatiques, les principales composantes étant Oracle ERP qui est en service depuis octobre 2010. Les actifs incorporels couvrent des actifs au coût de 60.871 \$EU (2012 - 49.044 \$EU) qui ont été entièrement amortis. Les dotations aux amortissements annuelles sur ces actifs auraient dû se chiffrer à 15.218 \$EU (2012 - 12.261 \$EU).

21 EMPRUNTS BANCAIRES

Banque de l'Habitat du Sénégal	-	882,972
Banque Atlantique	3,801,039	1,912,452
Intérêts sur les prêts	105,321	33,503
	3,906,360	2,828,927
Analyse des emprunts par échéance:		
Echéance:		
Dans un an	3,906,360	2,828,927

Les emprunts bancaires se rapportent aux facilités à court terme obtenues auprès de la Banque Atlantique au taux d'intérêts de 6,875%. L'emprunt n'est pas nanti.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

22 OBLIGATIONS A MOYEN TERME

	2013 \$EU	2012 \$EU
Prêt en FCFA – (2008 – 2014)	1,680,481	3,211,590
Prêt en CFA – (2009 – 2014)	3,158,758	6,036,995
Obligation en Shillings kényans – 2011 - 2014	19,319,961	29,060,103
Obligation en Shillings kényans – 2012 – 2015	5,793,092	5,812,021
Obligation en Shillings kényans – 2013 – 2018	57,930,916	-
Intérêts exigibles sur les prêts	2,774,208	1,832,957
Charges différées sur les obligations à moyen terme	(1,015,058)	(356,366)
	89,642,358	45,597,300
Analyse des échéances des obligations à moyen terme:		
Echéance:		
Moins d'un an	27,847,449	16,143,875
Entre un et cinq ans	61,794,909	29,453,425
	89,642,358	45,597,300

L'obligation en Francs de la Communauté financière africaine (FCFA) (2008-2014) a été émise pour un montant de 2,79 milliards - (5.502.895 \$EU) et mobilisée en 2008 à travers CGF Bourse pour une durée de 2008 à 2014 au taux d'intérêts minimum de 6% p.a. Le prêt en FCFA (2009-2014) de 6 milliards de frs (11.834.182 \$EU), a été mobilisé en 2009 à travers CGF Bourse pour une durée de 2009 à 2014 au taux d'intérêts de 6,75% par an.

L'obligation en Kshs pour 2011 – 2014 de 2,5 milliards (29.388.220 \$EU) a été lancée en 2011 à travers la Bourse de Nairobi pour une durée allant de 2011 à 2014. Le taux d'intérêts est fixé à 12,5% pour les obligations évaluées à 1.083.210.000 Kshs (12.733.445 \$EU) dépassant de 1,5% le taux variable du bon de trésor de 182 jours pour les obligations évaluées à 1.416.790.000 Kshs (16.654.775 \$EU).

L'obligation en Kshs pour 2011 – 2014 de 500 millions de Kshs (5.812.021 \$EU) a été lancée en 2012 à travers la Bourse de Nairobi pour une durée allant de 2011 à 2014 au taux d'intérêts fixe de 12,75%.

L'obligation en Kshs pour 2013 – 2018 de 5 milliards (57.930.916 \$EU) a été lancée en 2013 à travers la Bourse de Nairobi pour une durée allant de 2013 à 2018. Le taux d'intérêts est fixé à 12,75% pour quelques 4.239.700.000 Kshs (49.121.941 \$EU) et au taux variable de 1,5% supérieur au taux du bon de trésor de 182 jours pour 760.300.000 Kshs (8.808.975 \$EU).

Toutes les obligations à moyen terme ne sont pas nanties.

23 LIGNES DE CREDIT

	2013 \$EU	2012 \$EU
Ligne de crédit de la BAD	23,289,474	26,394,737
Ligne de crédit d'AFD	9,496,438	10,725,000
Ligne de crédit de FMO	3,336,000	6,668,000
Ghana International Bank	3,571,429	-
Prêt en \$EU d'AFD	15,000,000	-
Commercial Bank of Africa - Euro	1,317,760	-
Commercial Bank of Africa - \$EU	10,600,000	-
Intérêts exigibles	457,865	283,550
	67,068,966	44,071,287

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

(ii) LIGNES DE CREDIT (Suite)

Analyse des emprunts par échéance:

Echéance:

Moins d'un an

Entre un an et cinq ans

Plus de cinq ans

	2013 \$EU	2012 \$EU
Moins d'un an	11,482,947	8,370,814
Entre un an et cinq ans	38,522,024	27,112,316
Plus de cinq ans	17,063,995	8,588,157
	67,068,966	44,071,287

	2013 \$EU	2012 \$EU
Portion exigible	11,482,946	8,370,814
Portion non exigible	55,586,020	35,700,473
	67,068,966	44,071,287

(ii) LIGNES DE CREDIT - PROFIL

Portion exigible

Portion non exigible

La ligne de crédit de la Banque africaine de développement (BAD) se chiffre à 30 millions de \$EU. Le premier tirage de 10 millions de \$EU a été opéré en 2010. Le second tirage de 20 millions de \$EU a été opéré en 2011. Les deux prêts attirent un taux d'intérêts de 1,92 qui est révisé tous les six mois. Le prêt sera entièrement remboursé en février 2021. Le premier tirage de 5 millions d'Euros a été effectué en 2010 au taux d'intérêts de 1,03%. Le deuxième tirage de 5 millions d'Euros a été opéré en 2010 à 0,92%. Ces deux prêts sont assortis d'un taux d'intérêts de 1,92%, qui est révisé tous les six mois. Le prêt sera intégralement remboursé avant avril 2019.

La ligne de crédit de NederlandseFinancierings-MaatschappijVoorOntwillelinslanden N.V. (FMO), se chiffre à 10 millions de \$EU. Le premier tirage de 5 millions de \$EU a été effectué en octobre 2010 au taux d'intérêts de 3,56%. Le second tirage de 5 millions de \$EU a été fait en octobre 2011 à 3,83%. Le prêt sera entièrement liquidé avant octobre 2014. Toutes les lignes de crédit susvisées ne sont pas nanties.

Le crédit de l'Agence française de développement (AFD) se chiffre à 10 millions d'Euros. Le premier tirage de 5 millions d'Euros a été effectué en 2010 au taux d'intérêts de 1,03%. Le second tirage de 5 millions d'Euros a été opéré en 2011 à 0,92%. Ces deux tirages attirent actuellement un taux d'intérêts de 1,92% qui est revu tous les six mois. L'emprunt sera entièrement remboursé en avril 2019 au plus tard.

Le prêt de Ghana International Bank de 5 millions de \$EU a été obtenu durant l'exercice en mars 2013 à un taux d'intérêts de Libor de 3 mois plus une marge de 4,25%.

Le prêt de l'Agence française de développement (AFD) se rapporte à une ligne de crédit de 20 millions de \$EU; un tirage de 15 millions de \$EU a été opéré en avril 2013 à un taux d'intérêts de Libor de 6 mois plus une marge de 3,6%.

Le prêt de Commercial Bank of Africa (CBA) se rapporte à une ligne de crédit de 15 millions de \$EU, qui peut être tirée soit en Euro soit en Dollar des Etats-Unis (\$EU). Un tirage de 954.000 Euros a été effectué en novembre 2013 au taux d'intérêts de Libor d'un an plus une marge de 4,75%, et un montant de 10,6 millions de \$EU a été tiré en décembre 2013 au taux d'intérêts de Libor d'un an plus une marge de 4,75%.

24 AUTRES EFFETS A PAYER

Comptes de régularisation

Congés

Indemnités de fin de service

Acomptes locatifs

Souscriptions au capital-actions (actions fractionnelles)

	2013 \$EU	2012 \$EU
Comptes de régularisation	2,175,458	1,812,551
Congés	379,748	264,511
Indemnités de fin de service	197,829	357,154
Acomptes locatifs	69,325	69,551
Souscriptions au capital-actions (actions fractionnelles)	25,622	21,820
	2,847,982	2,525,587

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

24 AUTRES EFFETS A PAYER(suite)

Les actions fractionnelles découlent du paiement des souscriptions par les actionnaires, lorsque le montant versé n'est pas suffisant pour acquérir une action complète. En conséquence, les montants sont détenus comme montants dus aux actionnaires. Dès que les actionnaires font des souscriptions avec des fractions additionnelles, celles qui constituent une action complète, sont transférées à la prise de participation de l'actionnaire, autrement dit, ces fractions sont détenues comme montants exigibles.

25 DIVIDENDES A PAYER

	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	1,196,464	673,463
Dividendes déclarés	674,492	563,618
Dividendes payés	(879,445)	(40,617)
Dividendes convertis en actions	(460,907)	-
Au 31 décembre	530,604	1,196,464

Les administrateurs recommandent le paiement d'un dividende de 949.135 \$EU, ce qui représente 15,86 \$EU par actions ordinaire libérée (2012 - 674.492 \$EU, soit 12,02 \$EU par action). Ce dividende fait l'objet d'approbation par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle, et n'a pas été reconnu comme obligations dans les états financiers.

Les dividendes convertis en actions, se réfèrent au montant déclaré comme dividende, mais les actionnaires respectifs ont opté d'accroître leurs participations au capital au lieu de recevoir des paiements en numéraires. En d'autres termes, le dividende a été utilisé pour acquérir des actions additionnelles.

26 REVENUS DIFFERES

	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	111,554	266,267
Subvention FAPA employée durant l'exercice (notes 6 et 9)	-	(53,848)
Amortisation de la subvention du gouvernement du Kenya (notes 6 et 18)	(3,879)	(3,881)
Subvention AFD à intérêts concessionnels pour l'exercice	302,207	344,923
Dépenses liées à la subvention d'AFD durant l'exercice (notes 6 et 9)	(305,918)	(441,914)
Au 31 décembre	103,965	111,554

La subvention du Fonds africain d'assistance au secteur privé (FAPA) représente des fonds avancés à la société par la Banque africaine de développement pour aider à la réalisation de la mission de la société de fournir des logements durables sur le continent. La nature des activités financées comprend le renforcement des capacités de Shelter-Afrique en matière de gestion de programmes, développement des ressources humaines ainsi que la diversification et le développement des produits. Les revenus différés sont amortis à travers le compte d'exploitation au fur et à mesure de l'emploi des fonds.

La subvention d'AFD à intérêts concessionnels découle d'une facilité de crédit obtenue en 2010/2011 de 10 millions d'Euros de l'Agence française de développement (AFD) à des taux d'intérêts préférentiels inférieurs aux taux du marché. L'assistance technique d'AFD est à 3,02% (taux d'escompte ajusté) du montant tiré de 10 millions d'Euros par réduction graduelle. Le taux d'escompte ajusté est la différence entre ce que paie Shelter-Afrique sur la facilité de crédit et ce qu'elle aurait dû payer au taux prévalant sur le marché. Ce qui est conforme à l'accord de prêt conclu entre AFD et Shelter-Afrique. Le taux d'intérêts concessionnel est classé comme une subvention du fait que les fonds sont obtenus à des taux de faveur (différents des taux prévalant sur le marché).

27 HIÉRARCHIE DE LA VALEUR JUSTE

La société a classé les évaluations de la valeur juste en utilisant la hiérarchie de la valeur juste qui reflète l'importance des intrants employés pour faire les évaluations. La hiérarchie de la valeur juste a les volets ci-après:

- (a) Prix offerts (non ajustés) sur les marchés actifs pour des actifs ou obligations identiques (niveau 1);
- (b) Intrants autres que les prix offerts inclus au niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou l'obligation, soit directement (comme prix) soit indirectement (dérivés des prix) (niveau 2); et

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

27 HIÉRARCHIE DE LA VALEUR JUSTE (Suite)

- (c) Intrants pour l'actif ou l'obligation qui ne se basent pas sur des données de marché observables (intrants non observables) niveau 3).

Pour comptabiliser les instruments à la valeur juste, la société utilise le niveau 3 de la technique d'évaluation non observable sur le marché dans la divulgation de la valeur juste des instruments financiers. De même, un changement de l'un ou plusieurs intrants dans le calcul de la valeur juste, ne se traduira pas par un changement significatif de la valeur juste.

Le tableau ci-après présente la hiérarchie d'évaluation de la valeur juste des actifs et obligations de la société.

La divulgation quantitative de la hiérarchie de calcul de la valeur juste des actifs au 31 décembre 2013:

Hiérarchie de la valeur juste des instruments financiers évalués à la valeur au 31 décembre 2013:

	Date d'évaluation	Niveau 1 \$EU.	Niveau 2 \$EU.	Niveau 3 \$EU.	Total \$EU.
Actifs financiers:					
Actions non cotées en bourse:					
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH) Banque de l'Habitat du Burkina	31 décembre 2013	1,055,480			1,055,480
Faso (BHBF)	31 décembre 2013	1,540,591			1,540,591
Obligations émises par les sociétés	31 décembre 2013	2,882,932			2,882,932
Obligations financières :					
Instrument s de dette cotés :					
Obligations en Kshs -2011-2014	31 décembre 2013	19,319,961			19,319,961
Obligations en Kshs -2012-2015	31 décembre 2013	5,793,092			5,793,092
Obligations en Kshs -2013-2018	31 décembre 2013	57,930,916			57,930,916
Obligations en FCFA - 6% 2008-2014		1,680,291			1,680,291
Obligations en FCFA - 6.75% 2009-2014		3,158,758			3,158,758
Lignes de crédit	31 décembre 2013		67,068,966		67,068,966
Actifs pour lesquels la valeur juste a été divulguée					
Prêts et effets à recevoir					
Prêts et avances aux clients	31 décembre 2013			195,411,454	195,411,454
Autres effets à recevoir	31 décembre 2013			2,173,474	2,173,474

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite) POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

27 HIÉRARCHIE DE LA VALEUR JUSTE (suite)

Analyse de sensibilité aux changements significatifs des intrants non observables dans la hiérarchie du niveau 3 - Niveau 3

Les intrants non observables significatifs utilisés dans le calcul de la valeur juste catégorisés dans la hiérarchie de la valeur juste au niveau 3 ensemble avec une analyse de sensibilité quantitative au 31 décembre 2013, sont présentés ci-après:

Description	Intrant	Sensibilité utilisée	Effet sur la valeur juste
Prêts et avances aux clients	Escompte pour le manque de liquidité de sécurité	5%	9,770,573
	Escompte pour les taux de défaillances prévisionnels	2%	3,908,229
	Escompte pour la détérioration de la valeur de sécurité due à l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	3,908,229

28 CAPITAL-ACTIONS ET PRIME D'ACTION

a) Capital-Actions

Autorisé:

1.000.000 actions ordinaires 1.000 \$EU chacune

(2012: 300.000 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune)

Emis et appelé:

146.114 actions ordinaires 1.000 \$EU chacune

(2012: 100.000 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune)

Libéré:

Catégorie A: Emis et entièrement libéré:

46.746 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune

(2012-43,018)

Catégorie B: Emis et entièrement libéré:

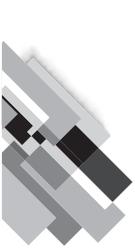
13.096 actions ordinaires de 1.000 \$EU

Capital sujet à appel

	2013 \$EU	2012 \$EU
Autorisé:		
1.000.000 actions ordinaires 1.000 \$EU chacune	1,000,000,000	300,000,000
(2012: 300.000 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune)		
Emis et appelé:		
146.114 actions ordinaires 1.000 \$EU chacune	146,114,000	100,000,000
(2012: 100.000 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune)		
Libéré:		
Catégorie A: Emis et entièrement libéré:		
46.746 actions ordinaires de 1.000 \$EU chacune	46,746,000	43,018,000
(2012-43,018)		
Catégorie B: Emis et entièrement libéré:		
13.096 actions ordinaires de 1.000 \$EU	13,096,000	13,096,000
	59,842,000	56,114,000
Capital sujet à appel	500,000,000	-

En tant qu'institution financière de développement supranationale dont les membres comprennent 44 Etats membres africains et deux institutions membres, la souscription au capital de la société se fait par tous ses membres. L'actionnariat de la société est ouverte aux gouvernements africains et aux institutions africaines et non africaines, qui sont respectivement classés comme actionnaires des catégories A et B. Ce classement est adopté aux fins de distinction seulement et ne comporte aucune différence des droits assortis aux actions.

Le capital sujet à appel est exigible de la part des actionnaires existants.



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

28 CAPITAL-ACTIONS ET PRIME D'ACTION (suite)

(b) PRIME D'ACTION

	2013 \$EU	2012 \$EU
En fin d'exercice	14,230,752	11,598,784

La prime d'action intervient lorsque les actionnaires nouveaux et existants souscrivent à des actions additionnelles de la société. La prime d'action est la différence entre la valeur nominale (1.000 \$EU par action) et le prix d'action actuel. L'actuel prix de l'action est de 1.706 (2012-1.706 \$EU) f pour les actionnaires existants et de 2.236 \$EU (2012 - 2.236 \$EU) pour les nouveaux actionnaires.

(c) MOUVEMENT DU CAPITAL LIBERE

	Nombre d'action	Actions ordinaires \$EU	Prime d'action \$EU	Total \$EU
Au 1er janvier 2012	53,021	53,021,000	9,256,656	62,277,656
Libéré durant l'exercice	3,093	3,093,000	2,342,128	5,435,128
Au 31 décembre 2012	56,114	56,114,000	11,598,784	67,712,784
Au 1er janvier 2013	56,114	56,114,000	11,598,784	67,712,784
Libéré durant l'exercice	3,728	3,728,000	2,631,968	6,359,968
Au 31 décembre 2013	59,842	56,842,000	14,230,752	74,072,752

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

29 NOTES A L'ETAT DE TRESORERIES

	2013 \$EU	2012 \$EU
Bénéfice de l'exercice	4,745,791	3,372,557
Ajustements pour:		
Intérêts débiteurs sur les fonds mobilisés auprès des institutions financières et des marchés financiers (note 4)	8,655,896	6,668,787
Gain de cession d'actifs et de matériel	-	(11,742)
Dotations aux amortissements sur les biens et matériel (Note 19)	205,926	213,931
Amortisation des subventions (Note 18)	3,879	3,879
Amortisation des biens incorporels (Note 20)	117,220	105,018
Gain/(perte) de change	(59,923)	37,749
Perte nette de changes - lignes de crédit	335,378	461,256
Perte/ (gain) nette de change – obligations à moyen terme	475,079	33,149
Perte/ (gain) nette de change) –emprunts bancaires	329,414	67,304
Entrées de fonds provenant des bénéfices d'exploitation avant les changements dans les actifs et passif d'exploitation	14,808,660	10,951,888
Mouvements dans:		
Prêts et avances aux clients	(51,506,096)	(44,483,627)
Obligations émises par des sociétés privées	1,058,226	267,168
Autres effets à recevoir	(466,141)	(80,827)
Autres effets à payer	322,396	686,918
Revenus différés	7,590	(154,713)
Ressources nettes employées dans les opérations	(35,775,365)	(32,813,193)

(b) Avoirs liquides et équivalents:

Aux fins de l'état de trésoreries, les avoirs liquides comprennent les soldes ci-après dans le Bilan:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Solde en caisse et en banque	4,334,950	1,636,963
Dépôts bancaires à court terme	56,787,812	31,720,991
Avoirs liquides et équivalents	61,122,762	33,357,954

Les dépôts à court terme comprennent des échéances diverses allant d'un jour à trois mois, selon les besoins immédiats en liquidité de la société, et cumulent des intérêts aux taux respectifs de dépôts à court terme. Au 31 décembre 2013, la société avait disponible un montant de 58,7millions en facilités d'emprunts signées non tirées au titre desquelles toutes les conditions préalables avaient été remplies.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

29 NOTES A L'ETAT DE TRESORERIES (Suite)

Durant l'exercice, Shelter-Afrique a obtenu l'approbation de l'Autorité des marchés financiers (CMA) pour un programme d'émission d'obligations de 8 milliards de Kshs. La première tranche de l'obligation de 5 milliards de Kshs a été mobilisée avec succès durant l'exercice 2013. La dernière tranche d'une émission de 3 milliards de Kshs est prévue pour 2014.

De même, Shelter-Afrique a obtenu l'approbation pour émettre un emprunt obligataire de 20 milliards de FCFA dans la région de l'Union économique et monétaire ouest africaine (UEMOA). Il est prévu que cette obligation sera mobilisée en 2014.

D'autres facilités mobilisées auprès des institutions financières comprennent;

- (i) La société dispose également de diverses facilités accordées par des institutions financières, y compris:
- (ii) Lettres de crédit de 10 millions de \$EU, expirant le 27 mars 2014 auprès de Barclays Bank of Kenya
- (iii) Obligations, garanties et indemnités pour 10 millions de \$EU auprès de Barclays Bank of Kenya
- (iv) Prêts à court terme renouvelables de 2.317.237 \$EU (200 millions de Kshs) auprès de Commercial Bank of Africa

(c) Analyse du mouvement des lignes de crédit:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	44,071,287	51,848,190
Emprunts additionnels durant l'exercice	31,718,573	-
Remboursements durant l'exercice	(9,397,710)	(8,301,888)
Intérêts débiteurs durant l'exercice	1,319,054	947,192
Intérêts payés durant l'exercice	(1,104,740)	(883,467)
Perte nette de change	335,378	461,256
Au 31 décembre	66,941,842	44,071,283

(d) Analyse du mouvement des obligations à moyen terme

	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	45,597,300	52,680,900
Emprunts additionnels durant l'exercice	56,759,957	5,812,021
Remboursements durant l'exercice	(14,254,237)	(12,914,287)
Intérêts débiteurs durant l'exercice	5,868,149	5,276,541
Intérêts payés durant l'exercice	(4,681,454)	(5,291,024)
Perte/(gain) nette de change	475,079	33,149
Au 31 décembre	89,764,794	45,597,300

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

29 NOTES A L'ETAT DE TRESORERIES (suite)

(e) Analyse du mouvement des emprunts bancaires

	2013 \$EU	2012 \$EU
Au 1er janvier	2,828,926	-
Emprunts additionnels durant l'exercice	25,128,412	2,730,656
Remboursements durant l'exercice	(24,437,802)	(2,131)
Intérêts débiteurs durant l'exercice	666,304	33,097
Intérêts payés durant l'exercice	(608,895)	-
Perte/(gain) nette de change	329,414	67,304
Au 31 décembre	3,906,359	2,828,926

(f) Autres charges financières payées

	2013 \$EU	2012 \$EU
Intérêts débiteurs sur les lignes de crédit	1,319,055	947,193
Intérêts débiteurs sur les obligations à moyen terme	5,868,149	5,276,542
Intérêts débiteurs sur les emprunts bancaires	666,304	33,098
Autres charges financières	802,388	411,954
Total des intérêts débiteurs et charges similaires	8,655,896	6,668,787

30 ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS EVENTUELS (SUITE)

a) Engagements:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Prêts-projets approuvés	99,420,842	85,167,836
Mobilier de bureau et informatisation	241,500	200,240
Réparations structurelles au bâtiment du Siège	150,000	215,234
	99,812,342	85,583,310

b) Obligations éventuelles:

La société est partie défenderesse dans des procès judiciaires engagés contre elle par des parties tierces et elle est également partie demanderesse dans des procès qu'elle a engagés contre des parties tierces. Etant donné que la société opère dans le secteur financier, elle fait l'objet de procès juridiques dans le cours normal de ses opérations. Bien qu'il ne soit pas pratique de projeter ou déterminer les résultats finaux des procès en instance ou menacés (y compris des contentieux) les administrateurs, après avoir sollicité conseil auprès du Conseiller juridique de la société, sont d'avis que l'issue des ces procès et revendications, n'aura aucun impact majeur sur la situation ou la performance financière de la société. La quantité n'a pas été divulguée, dans la mesure où ces montants ne sont pas vérifiables.



NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

31 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES CONNEXES

Les transactions avec des parties connexes se rapportent aux membres de la direction générale et à la co-entreprise en joint-venture.

a) Membres de la direction générale

A l'exception des prêts et avances au personnel (se chiffrant à 1.207.490 \$EU - 2012: 682.970 \$EU) signalés dans la note 14, il n'y a eu aucune transaction avec des parties connexes engagée durant l'exercice entre la société et le personnel. Les nouveaux prêts avancés aux membres de la direction générale durant l'exercice 2013, s'élevaient à 274.000 \$EU. Les intérêts perçus sur les prêts et avances au personnel durant l'exercice s'élevaient à 40.344 \$EU (2012- 38.422 \$EU).

La rémunération des membres de la direction générale durant l'exercice se présente comme suit:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Salaires et autres avantages à court terme	786,918	816,750
Droits de fin de service	144,759	131,518
	931,677	948,268
Jetons de présence des administrateurs		
Honoraires pour services rendus en tant qu'administrateurs	153,000	257,200

b) Participation en co-entreprise de Joint-venture

La société a accordé un prêt à la co-entreprise d'un montant total de 3.162.276 \$EU (2012: néant) durant l'exercice pour liquider une dette existante de la co-entreprise. Le prêt est libellé en Kshs et avancé à une échéance de 6 mois au taux d'intérêts variable de 16,5%. Les soldes en fin d'exercice se présentaient comme suit:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Solde du prêt	918,507	-
Intérêts pratiqués sur le prêt	58,755	-
Total	977,262	-

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités de la société l'exposent à une variété de risques financiers et ces activités impliquent l'analyse, l'évaluation, l'acceptation et la gestion dans une certaine mesure, des risques ou combinaison de risques. La prise de risque est centrale aux opérations financières, et les risques opérationnels constituent une conséquence inévitable de s'engager dans les affaires. En conséquence, l'objectif de la société est d'atteindre un certain équilibre entre les risques et les rendements, et minimiser les effets négatifs potentiels sur la performance financière de la société. Les politiques de la société en matière de gestion des risques sont conçues de sorte à identifier et analyser ces risques, fixer des limites et contrôles tolérables appropriées des risques, et assurer le suivi des risques tout en respectant ces limites par le truchement des systèmes d'informations fiables et actualisées.

La société revoit régulièrement ses politiques et systèmes de gestion des risques pour refléter les changements sur les marchés, les produits et meilleures pratiques émergents. La gestion des risques est assurée par divers comités sous la supervision du Conseil d'administration. Le programme de gestion des risques évolue sous la supervision active du Conseil et de la direction générale, et est régi par des politiques et procédures adéquates, des contrôles internes adéquats et le suivi des risques, ainsi que la gestion des systèmes d'information.

Le Conseil définit des principes écrits pour la gestion des risques en général, ainsi que des politiques écrites couvrant des domaines spécifiques, tels que les risques de change, les risques liés aux taux d'intérêts, et l'utilisation des instruments financiers non dérivés. De plus, le département de gestion des risques et l'unité d'audit interne sont chargés de la revue indépendante de la gestion des risques et de l'environnement des contrôles. Les types les plus importants de risques auxquels s'expose la société sont les risques liés au crédit, à la liquidité, au marché et d'autres risques opérationnels.

a) Gestion du capital

	2013 \$EU	2012 \$EU
Capital-actions et prime d'action	74,072,752	67,712,784
Réserves cumulées	29,562,829	25,837,872
Réserves disponibles à émettre	537,001	158,974
Excédent de réévaluation	1,916,666	1,948,350
	106,089,248	95,657,980
Emprunts bancaires	3,906,360	2,828,927
Lignes de crédit	67,068,966	44,071,287
Obligations à moyen terme	89,642,358	45,597,300
	160,617,684	92,497,514
Total du capital	266,706,932	188,155,494
Taux d'endettement	60%	51%

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

a) Gestion du capital (suite)

Les objectifs de la société dans la gestion du capital qui est une notion plus large que les 'fonds propres' au Bilan, sont:

- assurer l'adéquation de ses actifs au passif en tenant compte des risques inhérents aux opérations;
- maintenir une force financière pour soutenir une nouvelle croissance opérationnelle;
- assurer la souplesse financière en maintenant une forte liquidité et accès à un large éventail de marchés financiers;
- affecter efficacement les ressources pour soutenir la croissance;
- gérer les vulnérabilités aux instabilités des taux de change;
- sauvegarder la capacité de la société à poursuivre ses opérations sans interruption de sorte à pouvoir continuer à générer des retours aux actionnaires et des avantages à d'autres parties prenantes.

La société dispose d'un certain nombre de sources de capitaux qui lui sont disponibles et cherche à optimiser sa structure de ratio capital/dette pour s'assurer qu'elle puisse porter au maximum les rendements pour les actionnaires. L'adéquation du capital est contrôlée régulièrement par la direction générale de la société, et trimestriellement par le Conseil d'administration. La société s'est engagée à se conformer au cadre d'adéquation du capital de Bâle II, lequel consiste à fixer un montant minimum du capital à risque de sorte à se protéger contre des pertes imprévisibles. La société a fixé un ratio minimum d'adéquation du capital de 25%, lequel a été toujours respecté. Le ratio d'adéquation du capital a été déterminé en prenant le capital central de la société exprimé en pourcentage des actifs à risques pondérés.

La structure du capital de la société est constituée d'obligations qui comprennent les emprunts et les obligations à moyen terme divulgués respectivement dans les notes 21 et 22, et des fonds propres attribuables aux actionnaires, qui comprennent le capital émis et libéré, les réserves et les bénéfices non distribués, tels que divulgués à la note 28. Les soldes en caisse et en banque ne sont pas imputés contre les emprunts pour déterminer la dette totale, du fait que la société considère ces soldes comme n'étant pertinents à son processus de gestion des risques dans le calcul des ratios d'endettement.

b) Gestion des risques liés au crédit

La société fait face à l'exposition aux risques liés au crédit, qui constituent les risques par lesquels une contrepartie pourrait causer des pertes financières à la société en n'honorant pas une obligation contractuelle. Les risques financiers constituent les plus importants des risques inhérents aux opérations de la société, et par conséquent, la direction générale gère prudemment son exposition aux risques liés au crédit. Les expositions financières découlent essentiellement des activités de prêts qui aboutissent aux prêts et avances, et aux activités d'investissement qui apportent des titres obligataires et d'autres effets dans le portefeuille d'actifs de la société.

La fonction de gestion et contrôle des risques liés au crédit est essentiellement exercée par le Comité de suivi des prêts en ce qui concerne les prêts-projets, et par le Comité des actifs et passif dans le cas des activités de placements.

Dans l'évaluation des risques liés au crédit et des avances aux clients, la société utilise un cadre d'analyse et d'évaluation des risques pour dériver la notation des risques et la prime de risques de l'activité. Les notations de risques sont dérivées en examinant les composantes suivantes:

- (i) l'environnement opérationnel du pays
- (ii) la force et la situation financières de l'emprunteur
- (iv) la viabilité du projet
- (v) la garantie offerte.

Tous les nouveaux projets font l'objet d'une notation initiale minimum de crédit, et sont soumis à une rigoureuse évaluation de projet afin d'assurer la qualité des actifs à l'entrée. Le processus d'évaluation comprend, entre autres, une vérification prudentielle renforcée menée par des Bureaux internationaux de référence de crédit, une vérification exhaustive par rapport aux listes de sanctions financières internationales, une élimination des risques de blanchiment d'argent, des notes de crédit sommaires émises

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques liés au crédit (suite)

par le département de gestion des risques, et l'approbation du comité des prêts et du Conseil d'administration. Le comité des actifs et passif supervise la notation des risques inhérents au portefeuille des projets trimestriellement et peut recommander des mesures adéquates sur le recouvrement des créances, en cas de changements dans les conditions des risques-pays et des risques-projets. En ce qui concerne les obligations et autres titres obligataires, une notation extérieure menée par Standard & Poor's ou agences équivalentes, est utilisée par la société pour gérer les expositions aux risques de crédit. Les placements dans ces obligations et effets obligataires sont également perçus comme un moyen d'acquérir une meilleure qualité de crédit et maintenir une source immédiatement disponible pour répondre aux besoins en financement dans le même temps.

La société gère, limite et contrôle les concentrations de risques liés au crédit chaque fois qu'ils sont identifiés. La société structure les niveaux des risques de crédit qu'elle entreprend en fixant des limites sur le montant de risques acceptable en rapport avec un emprunteur ou groupe d'emprunteurs. Les comités Actifs et Passif passent en revue les risques-pays trimestriellement en vue d'assurer la conformité aux plafonds d'exposition fixés pour les pays et au principe d'obligé unique tel qu'ils sont prescrits dans la politique de gestion des risques. La concentration des risques s'étale à travers les diverses régions géographiques d'opération dans la mesure où la société intervient à travers tout le continent africain. Par ailleurs, l'exposition aux risques de crédit est gérée en partie en obtenant des nantissements et des garanties institutionnels. Un nantissement détenue comme garantie pour un actif financier autre que des prêts et avances, est déterminé par la nature de l'instrument. Les titres d'obligations et les bons de trésor et d'autres effets éligibles ne sont pas généralement garantis.

Les provisions pour créances douteuses sont reconnues seulement aux fins d'établissement de rapports financiers pour les pertes qui ont été encourues à la date du bilan sur la base d'une preuve objective justifiant la constitution de la provision. La société classe ses prêts dans cinq catégories, notamment: Normal, A surveiller, Médiocre, Douteux ou Irrécouvrable. Cet outil de notation interne permet à la direction générale de déterminer si une preuve objective existe sous la forme IAS 39, sur la base des critères suivants définis par la société:

- Défaillance par rapport aux paiements contractuels du principal ou des intérêts;
- Difficultés de trésorerie connues par l'emprunteur;
- Violation des accords et modalités de prêts;
- Initiation des procédures de faillite;
- Détérioration de la position compétitive de l'emprunteur;
- Détérioration de la valeur de la garantie.

La composition du portefeuille des prêts-projets en fin d'exercice se présente comme suit:

Catégorie/Statut	2013 \$EU	2013 %	2012 \$EU	2012 %
Normal	151,552,832	76%	115,633,427	76%
A surveiller	27,415,645	14%	9,841,840	6%
Médiocre	12,812,389	6%	14,855,646	10%
Douteux	8,036,736	4%	7,675,928	5%
Irrécouvrable	-	0%	4,216,028	3%
Total	199,817,602	100%	152,222,869	100%
Moins: Provision	(4,406,148)		(7,090,348)	
Total	195,411,454		145,132,521	

Classement des actifs exposés aux risques de crédit

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques liés au crédit (suite)

L'exposition maximum aux risques liés au crédit avant la détention d'une garantie et d'autres renforcements de solvabilité, est de 199.817.598 \$EU (2012 - 152.222.870 \$EU) pour les prêts-projets. Ce qui représente le pire scénario d'exposition aux risques de crédit de la société à des dates comparatives de rapports, sans tenir compte de toute garantie détenue ou de tout renforcement de solvabilité. Pour les actifs signalés, cette exposition se base sur les montants comptables nets consignés dans le Bilan. Au 31 décembre 2013, la garantie a été détenue au titre des prêts-projets se chiffrant en tout à 199.817.598 \$EU (2012 - 152.222.870 \$EU), assurant ainsi une couverture adéquate contre les risques liés au crédit.

Le tableau ci-après représente un classement des prêts-projets de la société et d'autres effets à recevoir au 31 décembre 2013.

	Montants bruts \$EU	Provisions \$EU	Montants nets \$EU	%
Ni en arriérés ni irrécouvrables	119,734,454		119,734,454	61%
En arriérés mais non irrécouvrables	59,234,022		59,234,022	31%
Irrécouvrables	20,849,126	(4,406,148)	16,442,978	8%
	199,817,602	(4,406,148)	195,411,454	100%

Qualité de crédit des actifs financiers

Le tableau ci-après présente un classement des prêts-projets de la société, d'autres effets à recevoir et les prises de participations au 31 décembre 2012.

	Montants bruts \$EU	Provisions \$EU	Montants nets \$EU	%
Ni en arriérés ni irrécouvrables	77,191,478	-	77,191,478	52
En arriérés mais non irrécouvrables	49,991,126	-	49,991,126	34
Irrécouvrables	26,780,006	(7,122,754)	19,657,252	14
	153,962,610	(7,122,754)	146,839,856	100

Sur le montant brut total des effets irrécouvrables, les montants ci-après ont été individuellement évalués comme étant irrécouvrables:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Prêts et avances	4,406,148	7,090,348
Autres effets à recevoir	32,387	32,406
	4,438,535	7,122,754

Age des prêts-projets en arriérés mais pas irrécouvrables

	2013 \$EU	2012 \$EU
0-3 mois	46,224,673	44,755,255
3-6 mois	13,009,349	4,358,954
6-12 mois	-	876,912
	59,234,022	49,991,121

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques liés au crédit (suite)

Tous les prêts-projets exigibles

La direction générale est confiante dans sa capacité à continuer à contrôler et maintenir une exposition minimale des risques de crédit inhérents à la société, découlant de son portefeuille de prêts et avances, et des instruments de dettes sur la base de ce qui suit:

- Les montants relevant des catégories d'arriérés mais pas irrécouvrables sont soutenus par des garanties de banques de bonne réputation et/ou par des charges hypothécaires sur les projets.
- 76% des prêts sont classés dans la catégorie 'Normal' du système de notation interne.
- Tous ses placements en instruments obligataires sont effectués auprès d'entités ayant une bonne notation financière.
- Les pays sont évalués et regroupés en catégories de risques et des limites d'expositions maximum sont fixées par pays.

Les risques liés au crédit découlant des soldes auprès des banques et des institutions financières, ainsi que des prises de participation, sont gérés par l'unité de Trésorerie de la société conformément à la politique de la société. Le placement des avoirs liquides se fait seulement avec des contreparties approuvées qui remplissent la condition liée au seuil minimum dans le processus d'évaluation des risques de contrepartie. L'exposition maximum de la société aux risques de crédit au titre d'autres actifs financiers, se présente comme suit:

	2013 \$EU	2012 \$EU
Solde en banque et en caisse	4,334,950	1,636,963
Dépôts bancaires à court terme	56,787,812	31,720,991
Obligations émises par des sociétés privées	2,882,932	3,941,158
Prises de participations	2,596,071	2,090,812
	66,601,765	39,389,924

c) Gestion des risques liés au marché

La société s'expose aux risques liés au marché, qui sont des risques selon lesquels les valeurs justes ou les trésoreries futures des instruments financiers ou des prises de participations vont fluctuer à cause des changements des prix du marché, tels que les taux d'intérêts et les taux de change. L'objectif de la gestion des risques liés au marché, vise à gérer et contrôler l'exposition aux risques du marché dans des paramètres acceptables, tout en maximisant l'atténuation des risques. Le suivi des risques liés au marché est assuré par le comité des actifs et passif, qui à sont tour fait rapport au Conseil d'administration.

L'exposition aux risques du marché est évaluée en utilisant des analyses de sensibilité. Il n'y a pas eu de changement à l'exposition de la société aux risques liés au marché ni de la façon dont elle gère et évalue ces risques. L'exposition aux risques du marché par la société, se rapporte essentiellement aux risques de change et aux risques liés aux taux d'intérêts.

Risques de change

Les risques de change sont les risques selon lesquels la valeur juste ou les trésoreries futures d'un instrument financier vont fluctuer à cause des changements des taux de change. La société conduit certaines transactions libellées en devises étrangères, essentiellement le Kshs, le FCFA et l'Euro. Ce qui engendre des expositions aux fluctuations des taux de change. Les risques de change sont gérés dans les paramètres de la politique approuvée en utilisant l'adéquation des actifs et du passif. Cela est réalisé essentiellement en empruntant et prêtant dans les mêmes devises étrangères et en limitant les inadéquations entre actifs et les obligations, à moins de 5% du total des actifs de la société. Les tableaux ci-après, résumant l'exposition de la société aux risques de change au 31 décembre. Les tableaux intègrent également les instruments financiers de la société aux valeurs comptables, classés par devise.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

AU 31 DECEMBRE 2013	US\$	EUR	CFA	KSHS	ZAR	Total US\$
ACTIFS						
Soldes en banque et en caisse	3,206,567	8,292	694,234	396,970	28,887	4,334,950
Dépôts bancaires à court terme	14,962,513	-	2,477	41,726,683	96,139	56,787,812
Obligations émises par les sociétés privées	2,882,932	-	-	-	-	2,882,932
Prêts et avances aux clients	131,176,762	6,474,810	14,147,449	43,501,624	110,809	195,411,454
Total des actifs financiers	152,228,774	6,483,102	14,844,160	85,625,277	235,835	259,417,147
OBLIGATIONS FINANCIERES						
Emprunts bancaires	-	-	3,906,360	-	-	3,906,360
Instruments obligataires	-	-	4,770,307	84,872,051	-	89,642,358
Lignes de crédit	56,239,086	10,829,880	-	-	-	67,068,966
Total des obligations financières	56,239,086	10,829,880	8,676,667	84,872,051	-	160,617,684
Situation nette	95,989,688	(4,346,778)	6,167,493	753,226	235,835	98,799,459
AU 31 DECEMBRE 2012						
Total des actifs financiers	121,585,006	6,293,726	17,576,847	36,731,344	244,710	182,431,633
Total des obligations financières	33,328,574	10,742,713	12,161,675	36,264,551	-	92,497,513
Situation nette	88,256,432	(4,448,987)	5,415,172	466,793	244,710	89,934,120

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

c) Gestion des risques liés au marché (suite)

Risques de change (suite)

Le tableau ci-après, présente la sensibilité du bénéfice de la société aux diverses augmentations et diminutions de pourcentage de la monnaie de compte, par rapport aux devises étrangères pertinentes. Ce taux de sensibilité se base sur la moyenne pondérée de la déviation du taux moyen durant l'exercice pour chaque monnaie, et représente l'évaluation de la direction générale du changement raisonnablement éventuel des taux de change.

Devise	EURO	FCFA	KSHS	ZAR	TOTAL
	10%	8%	11%	2%	
Impact 2013	217,339	246,700	32,779	2,358	499,176
Devise	EURO	FCFA	KSHS	ZAR	TOTAL
	10%	10%	10%	10%	10%
Impact 2012	(444,899)	541,517	46,679	24,471	167,768

Risques liés au prix de l'action

Les risques liés au prix de l'action sont qu'une réduction de la valeur juste des fonds propres pourrait survenir à cause des changements du niveau des indicateurs de fonds propres et des actionnariats individuels. L'exposition aux risques liés à la non vente des actions, découle des actions classées comme disponibles à céder. Une augmentation de 10% de la valeur des actions de la société disponibles à vendre au 31 décembre 2013, aurait augmenté le capital de 259.607 \$EU (2011: 209.081 \$EU). Une réduction équivalente se serait traduite par un impact équivalent mais inverse, et aurait causé un impact négatif, ce qui réduirait la rentabilité par le même montant.

Risques liés aux taux d'intérêts

Les risques liés aux taux d'intérêts, sont que la valeur juste ou les trésoreries futures d'un instrument financier allaient fluctuer à cause des changement des taux d'intérêts.

La société s'expose aux effets des fluctuations dans les niveaux prévalant sur le marché des taux d'intérêts sur les valeurs justes et les trésoreries futures des instruments financiers. Les taux d'intérêts sur les prêts aux clients, sont indexés au coût spécifique des fonds, qui est d'habitude basé sur le taux LIBOR. Les marges d'intérêts peuvent augmenter à cause de ces changements au niveau des taux LIBOR, mais peuvent réduire les pertes au cas où des mouvements imprévisibles surviennent dans les taux LIBOR. Par ailleurs, la société investit dans des instruments à fixes taux d'intérêts. Les risques liés aux taux d'intérêts, sont essentiellement gérés à travers le suivi des écarts d'intérêts, et par le Conseil d'administration. Le comité Audit & Risques est l'organe de suivi de la conformité à ces limites, et est assisté par le comité Actifs/Passif ainsi que par le comité des prêts.

Le tableau ci-après, résume l'exposition de la société aux risques liés aux taux d'intérêts. Il intègre les instruments financiers de la société aux valeurs comptables, classées selon la re-tarification contractuelle précédente ou selon les dates d'échéance.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS (suite)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

	Jusqu'à 1 mois \$EU	1-6 mois \$EU	6-12 mois \$EU	1-5 ans \$EU	Plus de 5 ans \$EU	Solde total sensibile \$EU	Sans intérêts \$EU	Taux d'intérêts fixe \$EU	Total \$EU
AU 31 December 2013									
Actifs									
Solde en caisse et en banque	-	-	-	-	-	-	4,334,950	-	4,334,950
Dépôts bancaires à court terme	14,018,231	41,874,081	-	-	-	55,892,312	895,499	-	56,787,811
Obligations émises par les sociétés	250,000	-	-	-	-	250,000	-	2,632,932	2,882,932
Prêts et avances aux clients	-	119,667,033	-	-	-	119,667,033	10,995,417	64,749,000	195,411,450
Total des actifs financiers	14,268,231	161,541,114	-	-	-	175,809,345	16,225,866	67,381,932	259,417,143
Passif/Obligations financières									
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	3,906,360	3,906,360
Lignes de crédit	-	53,778,662	-	-	-	53,778,662	457,866	12,832,438	67,068,966
Instruments à moyen terme	-	19,757,906	-	-	-	19,757,906	1,759,151	68,125,301	89,642,358
Total des obligations financières	-	73,536,568	-	-	-	73,536,568	2,217,017	84,864,099	160,617,684
Ecart net de sensibilité au taux d'intérêts	14,268,231	88,004,546	-	-	-	102,272,777	14,008,849	(17,482,167)	98,799,459
AU 31 DECEMBRE 2012									
Total des actifs financiers	23,298,516	86,203,883	-	-	-	109,502,399	13,002,831	59,926,398	182,431,628
Total des obligations financières	987,512	42,863,098	-	-	-	43,850,610	(356,365)	49,003,270	92,497,515
Total des obligations financières	22,311,004	43,340,785	-	-	-	65,651,789	13,359,196	10,923,128	89,934,113

Sur la base d'un taux de sensibilité de 50 points de base et avec tous les autres variables maintenus constants, le bénéfice de la société pour l'exercice augmentera/diminuera de 511.364 \$EU (2012- 328.259 \$EU). Une augmentation ou diminution de 50 points de base représente l'estimation par la direction générale du changement éventuel raisonnable des taux d'intérêts.

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

d) Gestion des risques liés à la liquidité

Les risques liés à la liquidité sont ceux selon lesquels la société sera incapable d'honorer ses obligations associées à ses obligations financières à leurs échéances, et de remplacer les fonds lorsqu'ils sont décaissés. La conséquence peut être l'incapacité d'honorer les obligations pour payer les déposants et honorer les engagements à faire des prêts.

L'ultime responsabilité quant à la gestion des risques liés à la liquidité incombe au Conseil d'administration, qui a développé un cadre approprié de gestion des risques liés à la liquidité pour la gestion des besoins à court, moyen et long terme de financement et de gestion de la liquidité. Le Conseil est assisté dans cette fonction par le comité Actifs/Passif. Le processus de gestion de la liquidité de la société comprend:

- le financement courant est géré en assurant le suivi des trésoreries futures pour s'assurer que les besoins puissent être satisfaits. Cela comprend la reconstitution des fonds lorsqu'ils arrivent à échéance ou sont empruntés par les clients. La société maintient une présence active sur les marchés financiers internationaux pour permettre que cela arrive;
- le maintien d'un portefeuille d'actifs hautement commerciables pouvant être facilement liquidés comme protection contre toute interruption imprévisible de trésorerie;
- l'adéquation des échéances des actifs et obligations financiers;
- la gestion de la concentration et du profil des échéances des prêts;
- le maintien des réserves adéquates, des facilités bancaires et des réserves de sources d'emprunts;
- la conclusion des accords de prêts sous réserve de la disponibilité de fonds;
- une stratégie agressive de mobilisation des ressources visant à accroître les lignes de crédit et d'autres recours destinées aux prêts;
- les investissements dans des biens et matériel qui soient bien budgétisés et acquis lorsque la société dispose de trésoreries suffisantes.

Le suivi et l'établissement de rapport se font sous la forme d'évaluation et projections de trésorerie pour des périodes clés spécifiées pour la gestion de la liquidité. Le point de départ de ces projections est l'analyse de l'échéance contractuelle des obligations financières et la date de recouvrement prévisionnelle des actifs financiers. D'autre part, la société suit de près les actifs à moyen terme incomparables, le niveau et le type d'engagements de prêts non décaissés, l'emploi des facilités de découverts, et l'impact des obligations éventuelles telles que les lettres de crédit permanentes et les garanties.

Les actifs disponibles pour honorer toutes les obligations et couvrir les engagements de prêts en instance, comprennent les soldes en banque et en caisse, les dépôts à vue, et les prêts et avances aux clients. Dans le cours normal des affaires, une proportion des prêts aux clients remboursables selon le contrat dans un délai d'un an, sera prorogée. La société sera également en mesure d'honorer des sorties de fonds imprévisibles en cédant des titres d'obligations et en ayant accès à des sources de financement additionnelles.

Le tableau ci-après présente les trésoreries à payer par la société sous les obligations financières non dérivées selon les échéances contractuelles à la date du rapport. Les montants consignés dans le tableau sont les trésoreries contractuelles ordinaires, tandis que la société gère les risques inhérents à la liquidité sur la base des trésoreries prévisionnelles:

32 GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

d) Gestion des risques liés à la liquidité (suite)

	Jusqu'à 1 mois \$EU	2-6 mois \$EU	6-12 mois \$EU	1-5 ans \$EU	Plus de 5 ans \$EU	Indéfiniment \$EU	Total US\$
AU 31 DECEMBRE 2013							
Actifs financiers							
Soldes en banques et en caisse	4,334,950	-	-	-	-	-	4,334,950
Dépôts à court terme	14,498,989	42,688,010	-	-	-	-	57,186,999
Obligations émises par les sociétés	-	-	-	748,850	4,144,690	2,064,000	6,957,540
Prêts et avances aux clients	39,302,730	25,058,318	24,117,713	102,856,195	52,974,436	-	244,309,392
Prises de participations	-	-	-	-	-	2,596,071	2,596,071
Total des actifs financiers	58,136,669	67,746,328	24,117,713	103,605,045	57,119,126	4,660,071	315,384,952
Obligations financières							
Emprunts bancaires	-	-	4,179,219	-	-	-	4,179,219
Lignes de crédit	864,501	5,650,572	6,098,897	41,639,726	18,039,376	-	72,293,073
Instruments à moyen terme	10,611,273	54,513,122	42,011,983	82,042,878	-	-	189,179,255
Total des obligations financières	11,475,774	60,163,694	52,290,099	123,682,604	18,039,376	-	265,651,547
Ecart net de sensibilité aux taux d'intérêts	46,660,895	7,582,634	28,172,386	20,077,559	39,079,750	4,660,071	49,733,405
AU 31 DECEMBRE 2012							
Total des actifs financiers	61,882,243	27,711,205	14,539,041	57,361,021	28,072,671	-	189,566,181
Total des obligations financières	3,497,662	17,490,212	6,355,741	56,565,741	8,588,157	-	92,497,513
	58,384,581	10,220,993	8,183,300	795,280	19,484,514	-	97,068,668

33 IMPOSITION

La société est exonérée de toutes formes d'imposition conformément aux dispositions de la Loi de Shelter – Afrique Act 1985.

34 MONNAIE DE BASE

Les présents états financiers sont présentés en Dollars des Etats-Unis (\$EU).

Annexe 1

LA SOCIETE POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT TERRITORIAL EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE)

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

	Catégorie A: Pays	Nbre 31 décembre 2012	Nbre 31 décembre 2013	% Actionnariat
1	Algérie	4,220	4,220	7.05%
2	Bénin	306	306	0.51%
3	Botswana	839	839	1.40%
4	Burkina Faso	926	950	1.59%
5	Burundi	300	300	0.50%
6	Cameroun	2,393	2,436	4.07%
7	Cap Vert	16	16	0.03%
8	Centrafrique	271	271	0.45%
9	Congo	516	516	0.86%
10	Côte d'Ivoire	855	855	1.43%
11	Djibouti	300	300	0.50%
12	Gabon	1,283	1,283	2.14%
13	Gambie	321	321	0.54%
14	Ghana	6,315	6,315	10.55%
15	Guinée	419	419	0.70%
16	Guinée Bissau	25	25	0.04%
17	Guinée Equatoriale	301	301	0.50%
18	Kenya	6,375	6,514	10.89%
19	Lesotho	500	500	0.84%
20	Liberia	309	309	0.52%
21	Madagascar	322	327	0.55%
22	Malawi	517	517	0.86%
23	Mali	1,236	1,342	2.24%
24	Mauritanie	639	639	1.07%
25	Maurice	115	115	0.19%
26	Maroc	437	437	0.73%
27	Namibie	327	327	0.55%
28	Niger	310	315	0.53%
29	Nigeria	5,511	7,069	11.81%
30	Ouganda	526	526	0.88%
31	R.D. Congo	600	600	1.00%
32	Rwanda	305	901	1.51%
33	Sao Tome & Principe	16	16	0.03%
34	Sénégal	1,407	1,407	2.35%
35	Seychelles	300	300	0.50%
36	Sierra Leone	74	74	0.12%
37	Somalie	10	10	0.02%
38	Swaziland	228	228	0.38%
39	Tanzanie	317	317	0.53%
40	Tchad	315	1,090	1.82%
41	Togo	162	162	0.27%
42	Tunisie	300	300	0.50%
43	Zambie	2,054	2,531	4.23%
44	Zimbabwe	200	200	0.33%
	Catégorie B:			
	Institutions			
1	Banque africaine de développement	10,576	10,576	17.67%
2	Société africaine de réassurance	2,520	2,520	4.21%
	TOTAL	56,114	59,842	100.00%



Notre Présence

Shelter-Afrique a été créée en 1982 par les gouvernements africains, la Banque africaine de développement (BAD), la Société africaine de réassurance (Africa-Re) et la CDC (Agence de développement du Royaume uni), avec pour mission de mobiliser des ressources en faveur de la promotion de l'habitat en Afrique.

Shelter-Afrique Centre' Longonot Road, Upperhill
 PO Box 41479-00100, Nairobi, Kenya
T. +254 204978000. **F.** +254 2721211
E. info@shelterafrique.org. **W.** www.shelterafrique.org



SHELTER AFRIQUE

Financement de logements abordables pour l'Afrique



2013

RAPPORT ANNUEL &
ETATS FINANCIERS