SHELTER AFRIQUE

Financement de logements abordables pour l'Afrique

2014

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 & Abréviations	3
Déclaration de Mission	4
Lettre de transmission	5
Conseil d´ Administration	6
Message du Présidente du Conseil d'administration	7 - 9
Cadres Dirigeants	10
Rapport Exécutif - Gestion Institutionnelle et Financière	11-16
Activités du Conseil d'administration	17-18
Développement et Opérations	19-28
Tendances du secteur de l'habitat en Afrique	29-32
Informations Générales	34-35
Rapport des administrateurs	36
Déclaration sur la gouvernance de la Société	37-38
Déclaration sur les responsabilités des administrateurs	39
Rapport des commissaires	40
Compte d'exploitation	41
Bilan	42
Etat des variations des fonds propres	43
Etat de trésoreries	44
Notes aux états Financiers	45-89
Annexe 1	90

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 2014 par devises
Diagramme 7: Profil des échéances des facilités approuvées - 2014
Diagramme 8: Répartition régionale des projets approuvés
Diagramme 9: Approbations cumulées par type de projet - 2014
Diagramme 10: Approbations cumulées par région
Diagramme 11: Etat cumulé des prêts approuvés: 2010 -2014

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Données opérationnelles et financières clés: 2010-2014 ($EU)
Tableau 2: Indicateurs financiers sélectionnés: 2010-2014 ($EU)
Tableau 3: Approbations et décaissements cumulées: 2010-2014
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 2014	1 milliard de $EU
Capital sujet à appel	500 million $EU
Capital émis et appelé au 31 décembre 2014	146,114 millions de $EU
Capital libéré au 31 décembre 2014	60,82 millions de $EU
Approbations de prêts en 2014	25 projets dans 10 pays pour un montant total 141 millions de $EU
Approbations cumulées de prêts – 2014:	928 millions de $EU
Décaissements cumulées - 2014	477 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 Commmerciale 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 identifer, 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.

Le président
Assemblée générale des actionnaires
Shelter Afrique

3 juin 2015

Monsieur le Président,

Conformément à la règle 9 du Règlement général de Shelter Afrique, j'ai l'honneur, au nom du conseil d'administration, de soumettre ci-joint, les états financiers vérifiés et le rapport annuel de la société pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2014.

Le rapport couvre également un examen des activités de la société, les milieux économiques africains et internationaux en vertu desquels il a mené ses activités au cours de la période.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma très haute considération.

Arch. Mariamu El Maawy
Présidente du Conseil d'administration

CONSEIL D´ ADMINISTRATION

Mr. Jean Paul Missi
(Vice-président)

Arch. Mariamu El
Maawy (Présidente)

Mr. Sanders
Mutandwa

Mr. Ali Boulares

Mr. Corneille Karekezi

Mr. Stanford Msichilli

Alhaji Yahaya
Hameed Yakubu

Mr. Hardwork Pemhiwa

Ms. Kanini Mutooni

Mr. Lawal Abubakar

Mr. Ceferino Eburi
Mata

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Selon les Perspectives économiques mondiales du FMI, la croissance mondiale en 2014 était modeste, soit 3,4 pour cent, reflétant une reprise de la croissance dans les économies avancées par rapport à l'exercice précédente et un ralentissement dans les marchés émergents ainsi que les économies en développement. Alors que la croissance dans certains pays développés tels que les États-Unis prenait de l'ampleur, soutenue par la politique monétaire extrêmement accommodante, la zone euro a enregistré une croissance réduite et le ralentissement de la croissance de la Chine reflète les chemins divergents de la croissance économique mondiale. Malgré le ralentissement, les marchés émergents et les économies en développement représentent encore les trois quarts de la croissance mondiale en 2014.

Selon le rapport Perspectives économiques mondiales de la Banque mondiale, plusieurs grandes forces ont influencé la performance économique mondiale et les perspectives. Ces facteurs comprennent : les prix des matières premières, les fluctuations des taux de change provoquées par des changements réels et prévus dans les politiques monétaires, la persistance des taux d'intérêt faibles avec des politiques monétaires de plus en plus divergentes dans les grandes économies, ainsi que la baisse des prix des produits de base. La forte baisse des prix du pétrole depuis la mi-2014 devrait soutenir la croissance économique mondiale dans les économies importatrices de pétrole. Cependant, elle va freiner les perspectives de croissance des pays exportateurs de pétrole.

L'Afrique subsaharienne a continué d'enregistrer une forte croissance économique en 2014. Toutefois, la croissance a été impactée par la baisse des prix des produits de base et l'épidémie dans les pays touchés par le virus Ebola. La croissance économique des pays d'Afrique subsaharienne a été soutenue par la poursuite des investissements dans les infrastructures, l'énergie, et les projets d'exploitation des ressources naturelles. La croissance a également été soutenue par les flux importants des capitaux vers les pays d'Afrique subsaharienne qui ont émis des obligations souveraines record de 8,7 milliards de dollars en 2014 tirant profit des conditions de financement favorables sur le plan mondial. L'Afrique subsaharienne devrait continuer d'enregistrer une croissance économique saine en 2015, maintenant ainsi la tendance positive de ces dernières années et reflétant l'optimisme continue dans les perspectives de développement de l'Afrique. Cependant, la poursuite du ralentissement de la croissance économique en Chine pourrait continuer à affecter négativement les prix des produits de base, impactant négativement les économies dépendantes des matières premières en Afrique.

Au cours de l'exercice considéré, la Société a enregistré des expériences mitigées dans ses opérations et sa performance. Le total des décaissements a diminué de 73,1 millions de dollars US en 2014 comparativement à 79,7 millions de dollars US décaissés en 2013, tandis que les approbations de prêts ont augmenté de 24,4 % à 141,1 millions de dollars US en 2014 contre 104,5 millions de dollars US enregistrés en 2013. Les engagements de prêts, qui représentent les prêts signés, ont baissé à 80,84 millions de dollars US par rapport à 84,40 millions de dollars US de prêts signés en 2013. Le ratio des prêts improductifs a légèrement augmenté à 12 % contre 10 % en 2013. La provision pour pertes sur prêts devrait s'améliorer à l'avenir avec les efforts et les mesures prises pour améliorer la qualité des actifs à l'entrée ainsi qu'un accent renforcé sur la gestion du portefeuille existant.

La société a enregistré un bénéfice net de 0,45 million de dollars US en 2014 comparativement à 4,75 millions de dollars US de profit net enregistré durant l'exercice précédent. Le bénéfice de l'exercice considéré a été impacté négativement par l'augmentation des provisions pour pertes sur prêts, les coûts d'emprunt plus élevés ainsi que l'effet défavorable des variations des taux de

change. Les provisions pour pertes sur prêts de l'exercice ont augmenté de 2,58 millions de dollars US par rapport à l'exercice précédent. Cela était dû à une dotation supplémentaire sur des projets à risque ainsi qu'un examen approfondi et un nettoyage du portefeuille de prêts. Le total des actifs a augmenté de 7 % à 289 millions de dollars US à la fin de 2014 par rapport à 270 millions de dollars US à la fin de l'exercice précédent en raison de l'effet net des emprunts supplémentaires et du remboursement de la dette, ainsi que quelques capitaux supplémentaires. Le total des emprunts ont augmenté de 177,8 millions de dollars US en 2014 contre 160,6 millions de dollars US l'exercice précédent. Les prêts nets et les avances ont augmenté à 216,9 millions de dollars US à la fin de l'exercice 2014 contre 195,4 millions de dollars US en 2013, soit une croissance de 11 %.

La Société a poursuivi les efforts de mobilisation des ressources afin de répondre à ses objectifs opérationnels et la demande croissante de financement du logement dans ses pays membres. L'accent a été mis sur la levée de financements peu couteux auprès des IFD pour que Shelter Afrique devienne compétitif dans le financement de logements abordables. Au cours de l'exercice considéré, 136,2 millions de dollars US ont été recueillis auprès des institutions financières et des marchés de capitaux locaux. Le financement a été levé auprès des partenaires au développement tels que la Banque africaine de développement, KfW, l'Agence Française de Développement (AFD) et la Banque européenne d'investissement. Des ressources financières supplémentaires ont également été obtenues sur les marchés de capitaux dans les monnaies locales. Au cours de l'exercice, la Société a émis une obligation de 10 milliards de FCFA (soit 20 millions de dollars US) sur la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM).

En tant que fondation pour le développement d'une organisation performante, un manuel révisé des politiques et procédures en matière de ressources humaines a été approuvé par le Conseil et mis en œuvre au cours de l'exercice 2014. Les politiques et procédures révisées ont remplacé le règlement du personnel qui a été adopté en 2008.

Le Conseil, à travers le Comité d'audit et des risques, veille à ce que les risques de l'entreprise soient gérés efficacement. Au cours de l'exercice, Shelter Afrique a mis en place un cadre de gestion des risques d'entreprise (GRE) ainsi qu'un nouveau cadre national d'évaluation des risques. La révision du plan stratégique 2012-2016 comprend une redéfinition de l'appétence au risque de la Société. La fonction du risque continue à défendre le développement d'une culture du risque dans toute l'entreprise. L'institution continue d'améliorer ses capacités de gestion des risques en menant plusieurs projets autour du développement d'un outil de notation de crédit, l'examen de ses politiques et procédures anti-blanchiment ainsi que la révision de son cadre environnemental et social. La mise sur pied d'une fonction de gestion des risques robuste a été un facteur clé de l'exercice 2014.

Au cours de l'exercice considéré, le département d'audit interne a mis en œuvre le programme de travail approuvé par le Conseil à 75 %. Le département d'audit interne a effectué 9 missions et les recommandations d'audit interne ont été appliquées à 98 %. Tous les résultats ont été examinés par le Comité d'audit, des risques et des finances et les recommandations ont été présentées au Conseil pour approbation. Toutes les activités d'audit étaient basées sur l'Audit Universe Matrix précédemment adoptée en 2013, qui résume toutes les activités et procédures au sein de l'organisation. Cette matrice a permis d'identifier une nouvelle approche de l'audit et de mettre davantage l'accent sur un secteur spécifique présentant les plus grands risques au lieu de faire une approche globale de l'audit.

Le soutien des actionnaires à la croissance de la Société et l'amélioration de ses activités continue d'être un défi. Seule une poignée d'actionnaires a fait des contributions au cours de 2014 pour un montant total de 1,8 million de dollars US. Ceci en plus d'un montant prévu de 14 millions de dollars US. Une vision plus positive est prévue pour l'exercice à venir, car un certain nombre d'actionnaires dont la Zambie, le Zimbabwe, l'Ouganda, et d'autres ont spécifiquement demandé des éclaircissements sur leurs obligations en 2015.

Au nom du Conseil d'administration, je tiens à exprimer ma plus profonde gratitude pour le soutien et la confiance que tous les pays membres et les actionnaires institutionnels ont continué à placer dans la Société et nous nous réjouissons d'accueillir davantage de pays membres et d'enregistrer une augmentation des apports en capital au cours de l'exercice à venir.

Nous tenons à exprimer notre gratitude au pays hôte pour le soutien continu à la Société dans divers domaines. Le gouvernement du Kenya a soutenu la société dans le traitement rapide des exigences diplomatiques et d'immigration, et nous continuons de jouir de tous les droits et privilèges de la Convention d'accueil. En outre,

nous continuons à travailler en étroite collaboration avec le ministre des Terres, du Logement et du Développement urbain du Kenya, en particulier dans le domaine du logement social.

Je voudrais sincèrement remercier tous les membres du Conseil d'administration, qui ont consacré leur temps et leurs connaissances pour diriger la Société jusqu'à sa taille actuelle et en particulier pour veiller au respect des structures de gouvernance des sociétés. Cela a fait en sorte que notre institution reste très appréciée non seulement dans la région et en Afrique, mais aussi sur la scène mondiale.

Enfin, au nom du Conseil, je voudrais exprimer notre reconnaissance à l'Assemblée générale annuelle pour leurs conseils continus, l'orientation et l'engagement dans la gestion des affaires de la Société, et nous exprimons notre sincère gratitude au pays hôte pour l'occasion heureuse d'accueillir et de faciliter la tenue de notre assemblée générale annuelle.

Je vous remercie beaucoup.

Arch. Mariamu El Maawy
Présidente du conseil d'administration

Mr. James Mugerwa
Directeur général

Mr. Mouhamadou Gueye
Directeur: Développement commercial

Mr. Godfrey W Waweru
Directeur: Gestion et contrôle financiers

Mr. Yekini Olayanju
Directeur: Risques et Planification

Mr. Vipya Harawa
Directeur: Affaires corporatives et Secrétariat

Mr. Femi Adewole
Directeur : Gestion du projet

LE APERÇU STRATÉGIQUE

La société a continué à mettre en œuvre son Plan stratégique quinquennal pour la période 2012-2016 qui a été approuvé par le Conseil d'administration en 2012. Les principaux objectifs stratégiques consistent à améliorer la croissance de la Société et à renforcer sa capacité afin de répondre à la demande croissante pour des logements abordables et des services d'infrastructure connexes, en particulier pour la population urbaine en pleine croissance.

Ces objectifs seront atteints grâce à l'amélioration de la croissance des activités de l'entreprise afin d'avoir plus d'impact, renforcer sa situation financière (avec un bilan substantiel et meilleur) et la mobilisation de ressources financières peu onéreuses afin de fournir un financement concurrentiel pour répondre à l'augmentation de la demande pour le développement du logement et le financement hypothécaire dans les pays membres.

La Société continue également à être guidée par son objectif stratégique qui est de créer de la valeur pour les actionnaires grâce à des améliorations en matière d'efficacité et de performance. À cette fin, la société a continué à mettre en œuvre diverses initiatives visant à la transformer en une organisation performante. Au cours de l'exercice considéré, la Société a enregistré des expériences mitigées dans sa performance opérationnelle.

Globalement, la performance des opérations pour l'exercice est en ligne avec les objectifs stratégiques tandis que la performance du bénéfice net était bien en deçà des objectifs du plan stratégique.

Le plan stratégique quinquennal en cours arrive à son terme en 2016.

Afin de restaurer la valeur pour les actionnaires et engager largement les actionnaires à soutenir le logement abordable en Afrique, Shelter Afrique a identifié les opérations pertinentes du marché qui sont durables et inclusives et qui produisent un impact sociétal élevé dans des domaines clés pour l'avenir.

En particulier, Shelter Afrique doit intégrer un programme de croissance durable et inclusive dans toutes ses opérations, avec un accent particulier sur le développement d'une norme verte dans un logement économe en eau et en énergie et l'utilisation du Fonds d'affectation spéciale à venir pour soutenir la création des emplois en entreprise parmi les jeunes et les femmes des actionnaires de ses pays membres.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

La société a enregistré un bénéfice net de 0,45 million de dollars US en 2014 comparativement à 4,75 millions de dollars US de profit net enregistré au cours de l'exercice précédent. Le bénéfice de l'exercice considéré a été impacté négativement par l'augmentation des provisions pour pertes sur prêts, les coûts d'emprunt plus élevés ainsi que des pertes de change élevées en raison de la dépréciation des monnaies locales par rapport au dollar américain.

Les provisions pour pertes sur prêts de l'exercice ont augmenté de 2,58 millions de dollars US par rapport à la provision de l'exercice précédent en raison d'un provisionnement supplémentaire sur des projets évalués à risque ainsi qu'un examen approfondi et un nettoyage du portefeuille de prêts. Avec les mesures prises pour améliorer la qualité des actifs à l'entrée, la provision pour pertes sur prêts devrait s'améliorer à l'avenir. Après une dépréciation significative des principales devises de transaction de la société par rapport au dollar américain (Shilling Kenyan, CFA et Euro) en 2014, la société a subi des pertes de change de 686 972 dollars américains. Des mesures ont été prises pour contrôler et réduire le risque de change.

Le revenu net d'intérêts était en hausse de 11 %, soit 10,71 millions de dollars US en 2014 contre 9,68 millions de dollars US en 2013. L'augmentation du revenu net d'intérêts a été soutenue par une croissance de 21 % des revenus d'intérêts sur les prêts et les avances. Cependant, cette

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

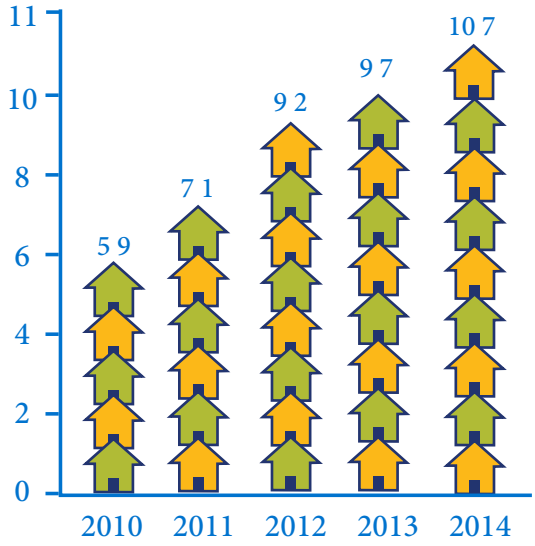


Diagramme 2: Total des actifs (en millions de $EU)

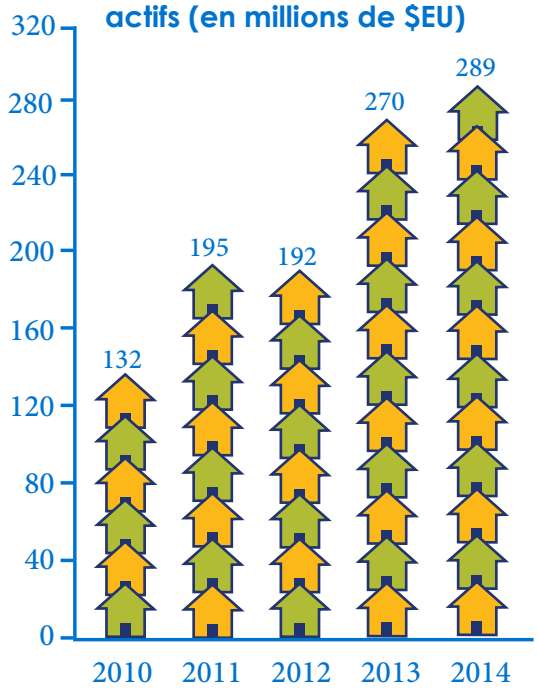
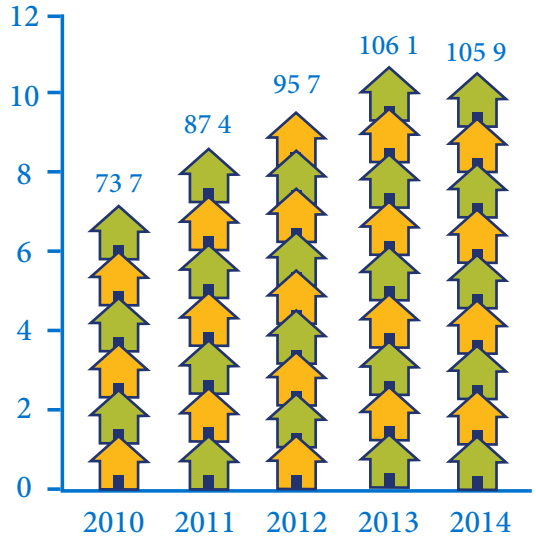


Diagramme 3: Fonds propres (en millions de $EU)



augmentation a été plombée par la hausse des intérêts versés sur les emprunts qui ont augmenté à 13,31 millions de dollars US en 2014 par rapport à 8,62 millions de dollars US en 2013. Cette hausse était due à l'augmentation des emprunts en devises à des taux d'intérêt élevés sur des émissions obligataires de 5 milliards de shillings et 10 milliards de dollars US vers la fin de 2013 et en 2014, mais aussi la hausse des intérêts débiteurs sur une augmentation des emprunts en dollars américains.

Les charges d'exploitation ont augmenté de 21 % pour atteindre 8,24 millions de dollars US contre 6,83 millions de dollars US en 2013. La croissance des charges d'exploitation a été principalement tirée par l'augmentation des frais de personnel, car la Société a continué de renforcer les capacités des ressources humaines, à combler les postes vacants ainsi que l'organisation de réunions supplémentaires du Conseil d'administration pour le recrutement d'un directeur général et d'un administrateur indépendant. En conséquence, le ratio coûts/revenus est passé de 52 % en 2013 à 58 % au cours de l'exercice considéré. Le ratio des coûts d'exploitation a également été affecté par la croissance modeste du revenu net d'intérêts. La société se concentre sur les mesures de contrôle des coûts ainsi que l'augmentation du revenu net d'intérêts afin de réduire le ratio de coût.

Les prêts et avances à la clientèle ont augmenté de 11 % pour atteindre 216,85 millions de dollars US contre 195,41 millions de dollars US l'exercice précédent. Les fonds propres d'un montant de 106 millions de dollars US sont essentiellement restés au même niveau qu'au cours de l'exercice précédent.

QUALITÉ DES ACTIFS

La qualité de l'actif est demeurée stable au cours de l'exercice, avec 76 % des prêts classés dans la catégorie normale du système de notation interne de l'exercice précédent. Cependant, le niveau des prêts improductifs a légèrement augmenté pour s'établir à 12 % en 2014 comparativement à 10 % pour l'exercice précédent. Les efforts de rétablissement continuent de se concentrer sur l'élaboration de solutions pour les prêts importants dans le portefeuille des prêts improductifs (NPL). Ces efforts couplés avec une surveillance approfondie du portefeuille de performance devraient faire diminuer les niveaux de NPL au cours de l'exercice à venir.

Tableau 1 - FINANCIÈRES (2010-2014) - en millions de $EU

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Approbations	81 34	103 81	145 65	104 50	141 13
Total des approbations	433 36	537 17	682 83	787 33	928 46
Décaissement	34 06	36 29	65 49	79 73	73 09
Total des décaissements	222 32	258 61	324 1	403 83	476 92
Total des actifs	131 99	194 72	191 99	270 19	289 3
Bénéfice de l'exercice	2 01	2 82	3 37	4 75	0 45
Capital libéré	47 73	53 02	56 11	59 84	60 82
Bénéfices non distribués	20 71	23 16	26 00	30 10	28 21
Provisions	0 74	1 46	2 18	2 28	4 83
Fonds propres	73 68	87 41	95 66	106 09	105 90

TABLEAU 2 : INDICATEURS FINANCIERS SÉLECTIONNÉS (Exprimés en millions de $EU)

Résultats d'exploitation		2010	2011	2012	2013	2014
Revenu brut	(a)	7 90	9 41	12 29	13 17	14 15
Charges d'exploitation	(b)	4 17	4 90	6 81	6 83	8 24
Bénéfice d'exploitation avant provisions		3 73	4 75	5 39	6 65	5 28
Bénéfice de l'exercice		2 01	2 82	3 37	4 75	0 45
Dépenses de fonctionnement	c)	3 91	4 67	6 49	6 51	7 87
Situation financière						
Prêts nets et avances		88 87	100 79	145 13	195 41	216 85
Investissements financiers		28 69	78 02	35 66	59 67	51 87
Total des actifs		131 99	194 72	191 99	270 19	289 30
Total des fonds propres		73 68	87 41	95 66	106 09	105 90
Total de la dette		58 31	107 31	92 49	160 62	177 79
Ratios financiers						
Total de la dette par rapport au total de l'actif (en %)		42 60	53 68	48 18	59 45	61 46
Ratio des frais administratifs (en%)	d)	4 90	4 97	5 28	3 82	3 82
Ratio capitaux empruntés/fonds propres		76 31	119 59	96 31	151 40	167 88
Bénéfice par action (en dollars US)		42 77	55 95	61 81	81 86	7 47
Dividende par action (en dollars US)		8 44	10 63	12 02	15 86	-

(a) Revenu brut sans les revenus de subvention
(b) Dépenses d'exploitation sans les dépenses de subventions
(c) frais administratifs à l'exception de la dépréciation, l'amortissement et d'autres dispositions.
(d) Frais d'administration comme un pour cent des prêts moyens des projets.

MOBILISATION DES RESSOURCES

La société a continué à faire des efforts sur la mobilisation des ressources afin de répondre à ses objectifs opérationnels et la demande croissante pour le financement du logement. L'accent a été mis sur la levée de financements peu couteux auprès des IFD pour que Shelter Afrique devienne compétitive dans le financement de logements abordables dans ses pays membres. Au cours de l'exercice considéré, 136,2 millions de dollars US ont été recueillis auprès des institutions financières et des marchés de capitaux.

Le financement a été également levé auprès des partenaires au développement tels que la Banque africaine de développement, KfW, l'Agence Française de Développement (AFD) et la Banque européenne d'investissement. Les lignes de crédit ont été négociées avec les banques pour répondre aux besoins en liquidités à court terme dans la zone CFA. Des ressources financières supplémentaires ont également été obtenues sur les marchés de capitaux dans les monnaies locales.

Au cours de l'exercice, la Société a émis une obligation de 10 milliards de FCFA (soit 20 millions de dollars US) sur la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM). L'émission obligataire de 10 milliards de FCFA a été très fructueuse et a clos deux semaines avant la date de clôture après avoir reçu 164 % de sursouscription. Un effort pour émettre une obligation de 20 milliards de Naira nigérian sur le Nigerian Stock Exchange afin de fournir un financement en monnaie locale a commencé en 2014 et l'émission obligataire devrait s'achever en 2015.

Étant donné que Shelter Afrique épuise les opportunités potentielles de financement des partenaires au développement, l'entreprise aura besoin de lever de plus en plus de ressources financières auprès des marchés de capitaux afin de répondre à ses objectifs de croissance ambitieux, surtout en ligne avec la révision prévue de sa stratégie.

Le DG de la BVRM, M. Edoh Kossi Amenounve, sonne la cloche pour annoncer le début officiel des transactions sur les obligations

Le premier ministre de Côte d'Ivoire M. Daniel Kablan Duncan, s'adressant aux délégués à la 33e Assemblée générale annuelle & Colloque

Les ressources financières levées sur les marchés de capitaux sont de plus en plus couteuses avec les changements continus dans les conditions des marchés financiers, en particulier la normalisation attendue des taux d'intérêt et la politique monétaire aux États-Unis. Cela nécessitera une diversification supplémentaire du financement de base de la Société ainsi que la conclusion de nouveaux partenariats.

Le défi qui doit être relevé en continu sera de lever des fonds à des taux d'intérêt concurrentiels et avec des prix qui sont abordables pour les emprunteurs de Shelter Afrique.

AFFAIRES GÉNÉRALES ET SECRÉTARIAT

La direction a achevé son rapport adressé au Conseil sur la révision du cadre juridique et de gouvernance de l'entreprise. Ce travail est en cours, car certaines des propositions ont des conséquences considérables et doivent encore être examinées. Le Conseil a cependant adopté, pour la première fois dans notre histoire, une charte pour régir les qualifications, l'éthique et la conduite de ses travaux. D'autres aspects de la révision du cadre juridique et de gouvernance seront mis en œuvre progressivement par les modifications proposées aux statuts actuels de la société.

L'autre front des services aux entreprises a été l'organisation réussie des réunions du Conseil et de

l'Assemblée générale annuelle pour l'exercice. Elles se sont déroulées conformément au plan et l'exercice a affiché une croissance au Conseil et une participation des actionnaires aux réunions.

Le service juridique continue de fournir des conseils objectifs et en temps opportun à la société et à ses activités. Au cours de 2014, le service a été un partenaire essentiel dans la réduction des prêts improductifs grâce au recouvrement de la dette et à la détermination des portefeuilles à radier. Le service a également lancé un processus ambitieux visant à briser la barrière entre la séparation des services aux projets anglophones et francophones afin de réaliser un plus grand soutien de l'entreprise.

En tant que fondation pour le développement d'une organisation performante, un manuel révisé des politiques et procédures en matière de ressources humaines a été approuvé par le Conseil et mis en œuvre au cours de l'exercice 2014. Les politiques et procédures révisées ont remplacé le règlement sur le personnel qui a été adopté en 2008. Le changement des règles sur le personnel aux politiques et procédures en matière de ressources humaines reflète un changement de la réglementation à la création d'un environnement et une culture favorables dans la gestion des personnes. Le manuel révisé est plus complet et contient les principes directeurs et les procédures sur la gestion des personnes. Des processus, des procédures et des responsabilités clairs le rendent plus convivial, plus facile à comprendre, à interpréter et à appliquer. Le manuel intègre différentes politiques et instructions de l'exécutif appliquées avec le temps dans le cadre d'un document de référence pour la gestion des ressources humaines.

L'ancien directeur général, M. Alassane Bâ [à droite] coupe le gâteau avec l'ancien Président du Conseil d'administration [au centre] M. Corneille Karekezi et le directeu

Au cours de l'exercice, Shelter Afrique a réalisé une évaluation des emplois pour tous les postes existants ainsi qu'un audit des compétences du personnel existant. Cet exercice est destiné à assurer l'équité et la justice dans les classements et les récompenses. Il vise également à s'assurer que Shelter Afrique emploie les bonnes personnes aux bons endroits. Un examen de la structure organisationnelle, la classification des emplois et la structure des salaires, a également été entrepris pour s'assurer que les structures organisationnelles soutiennent la stratégie et que la politique sur la structure des salaires et la rémunération soutiennent une performance soutenue. Les résultats de ces processus ont été approuvés par le Conseil en vue la mise en œuvre en 2015.

Au cours de l'exercice 2014, diverses initiatives ont été mises en œuvre pour améliorer l'efficacité, la rentabilité et le rapport qualité-prix dans la prestation de services administratifs. Celles-ci comprennent l'automatisation des achats en utilisant le module d'achats d'Oracle, l'examen et la relance de l'appel d'offres de services sous contrats, le développement des plates-formes en libre-service des employés et des gestionnaires dans Oracle, la centralisation des achats de biens et services avec un comité de surveillance des marchés, et l'examen de la politique en matière des voyages. Ces initiatives devraient apporter des améliorations significatives dans la gestion des coûts administratifs.

« Construire une organisation hautement performante », culminé en une retraite pour examiner la performance commerciale et générer de nouvelles options stratégiques et organisationnelles. Les résultats précieux générés par cette retraite auront un impact majeur sur la direction et l'organisation stratégiques entre 2016 et 2020.

C'est également au cours de l'exercice 2014 que le Conseil a recruté un nouveau directeur général pour la Société. Arrivé en fin juillet, M. James Mugerwa a apporté à SHELTER-AFRIQUE un large éventail de réseaux et d'expérience financière du secteur privé et multilatéral. Il est de nationalité ougandaise.

GESTION DU RISQUE

Le risque est une partie inhérente des activités commerciales de Shelter Afrique et la gestion des risques est un domaine clé pour l'entreprise. En conséquence, la société a conçu un cadre de gestion des risques et une structure de gouvernance qui permet de réaliser un équilibre approprié entre le risque et la récompense.

Le cadre de gestion du risque comprend un ensemble complet de politiques, de procédures et de processus conçus pour déterminer, mesurer, surveiller et atténuer les risques. L'objectif de la fonction de gestion des risques est de s'assurer que la gestion des risques apporte un impact grâce à une croissance et une rentabilité accrues et soutiennent la qualité des actifs de la Société, ainsi que le positionnement concurrentiel de ses pairs. À cette fin, la Société réexamine régulièrement ses politiques et procédures de gestion des risques, examine le registre des risques et les met à jour pour refléter les changements sur le marché et les meilleures pratiques émergentes.

Au cours de 2014, la Société a opérationnalisé les outils développés pour la mise en œuvre d'un cadre de la gestion des risques à l'échelle de l'entreprise (GRE). Les outils ont été développés pour, entre autres choses :

- Améliorer les systèmes et processus de gestion des risques.
- Effectuer des changements significatifs dans divers documents de crédit et de politique connexes.
- Élaborer des trousses d'outils personnalisées pour combler les lacunes dans la rédaction des rapports.
- Gérer les risques en utilisant des méthodes conformes à l'accord de Bâle II et au cadre de GRE du COSO.
- La mise en œuvre du processus d'autoévaluation des mesures de contrôle des risques (RCSA) en vue de renforcer le risque opérationnel ainsi que la gestion des risques à l'échelle de l'entreprise.

Plus précisément, les outils sont utilisés pour mesurer les différents risques de crédit, notamment le calcul de la probabilité de défaut (PD), la perte en cas de défaut (LGD), le risque potentiel de perte maximale (value at risk, VAR) et la conduite d'une analyse des scénarios et des écarts, en tirant profit d'une plate-forme de TIC fiable et améliorée.

La situation financière de la société ainsi que le résultat net peuvent être affectés par des changements dans les prix du marché. Pour atténuer les risques de marché, la société a établi des politiques de contrôle et de gestion des risques de marché qui visent à protéger contre les pertes imprévues découlant de changements dans les conditions du marché afin de contribuer à la stabilité des revenus. Ce résultat est obtenu grâce à l'identification, l'évaluation et la maîtrise des risques de marché tels que les risques de change, les risques de taux d'intérêt et les risques de liquidité en ligne avec les meilleures pratiques internationales.

Le risque de capital est géré et contrôlé régulièrement afin de veiller à ce que il y ait un capital suffisant pour les opérations de l'entreprise. Le ratio minimum d'adéquation des fonds propres (CAR) est calculé conformément au cadre établi par l'Accord de Bâle II sur les fonds propres. À la fin de 2014, le capital-actions ordinaire de première catégorie se situait à 106 millions de dollars US avec des actifs pondérés par le risque de 390,9 millions de dollars US et au taux d'adéquation des fonds propres de 27,1 %, qui se situait dans l'intervalle du taux de 25 % fixé sur le plan interne.

UNITÉ D'AUDIT INTERNE

La principale fonction de l'audit interne est de donner une assurance objective et indépendante au Conseil que des processus de gestion adéquats sont en place pour identifier et surveiller les risques les plus élevés au sein de l'organisation et que des contrôles internes efficaces et des structures de gestion des risques sont en place pour gérer ces risques. L'unité d'audit interne de Shelter Afrique vérifie et évalue de façon indépendante l'efficacité de la gestion des risques, les contrôles internes et la gouvernance au sein de l'organisation. L'unité fonctionne sous la charte d'audit interne approuvée par le Conseil après la recommandation du comité d'audit, des risques et des finances en 2012. Cette charte définit le rôle et l'objectif, l'autorité et la responsabilité de la fonction d'audit.

Au cours de 2014, le plan annuel d'audit interne approuvé par le comité d'audit en octobre 2013 a été exécuté à 75 %. 5 projets et 4 processus internes ont été examinés et les conclusions ont été présentées au Conseil par le biais des Comités d'audit, des risques et des finances tenus en mars, septembre et décembre 2014.

L'unité d'audit interne a mis en place, avec le soutien de la direction, une approche de suivi qui est pro-active et plus favorable. En conséquence, 98 % des recommandations d'audit interne ont été mises en œuvre. Étant donné que l'organisation se lance dans une nouvelle stratégie, l'audit interne a été renforcée en terme de capacité et de compétences afin de soutenir la transformation institutionnelle.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La 33e Assemblée générale annuelle de Shelter Afrique a eu lieu le 6 juin 2014 au Golf Hôtel d'Abidjan en Côte d'Ivoire. Elle était présidée par Hon. Mamadou Sanogo, Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme du gouvernement de Côte d'Ivoire. Intervenant à la fin d'un mandat de trois ans, l'Assemblée générale a élu le 10e Conseil d'administration de Shelter Afrique.

Suite à la performance exceptionnelle et au résultat net de 4 745 791 dollars enregistré en 2013, l'Assemblée générale a approuvé (a) la déclaration d'un dividende pour l'exercice 2013 d'un montant de 949 135 dollars US, ce qui représentait 15,86 dollars par action ; (b) l'appropriation de 1 423 737 dollars US du résultat net qui se tiendra dans un Fonds d'affectation spéciale pour des initiatives spéciales et (c) que le solde de 2 372 919 dollars US après les crédits ci-dessus ait été réinvesti dans la société et transféré dans les bénéfices non distribués.

D'autres décisions importantes de l'Assemblée générale annuelle comprenait la reconstitution des groupes de pays, et le renouvellement de Messrs Ernst & Young comme auditeurs externes de Shelter Afrique sur pour l'exercice 2014, à des honoraires d'audit de 28 413 dollars US à l'exception des décaissements, soit une augmentation de 7 % sur les honoraires d'audit pour l'exercice 2013.

La 33e Assemblée générale annuelle a également élu un nouveau Bureau de Shelter Afrique composé de l'Hon. Mamadou Sanogo, Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme du gouvernement de Côte d'Ivoire (président) ; Hon. Ahi Sampson, vice-ministre des Ressources en eau, des Travaux et du Logement de la République du Ghana (1er vice-président) et l'Hon. Mme Akon Eyakenyi, ministre du Logement et du Développement urbain de la République fédérale du Nigeria (2e Vice-Président).

Le ministre du logement, M. Sanogo Mamadou s'adressant aux délégués à la 33e Assemblée générale annuelle & colloque

Hennie Botes [à droite] de Moladi Formwork discute avec Majorie Cota de International Green Structures lors du cocktail du colloque de 2014 à Abidjan

RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration s'est réuni pour toutes les réunions prévues et a continué à exercer son rôle de contrôle sur l'institution. Le Conseil a également prévu des réunions spéciales pour présélectionner et mener des entretiens pour le poste de Directeur général. Le Conseil a également examiné et approuvé divers documents du Conseil, y compris le budget annuel, et les prêts à des clients pour un montant de 141,1 millions de dollars US.

LE COLLOQUE ANNUEL

Shelter-Afrique a tenu sa 33e Assemblée générale annuelle et Symposium à l'Hôtel du Golf d'Abidjan, en Côte d'ivoire du 1er au 6 juin 2014.

Le symposium a attiré l'attention des participants sur les Technologies alternatives de construction (TAC) et le rôle qu'elles peuvent jouer pour combler le déficit de logements sur le continent. En proposant ce sujet, Shelter Afrique espérait aborder le problème des propriétaires de maison possédant des maisons construites avec les technologies TAC et comment elles peuvent devenir une méthode plus acceptable pour combler le déficit de logements sur le continent. Le déficit de logements en Afrique est important et des millions d'unités sont nécessaires pour satisfaire cette demande. Avec l'urbanisation qui devrait atteindre 70 pour cent d'ici 2030, le besoin de solutions pour répondre aux exigences croissantes en matière de logement est critique.

Les délégués visitant la Basilique Notre Dame de la paix à Yamoussoukro en Côte d'Ivoire

Le colloque a été organisé le 3 juin 2014. Nous saisissons cette occasion pour exprimer nos sincères remerciements aux participants et à nos excellents conférenciers qui ont présenté leurs différentes Technologies alternatives de constructions aux participants et ont partagé les expériences et les leçons apprises avec eux. En plus des activités d'exposition d'une semaine, quatre exposés ont été faits sur le sujet proposé par nos éminents conférenciers tels que :

i) Moladi Construction Systems (Afrique du Sud), présenté par M. Hennie Botes, Président directeur général de Moladi Construction Systems ;

ii) STRAWTEC Building Solution (Allemagne) présenté par Eckardt M.P. DAUCK, STRAWTEC Group AG ;
iii) IGS-International Green Structures (États-Unis) présenté par M. Richard China, Président & PDG, International Green Structures (IGS);
iv) Technologies alternatives de construction, Étude de cas (COTE D'IVOIRE) représenté par un groupe d'experts dirigé par M. Célestin Koalla, directeur du logement et en copropriété.

Tous les quatre exposés ont montré les points communs et les spécificités clés qui varient en fonction des stratégies de mise en œuvre. La mission courante des TAC est d'améliorer la vitesse de construction et finalement réduire le coût global de la construction en fournissant des normes de qualité acceptables de programmes de logement. Ces technologies varient entre la construction à sec, l'utilisation de matériaux locaux, l'utilisation de matériaux verts ou recyclés et l'utilisation de matériaux composites structuraux entre autres. Les TAC présentées avaient des caractéristiques de base courantes telles que résumées ci-dessous :

- La méthode de pré-fabrication ;
- L'optimisation des coûts de construction et calendrier de mise en œuvre ;
- La durabilité ;
- Et la compétitivité.

Pour que ces Technologies alternatives de construction atteignent l'avantage concurrentiel attendu par rapport à la méthode de construction standard en brique et en mortier, les principales parties prenantes, notamment les promoteurs, les banques, les gouvernements, etc. doivent travailler ensemble pour s'assurer que des stratégies appropriées sont mises en place, y compris mais sans s'y limiter :

- Les gouvernements doivent définir un cadre de réglementation fiscale spécifique avec l'incitation fiscale nécessaire pour les promoteurs, les acheteurs et les autres professionnels ;
- Les banques doivent renforcer leur capacité financière et repenser leurs procédures de financement pour soutenir les promoteurs et les utilisateurs finaux ;
- Les professionnels doivent renforcer leurs connaissances et leurs formations de façon à former des spécialistes pour le secteur des TAC afin d'être en mesure de donner des conseils précis sur la faisabilité technique des Technologies alternatives de construction proposées ;
- Enfin pour communiquer avec la population et les acheteurs potentiels, les rassurer sur la qualité et les avantages de l'utilisation de ces nouvelles technologies dans les programmes de logement.

BUREAU RÉGIONAL DU NIGERIA

Le fait saillant majeur de l'année 2014 a été la création du Bureau régional du Nigeria qui est devenu pleinement opérationnel. Ce fut l'un des objectifs clés fixés par le Conseil dans le cadre du Plan stratégique en cours de Shelter Afrique. Le Bureau a lancé ses activités le 26 mai 2014 à Abuja pour desservir la région d'Afrique de l'ouest en se concentrant sur le Nigeria, le Bénin, le Tchad et le Togo.

Le Nigeria a une population de 162,5 millions d'habitants. Le déficit de logement est estimé à 16 millions avec une demande de logement annuelle de 700 000 unités. Les prêts hypothécaires sont estimés à peine à 1 % du PIB, les banques hypothécaires primaires représentant 70,3 % de l'encours de prêt hypothécaire. Les défis en matière de logement au Nigeria peuvent être résumés comme suit :

- Régime foncier complexe et un processus d'obtention du titre foncier bureaucratique ;
- Coût élevé du cadastre et du titrage ;
- Coût élevé des matériaux de construction ;
- Des processus d'enregistrement d'hypothèque lourds et des politiques de forclusion lentes ;
- Peu de promoteurs de bonne réputation.

Cependant, il y a des possibilités claires sur le marché du Nigeria qui ont été identifiées comme :

- Une demande effective non satisfaite bien supérieure à l'offre, un déficit de logement estimé pour être entre 16 millions d'unités ;
- Une offre de financement de logement à des tarifs abordables et une occupation adéquate ;
- Des efforts sont déployés pour résoudre les problèmes d'immatriculation foncière et immobilière : Lagos et Abuja procèdent déjà à la mise à niveau et à l'automatisation de leur système d'enregistrement de titre ;
- Nous prévoyons de faire une émission de dette à court terme en monnaie nationale au quatrième trimestre de 2015, ainsi élargir la base de clientèle et remporter de nouveaux contrats auprès des promoteurs qui seront ainsi protégés contre le risque de change ;
- La confiance des investisseurs est très élevée après l'issue pacifique de l'élection de 2015.

Le Bureau régional lors du Real Estate Unite Summit de Lagos en 2014

Le Bénin a une population de 8,8 millions d'habitants. Le financement du logement est rare, la plupart des prêts au logement sont fournis par les banques sous forme de prêts aux matériaux de construction à moyen terme et les prêts de groupe. Le Togo a une population de 6,6 millions d'habitants ; la demande de logements est de 23 000 unités. L'accès au crédit est limité et la plupart des prêts du secteur bancaire sont de court à moyen terme. Le Tchad a une population de 10,5 millions d'habitants. La demande en logements annuelle est de 21 000 unités. Les prêts hypothécaires sont moins de 1 % des crédits globaux prolongés par le secteur bancaire. Les défis du logement au Bénin, au Tchad et au Togo comprennent :

- Un régime foncier encombrant ;
- Une faible capacité financière des promoteurs à s'appuyer sur les acomptes provisionnels auprès des preneurs ;
- Une construction de logements très coûteuse, ce qui limite l'abordabilité ;
- Peu de promoteurs de bonne réputation.

Tout comme au Nigeria, nous notons quelques opportunités dans ces trois pays où nous pouvons placer stratégiquement Shelter Afrique pour contribuer à réduire le déficit en logements. Elles comprennent :

- L'engagement des gouvernements respectifs à livrer des logements, le programme de 15 000 logements abordables du gouvernement du Tchad avec le groupe marocain Addoha ; le programme de construction de 1 000 logements abordables du gouvernement togolais et le programme 10 000 logements abordables du gouvernement du Bénin avec l'Agence foncière de l'habitat ;
- De nouvelles politiques d'enregistrement des terrains et des propriétés sont mises en place. Des exemples de plans de développement urbain du Tchad à N'Djamena et plusieurs autres villes et la nouvelle politique nationale de planification de l'utilisation des terres qui a été adoptée en 2002 et votée par le Parlement du nouveau code foncier du Benin, en début de 2013 ;
- Demande effective non satisfaite, dépassant de loin l'offre ;

M. Guillaume Roux, Le PDG de Lafarge et M. Mugerwa Le directeur général de Shelter Afrique signe le document

En bref, notre avantage concurrentiel dans nos pays pilotes sélectionnés, supervisé par le Bureau régional du Nigeria comprennent : premièrement, le mandat de développement, nous servir de catalyseur pour mobiliser des capitaux provenant de sources étrangères et nationales, dans les marchés privés et publics pour les projets. Deuxièmement, les services de conseils aux intervenants de l'industrie de l'immobilier : nous fournissons des services consultatifs aux principales banques hypothécaires sur la façon d'améliorer la gouvernance d'entreprise, renforcer la gestion des risques et devenir plus durables et aussi aux promoteurs et aux autres intervenants sur la gestion de projet. Troisièmement, les services consultatifs au gouvernement et organismes connexes : comment améliorer l'environnement du logement et renforcer les processus de livraison. Enfin, la présence & l'expertise : nous menons nos activités dans 44 pays et utilisons des meilleures pratiques internationalement reconnues et les leçons tirées des expériences antérieures au profit de diverses parties prenantes.

Jusqu'à présent, les résultats obtenus dans le Bureau régional du Nigeria pendant l'année 2014 comprennent : Une solide réserve de projets de plus de 90 millions de dollars US ; Une approbation par le Conseil de 19 millions de dollars US et l'engagement de 10 millions de dollars atteindre en l'espace de sept mois. Le bureau a également effectué des activités de développement commercial agressif et a réussi à signer un protocole d'entente avec Lafarge, le gouvernement de l'état de Zamfara et Association promoteur immobilier du Nigéria (REDAN). L'équipe régionale du Bureau a également rencontré plus de 18 sociétés coopératives, 50 promoteurs privés et 13 des principales banques hypothécaires et a participé à l'événement pour s'unir de Lagos immobilier, la Journée mondiale de l'Habitat et le Forum urbain national organisé par le ministère fédéral du développement urbain & de terres ainsi que le 3e Sommet des coopératives de logements d'Abuja. Nous avons également pu créer la notoriété de la marque en accordant des entretiens à Business Day & CNBC Africa et organisé un tournoi de petit déjeuner à Transcorp Hilton Abuja avec plus de 60 participants.

Dans le cadre de l'initiative de développement des activités du Bureau régional est de promouvoir un projet de logement exemplaire de salaire offrant à Abuja qui sera exécuté en partenariat avec le ministère fédéral des terres, de l'habitat et du développement urbain. Le Bureau régional a été en mesure d'aligner son mode de fonctionnement avec la pratique commerciale utilisant les terres en gage à Lagos, Abuja et Port Harcourt. Il a également établi des relations solides avec les intervenants de l'industrie, en particulier, la Banque centrale du Nigeria, la Federal Housing Authority, la Nigerian Mortgage Refinance Company, la Banque française pour le développement, l'ONU-Habitat et la Federal Mortgage Bank of Nigeria. Un appui considérable a été reçu du ministère des affaires étrangères, le ministère des terres, de l'habitat et du développement urbain et d'autres parties prenantes.

AUTRES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Un des principaux temps forts de l'année 2014 a été l'approbation de quatre facilités en soutien au développement d'unités de logement et du marché de l'emprunt immobilier au sein des États membres. Il s'agit d'un évènement marquant pour nous étant donné que nous avons fourni des efforts supplémentaires afin

M. Manuel Moses de la Société financière internationale reçoit un cadeau de l'équipe de CITICC au cours de la cérémonie de signature du protocole d'accord avec Shelter

Wallace Kantai de la Nation Media Group prenant la parole lors de la Conférence africaine sur le logement locatif. Point presse au Serena Hôtel de Nairobi

de fournir des solutions durables au problème de la disponibilité des logements à prix abordable pour les classes à revenu faible et moyen, tout en augmentant le nombre d'emprunts immobiliers dans le continent.

Afin d'y parvenir, le Conseil a approuvé deux transactions permettant d'asseoir le marché de l'emprunt immobilier en Tanzanie. Un investissement dans le capital-actions à hauteur de 1 million USD a été prêté à la Tanzania Mortgage Refinancing Company (Société de refinancement de l'emprunt de Tanzanie-TMRC) afin de soutenir l'émission d'obligations de l'institution pour le refinancement de l'emprunt. Dans le même ordre d'idées, 3 millions de dollars US ont été accordés à la Nigerian Mortgage Refinancing company (Société nigériane de réfinancement de l'emprunt du Nigeria - NMRC) afin de permettre à l'institution de développer davantage le secteur financier nigérian à travers l'offre de capital à long terme. Tous comptes faits, les deux investissements effectués dans ces pays amélioreront les avantages sociaux liés à la production accrue de logement, aux finances, à l'accession à la propriété y compris la création d'emploi.

Au cours des 4 dernières années, Shelter Afrique a mis une emphase stratégique sur les programmes de logement à grande échelle et sur le soutien aux États membres dans leurs efforts à mettre en application des modèles de partenariats secteur public - secteur privé. Un partenariat a été signé entre Shelter-Afrique, Banque Rwandaise de Développement & La Ville de Kigali pour le lancement de la construction de 2 700 logements à vendre au segment des revenus intermédiaires pour moins de 80 000 dollars US par logement. Le projet " RUGARAMA " se déroulera en phases avec un coût total estimé à 165 millions de dollars US. En 2014, le Conseil a approuvé un investissement de capital-actions de 3 millions de dollars US pour le financement des activités préliminaires au projet.

Dans le cadre de nos initiatives en vue de la réduction du déficit de logement dans nos pays membres, nous croyons fermement au renforcement des partenariats avec nos clients existants et à la recherche de nouvelles opportunités afin d'offrir des unités de logement à prix abordable. Dans l'atteinte de cet objectif, le conseil a approuvé un prêt de 720 millions KES (8 millions de dollars US) à la Kenya Medical Association Housing Cooperative pour la construction de 160 unités de logement à vendre à ses membres à des prix abordables. La Kenya Medical Association Housing Cooperative est un partenaire de confiance qui est passé de 1er promoteur à un partenaire expérimenté dans la fourniture de logement grâce à nos services consultatifs. À travers ce partenariat, environ 467 unités de logement ont été construites pour le bénéfice des membres de la coopérative de logement. L'ensemble des prêts accordés à la coopérative jusqu'ici est estimé à 1,65 milliards KES (18,6 millions de dollars US).

Par la suite, pendant l'année, 668 millions KES (7,4 millions de dollars US) ont été accordés à Karibu Homes Parktel Limited au Kenya afin de soutenir la construction de 1072 logements et les infrastructures liés à Nairobi. Le projet est l'une des seules initiatives de notre portefeuille dans ce sens qu'il représente un développement à large échelle et vise la limite inférieure des loyers du marché avec des produits à des prix abordables compris entre 10 000 USD et 60 000 USD.

Durant l'année 2014, nous avons obtenu des opportunités grâce à notre conviction que nous sommes capables de faire plus, que les logements à prix abordable et le financement pour le logement doivent être plus accessibles. Nous continuerons à chercher des opportunités semblables et les soutenir au sein des États membres, convaincus de ce que le droit au logement décent et à prix abordable doit s'appliquer à chaque famille sur le continent.

RÉPARTITION DES APPROBATIONS EN 2014

Le montant des approbations durant l'année est de 141 millions de dollars US soit une augmentation de 24 % de 105 millions de dollars US en 2013. Les approbations relatives aux 25 projets dans les 10 états membres sont reparties dans les pays à l'est, à l'ouest et au sud de l'Afrique. Le montant moyen des prêts en 2014 est de 5,6 millions de dollars US, ce qui se rapproche de près à la moyenne de 5,5 millions de dollars US enregistrée en 2013.

TABLEAU 3: Total des approbations, engagements et décaissements – 2010 – 2014 (en « millions » de $EU)

	2010	2011	2012	2013	2014
Approbation	81 34	103 82	145 65	104 50	141 13
Total des prêts approuvés	433 36	537 18	682 83	787 33	928 46
Décaissement	34 06	36 29	65 49	79 73	73 11
Total des décaissements	222 32	258 61	324 10	403 83	476 94
Engagement	48 85	57 50	135 69	84 40	80 84
Total des engagements	262 35	319 85	455 54	539 94	620 78

Diagramme 4: Approbations, décaissements et engagements de 2010 à 2014 (Millions de $EU)

TABLEAU 4 : Approbations de prêts en 2014

	Pays	Région	Client/Nom du projet	Type d' instrument	Type de client	Montant en dollars USD	Type de développement	Devise de la facilité	Échéance
1	Ghana	Ouest	Rehoboth Properties Ltd	Dette	Privée	5 100 000	Résidentiel	dollars US	3 - 5 ans
2	Rwanda	Est	Bio-Medical Centre Properties Ltd	Dette	Privée	3 000 000	Commercial	dollars US	3 - 5 ans
3	Ghana	Ouest	Emerald Properties Ltd	Dette	Privée	2 700 000	Résidentiel	dollars US	3 - 5 ans
4	Kenya	Est	Jamii Bora Bank Ltd	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	1 162 791	Social Housing	Kenya Shillings	Plus de 5 ans
5	Rwanda	Est	Rugarama PPP Development	Joint-Venture/ capitaux propres	Private-Public-Partnership	3 000 000	Residential	dollars US	3 - 5 ans
6	Tanzanie	Est	Tanzania Mortgage Refinance Company	Capitaux propres	Institution financière	1 000 000	Résidentiel	dollars US	3 - 5 ans
7	Kenya	Est	Letshego Kenya Ltd	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	1 162 791	Logement social	dollars US	3 - 5 ans
8	Kenya	Est	Everest Park Phase 2	Capitaux propres	Privée	1 395 349	Résidentiel	Kenya Shillings	3 - 5 ans
9	Nigeria	Ouest	Nigeria Mortgage Refinance Company	Capitaux propres	Institution financière	3 000 000	Résidentiel	dollars US	3 - 5 ans
10	Ghana	Ouest	Unibank Ghana Ltd	Ligne de crédit - financement commercial	Institution financière	10 000 000	Financement commercial	dollars US	Moins de 3 ans
11	Zimbabwe	Méridiona	BancABC	Ligne de crédit - financement commercial	Institution financière	5 000 000	Financement commercial	dollars US	Moins de 3 ans
12	Rwanda	Est	Bank of Kigali	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	10 000 000	Résidentiel	dollars US	Above 5 years
13	Tanzanie	Est	Azania Bank Ltd	Ligne de crédit - financement commercial	Institution financière	3 000 000	Financement commercial	dollars US	Moins de 3 ans

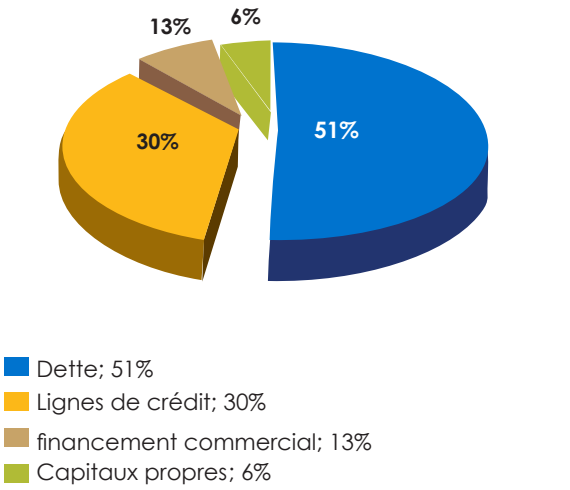
TABLEAU 4 : Approbations de prêts en 2014 suite

	Pays	Région	Client/Nom du projet	Type d' instrument	Type de client	Montant en dollars USD	Type de développement	Devise de la facilité	Échéance
14	Kenya	Est	Kenya Medical Association Housing Cooperative Ltd	Dette	Privée	8 222 222	Résidentiel	Shillings kenyans	3 - 5 ans
15	Kenya	Est	Kenya Building Society Ltd	Dette	Privée	10 333 333	Résidentiel	Shillings kenyans	Moins de 3 ans
16	Kenya	Est	Karibu Homes Parktel Ltd	Dette	Privée	7 426 176	Résidentiel	Shillings kenyans	Plus de 5 ans
17	Burundi	Est	Intahe Plaza	Dette	Privée	2 700 000	Résidentiel	dollars US	3 - 5 ans
18	Mauritania	Ouest	Banque Populaire de Mauritanie	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	6 000 000	Résidentiel	dollars US	Plus de 5 ans
19	Ivory Coast	Ouest	Oribat SARL	Dette	Privée	6 185 610	Résidentiel	CFAF	3 - 5 ans
20	Ivory Coast	Ouest	SICOGI	Dette	Parapublique	10 492 343	Résidentiel	CFAF	3 - 5 ans
21	Ivory Coast	Ouest	Piemme Construction Côte d'Ivoire	Dette	Privée	9 346 271	Résidentiel	CFAF	3 - 5 ans
22	Democratic Republic of Congo	Est	Rawbank SA	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	10 600 000	Résidentiel	dollars US	Plus de 5 ans
23	Burundi	Est	The Fund for the Promotion of Urban Housing (FPHU)	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	4 300 000	Résidentiel	dollars US	Plus de 5 ans
24	Nigeria	Ouest	Wema Bank PLC	Ligne de crédit - prêts hypothécaires	Institution financière	10 000 000	Résidentiel	dollars US	Plus de 5 ans
25	Nigeria	Ouest	ARM Properties Ltd	Dette	Privée	6 000 000	Residential	dollars US	3 - 5 ans
	TOTAL					**141 126 886**			

APPROBATIONS PAR INSTRUMENT DE PRÊT

À 51 %, Construction Finance au moyen de la dette a maintenu sa domination sur la répartition des transactions approuvées en 2014. Cependant, ceci n'est rien comparé à 67 % enregistré en 2013. Une augmentation notable a été enregistrée cette année dans le financement commercial. Les lignes de crédit telles, car Shelter Afrique cherchait à diversifier son portefeuille. Les projets de financement commercial ont contribué à hauteur de 13 % des approbations (2013 : 5 %) alors que les lignes de crédit quant à elles ont fourni 30 % contre 28 % en 2013. Les transactions en capitaux constituent 6 % de tous les projets approuvés en 2014.

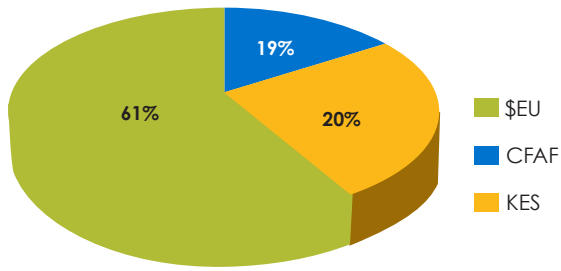
Diagramme 5: Approbations de prêts par instrument de prêt



APPROBATIONS PAR MONNAIE

Le dollar américain reste la monnaie dominante, avec 61 % de tous les projets approuvés libellés en dollar américain, soit une augmentation par rapport à 58 % en 2013. Les facilités libellées en shillings kényans et en FCFA enregistrent 20 % et 19 % des approbations respectivement.

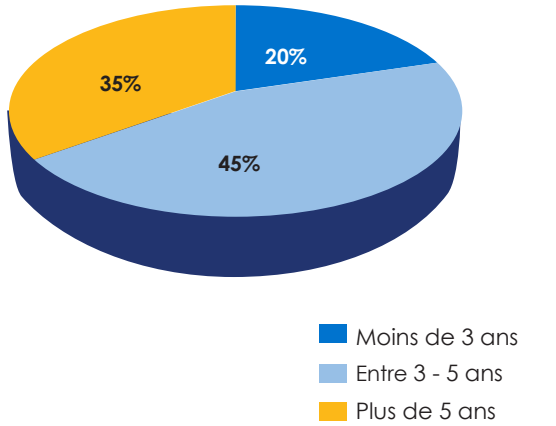
Diagramme 6: Répartition des approbations de prêts en 2013 par devises



ÉCHÉANCE DES FACILITÉS APPROUVÉES EN 2014

En 2014, nous avons enregistré une augmentation des transactions avec les ténors de plus de 5 ans (facilités à long terme). Ces transactions ont contribué à 35 % des ententes approuvées, en comparaison à 28 % en 2013. Les facilités à court terme avec les ténors de moins de 3 ans également ont connu une augmentation de 20 % des transactions approuvées, grâce à la croissance enregistrée par le financement commercial. Ces transactions sont typiquement caractérisées par des cycles courts avec des options de renouvellement. Cela étant, la plupart des transactions approuvées rentrent dans un intervalle de 3 à 5 ans, correspondant ainsi aux cycles de projets de construction pour la vente qui dominent habituellement le portefeuille de Shelter Afrique.

Diagramme 7: Profil des échéances des facilités approuvées - 2014



RÉPARTITION RÉGIONALE DES PROJETS

Les projets étaient répartis de façon irrégulière entre les diverses régions. Les régions de l'est et de l'ouest précisément, contribuaient ensemble à hauteur de 96 % de tous les projets approuvés. Le Nigeria, le Ghana et la Côte-d'Ivoire constituent les pays membres d'où proviennent et sont financés les projets ouest-africains. Le Kenya et le Rwanda quant à eux, constituent la principale source de projets approuvés de la région d'Afrique de l'est. La région du sud de l'Afrique était représentée par le Zimbabwe alors qu'aucune approbation n'a été enregistrée en provenance des pays d'Afrique du nord.

ENGAGEMENTS ET DÉCAISSEMENTS

Au cours de l'année, Shelter Afrique a réalisé des

Le PDG de la Banque Raw , M. Thierry Taeymans serre la mainM. James Mugerwa

engagements de 80,84 millions de dollars US, légèrement en baisse par rapport à 84,4 millions de dollars US en 2013. Les décaissements annuels ont enregistré une tendance semblable, avec une légère baisse de 8 % soit 73,11 millions de dollars US comparé à 79,73 millions de dollars US en 2013.

PROFIL DES PROJETS SÉLECTIONNÉS EN 2014

RAWBANK ; République démocratique du Congo (RDC); - 10,6 millions de dollars US

La RDC est devenue membre de Shelter-Afrique en 2004. Shelter Afrique s'est engagée dans onze projets dans le pays. Le Conseil a approuvé une ligne de crédit de 10,6 millions de dollars US à Raw Bank en juin 2014. La facilité sera utilisée afin de financer des hypothèques à long terme, construire des logements individuels et réaménager ceux existants. Il est prévu que la ligne de crédit permette à Shelter Afrique d'atteindre son objectif de promouvoir

Le Président de la Kenya Medical Association, Dr Hezra. Opere, serre la main de M. Olayanju de Shelter Afrique sous le regard de M. Waweru

Diagramme 8: Répartition régionale des projets approuvés

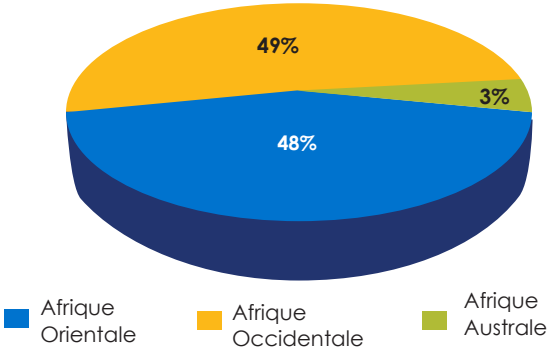


Diagramme 9: Approbations cumulées par type de projet - 2014

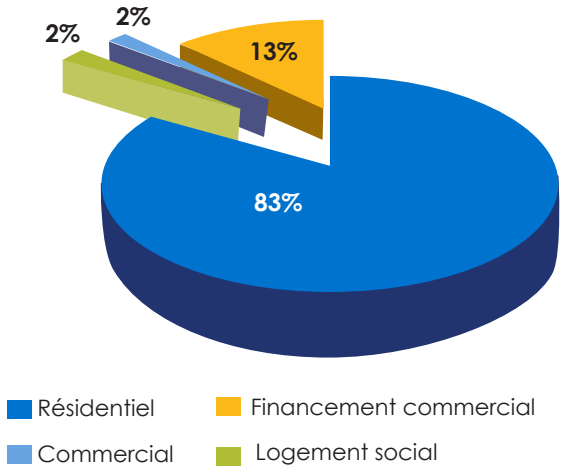
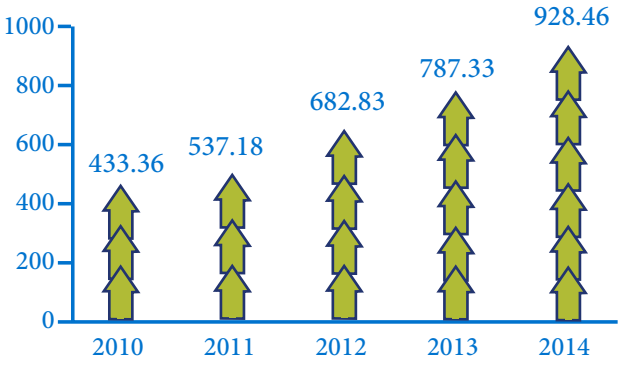


Diagramme 10: Etat cumulé des prêts approuvés: 2010-2014 (en millions de $EU)



KMA Mtwapa project

le logement et de débloquer un financement à long terme pour le secteur du crédit hypothécaire en RDC. Les résultats du développement comprendront les avantages fiscaux et monétaires en permettant au secteur bancaire d'offrir des financements pour les projets de logements à long terme, l'intensification du secteur financier et l'augmentation de l'accession à la propriété.

PROJET MA MTWAPA - KENYA- 740 millions KES

Créée en 1982, la Kenya Medical Association Housing Cooperative Society Limited (KMA) compte plus de 1000 membres pour la plupart des médecins, vivant et travaillant au Kenya. La KMA est une des coopératives les plus prospères au Kenya avec une solide expérience et une assistance active aux membres. Elle a déjà mis en œuvre trois projets, tous financés par Shelter Afrique.

Le développement proposé est situé à Mtwapa au nord-est de la ville de Mombasa au Kenya avec un prêt de 740 millions KES (8,8 millions de dollars US). L'emplacement est à environ 16 km du Central Business District de Mombasa et est desservi par la route Mombasa-Malindi. Le projet consiste en la construction de 160 appartements de 2 chambres à vendre aux membres. Un club house et quelques magasins ont également été prévus dans la conception du projet.

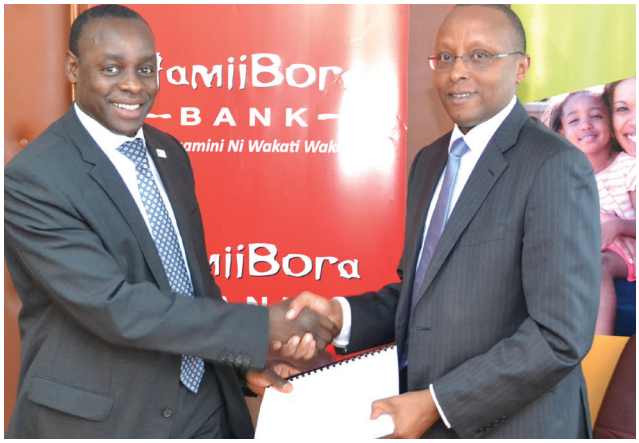
UNIBANK (GHANA) LIMITED, ACCRA, GHANA – 10 millions de dollars US

Les produits du financement commercial ont été approuvés par le Conseil de Shelter Afrique en juin 2011 afin de permettre à l'institution de préciser la demande de la chaîne de création de la valeur à travers les marchés africains, remplissant ainsi son mandat. En vertu de ceci, le Conseil a approuvé une ligne de crédit du financement commercial de 10 millions de dollars US à Unibank (Ghana) Limited. Les retombées de cette facilité seront utilisées pour les prêts aux PME/entreprises pour l'acquisition ou l'exportation des matériaux de construction et de l'équipement et l'acquisition de la matière première utilisée pour la construction de l'immeuble et des matériaux de construction. Unibank dispose d'un portefeuille considérable de PME dans le secteur des matériaux de construction opérant dans la fabrication et la vente des produits en aciers, en céramique, en béton, la fabrication de PVC et de produits électriques, de fenêtre en aluminium et du verre, de la peinture, des accessoires de plomberie et des matériaux de couverture. Cette facilité offre à Shelter Afrique l'opportunité de développer des partenariats avec des institutions financières de renom, dont l'intention stratégique est de devenir fournisseur de premier choix des solutions de financement aux PME au Ghana, surtout en soutien au secteur de la construction et du bâtiment.

TANZANIA MORTGAGE REFINANCING COMPANY (TMRC)- 1,0 million de dollars US

Le Conseil a approuvé une participation au capital de 1 million USD pour la Tanzania Mortgage Refinancing Company (TMRC). La TMRC est une institution spécialisée à but unique impliqué dans le développement et la promotion du marché du financement hypothécaire (et par conséquent la construction résidentielle) à travers l'offre de liquidité aux prêteurs hypothécaires et le développement du marché d'obligations local. Elle refinance les prêts hypothécaires éligibles des émetteurs d'hypothèques et de financements en émettant des obligations de société simples dans le marché d'obligations local. La facilité accordée à la TMRC est entièrement en ligne avec le mandat de Shelter Afrique de promouvoir la fourniture de logement abordable et l'inclusion financière durable pour les foyers en Afrique, particulièrement à travers le secteur financier qui s'améliore avec l'offre d'un capital à long terme. La facilité permettra de soutenir la classe moyenne croissante en Tanzanie, la production améliorée de logement, le financement et l'accession à la propriété, y compris la création d'emploi.

Rehoboth Propoerties, Ghana



M. James Mugerwa et M. Sam Kimani de Jamii Bora se serrent la main pendant la cérémonie de signature d'un prêt

JAMII BORA BANK LIMITED – NAIROBI – KENYA

Dans le plan stratégique actuel, Shelter Afrique a identifié le logement social comme une des priorités stratégiques clés. Ceci conforte les secteurs publics et privés dans les États membres ainsi que les bailleurs de fonds internationaux. L'augmentation de l'accès au financement de logement à travers la promotion de produits qui correspondent aux niveaux d'abordabilité ainsi que le processus de construction progressive favorisé par les propriétaires à faible revenu figurent parmi les domaines clés d'intervention des programmes de logements sociaux. De ce point de vue, le Conseil a approuvé 100 millions KES (1,1 millions de dollars US) pour Jamii Bora Bank Limited. La facilité sera utilisée pour des prêts supplémentaires pour l'accession à la propriété et d'autres activités liées. Les fonds serviront précisément aux activités suivantes : L'achat de maisons déjà construites (hypothèque) ; Développement supplémentaire du logement ; amélioration des infrastructures (énergie solaire, électricité, eau & assainissement) ; Modèles de logement de groupe pour les groupes enregistrés. En tant qu'établissement de microfinance, Jamii Bora Bank dispose d'une unité en charge des hypothèques. Cet établissement a élaboré un cadre approprié et un système de gestion de facilité dont le fonctionnement réussi sera reproduit au sein de nos États membres.

Rugarama PPP Development

RUGARAMA PPP DEVELOPMENT- Rwanda –3,0 millions de dollars US

La ville de Kigali (CoK) a invité la Banque Rwandaise de Développement (BRD) et Shelter Afrique à l'assister dans le développement et par la suite l'implémentation des propositions pour un projet de logement à large échelle sur le site de Rugarama. Ce projet constitue une étape majeure vers la satisfaction des besoins en logement de la Ville.

L'objectif de la City of Kigali pour le développement proposé est de l'intégrer de façon durable dans une exploitation polyvalente qui constituera une référence pour une vie moderne durable à travers le Rwanda et le continent. Le site proposé pour le projet est situé au village de Rugarama, dans le secteur de Nyamirambo, district de Nyarugenge. Il est situé à environ 7 kilomètres de Quartier d'affaires de Kigali. Le site dispose d'un accès convenable à la ville et est bordé par des habitations existantes. La CoK fournira un terrain au projet de 58,6 hectares et des services d'infrastructures. Le projet consiste en une exploitation polyvalente de 2 700 logements, avec des écoles, des établissements sanitaires, des magasins et des services d'infrastructures liés à Rugarama, à Kigali. Il sera réalisé en quatre phases au minimum avec des moyens de sortie à la fin de chaque étape.

CONFÉRENCE AFRICAINE SUR LE LOGEMENT LOCATIF

En partenariat avec l'AFD, Shelter Afrique a organisé en octobre 2014 une conférence internationale sur le thème « Le logement locatif formel en Afrique subsaharienne : possibilités d'offrir des logements abordables a tous » qui a réuni des conférenciers locaux, nationaux et internationaux.

La conférence a vu la participation de 200 délégués parmi lesquels des acteurs du secteur privé et des professionnels du bâtiment, les responsables du secteur parapublic et public (des ministères en charge du logement et les ambassadeurs), les firmes de capital privé, les institutions financières et les organismes financiers de développement international. Il s'agissait d'une occasion unique de débat autour des obstacles et des opportunités pour un meilleur développement d'un secteur de logement locatif formel en Afrique subsaharienne.

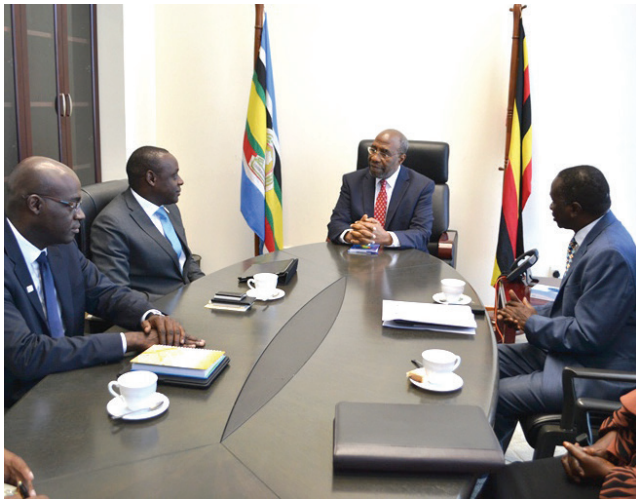
ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT

L'accès au logement est en train d'émerger comme l'un des défis les plus redoutables du 21ème siècle dans de nombreux pays africains. Le continent est de plus en plus urbanisé, ce qui stimule la demande en logements abordables et décents.

Le secteur du logement fait face à des goulots d'étranglement sérieux en termes de disponibilité d'un financement abordable, la pénurie de terrains viabilisés et des ratios prix-revenu élevés. En raison de la pénurie de logements abordables en Afrique, les gens ont recours à des établissements informels et un logement locatif informel ; ce qui crée des pratiques de sous-location et de surpopulation. Le secteur du logement en Afrique fait face à d'autres contraintes dont : l'information insuffisante et les données de marché, le manque de politiques fondées sur des données probantes, les cadres juridiques et réglementaires, la faible documentation et l'enregistrement des droits de propriété, les subventions et les politiques macro-économiques, la pénurie des terrains pour le logement, les lacunes dans la fourniture d'infrastructures, les coûts élevés des constructions et la faible capacité des ressources institutionnelles et humaines à gérer le secteur du logement et à permettre une intervention politique.

Dans un monde en évolution et en urbanisation rapides, la fourniture de logements adéquats et abordables demeure une priorité pour tous les gouvernements. Cependant, le concept de logement exige une nouvelle compréhension pour, de façon efficace et collaborative,

Le Président du Conseil de la National Housing and Construction Company, Ouganda, Amb. Agnes Kalibbala serre la main à M. Olayanju de Shelter Afrique au cours d'une cérémonie de signature



Le directeur général, M. James Mugerwa dirige une équipe au cours d'une visite de courtoisie au premier ministre de l'Ouganda, M. Ruhakana Rugunda pendant une signature avec

répondre aux questions urgentes de prévention des bidonvilles, la fracture urbaine, le développement économique et humain et le changement climatique. Pour qu'il ne soit plus simplement considéré comme un toit au-dessus de la tête d'une personne, le logement joue aujourd'hui un rôle crucial dans la réalisation du développement durable telle qu'il est envisagé par l'idée de logement durable.

Le logement est une de ces conditions sociales de base qui déterminent la qualité de vie et le bien-être des personnes et des lieux. Le logement fait également partie des relations entre la société et l'environnement. D'une part, la construction et l'exploitation de logements consomment de grandes quantités de ressources naturelles (terre, énergie, eau et matériaux de construction). Ce réseau complexe d'interrelations entre le développement durable et le logement est abordé par des politiques de logement durable.

Ces politiques prennent en compte un spectre de conditions sous-jacentes pour réaliser la durabilité dans le développement du logement (ainsi que les quatre dimensions de la durabilité et de l'environnement, socio-culturel et économique), tels que : l'impact sur l'environnement et le changement climatique ; la durabilité et la résilience des foyers ; les activités économiques dans le logement et leurs liens avec l'économie au sens large ; le tissu culturel et social des communautés et l'impact du logement sur la réduction de la pauvreté, le développement social et la qualité de la vie.

TENDANCES DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS CERTAINS PAYS MEMBRES EN AFRIQUE AUSTRALE, AFRIQUE DE L'EST, AFRIQUE CENTRALE ET AFRIQUE DE L'OUEST

AFRIQUE AUSTRALE

Zimbabwe : L'objectif majeur en matière de logement de la stratégie nationale du Zimbabwe, le Plan à moyen terme (2011-2015), est de rattraper l'arriéré de logement et réduire de manière significative le taux de dépendance vis-à-vis des logements au niveau des ménages d'ici la fin de 2015. Ceci est presqu'un défi de taille compte tenu du fait que la liste d'attente de logements actuelle sur le plan national est estimée à 1,5 million. Le nombre est probablement plus élevé étant donné que certaines autorités locales ne recueillent pas et ne soumettent pas leurs déclarations.

La politique nationale du logement 2012 vise à relever le défi de l'énorme déficit en logements grâce à des partenariats et à l'approche de facilitation du développement et de la gestion de logements de manière à tirer parti des initiatives communautaires et du secteur privé. À cet égard, la politique vise à renforcer le rôle des autorités locales ainsi que de faciliter et d'encourager la participation de la société civile et du secteur privé dans le développement du logement.

Le gouvernement joue un rôle central dans le développement du logement par la fourniture directe des maisons et des terres. Depuis 2010, il a profité d'un total de 38,9 millions de dollars pour le développement du logement et de l'infrastructure sur et hors site ainsi que la construction de 2 904 unités de logement à travers le pays.

Les institutions financières font également la promotion de projets de développement du logement. Par exemple, à la fin de 2012, la municipalité de Harare a signé un accord avec la Central African Building Society (CABS) pour construire 3102 maisons de base pour les personnes à faible revenu à Budiriro, Harare. En 2014, la Commercial Bank of Zimbabwe (CBZ) a également commencé l'entretien de 1 095 peuplements résidentiels à faible coût à Nehosho, Gweru pour la construction d'unités de logement qui bénéficieront au groupe à faible revenu. La société ZB Building prévoit également développer 800 peuplements résidentiels dont la taille varie entre 300m 2 et 2 000m2 et offrira un financement hypothécaire aux bénéficiaires pour leur permettre de construire des maisons. Elle a également conclu un partenariat avec la

Prism Shaba Village Kenya

Commune de Beitbridge en vue de la mise en œuvre de 150 unités de logement à faible coût qui seront offertes aux bénéficiaires sur une hypothèque de 10 ans.

LE AFRIQUE DE L'EST

Kenya : La population urbaine du Kenya augmente à un taux de 4,2 % par an, d'où la nécessité pour ses villes de fournir un logement proportionnel à cette croissance. Une offre annuelle estimée à 50 000 unités n'est toujours pas possible pour répondre à la demande annuelle estimée de 150 000 unités. Cette pénurie d'approvisionnement a contribué à la hausse des prix de l'immobilier. Une offre déséquilibrée dans les segments de marché a été observée avec une large offre pour les revenus moyens supérieurs et les marchés haut de gamme, mais une offre insuffisante pour les segments de revenus faibles et bas moyens.

Une offre de logement formelle est minée par plusieurs facteurs, notamment la disponibilité limitée des emplacements aménagés dans les centres urbains, un problème affectant la livraison des logements pour toutes les tranches de revenu, mais affectant surtout l'abordabilité pour les développements de revenu plus faibles en raison du surcout d'entretien des parcelles.

La National Environmental Management Authority (NEMA) a participé activement à l'examen et à la supervision des projets de logements ayant un impact sur l'environnement pour assurer un nettoyage et un environnement sain pour tous.

Le logement est un droit fondamental dans la constitution. L'introduction de la Housing Bill (Loi sur le logement) a

Rehoboth Propoerties, Ghana

vu la création de la Kenya Housing Authority (Office du logement du Kenya), chargée de surveiller et d'évaluer le secteur du logement, de mener des recherches sur le logement et de conduire certains aspects du logement social. Le gouvernement a annoncé qu'à travers le projet de loi sur le logement, il sera plus impliqué dans le logement en allouant cinq pour cent du budget annuel au développement de logements et des infrastructures.

AFRIQUE DE L'OUEST

Sénégal :

Le secteur de l'immobilier au Sénégal est en plein essor ; les hôtels, les villas de luxe et les centres commerciaux ont vu le jour dans le pays ces dernières années, en particulier sur la côte de Dakar. Les investissements dans le secteur de l'immobilier ont augmenté en raison du fait que le Sénégal est considéré comme politiquement stable par rapport à ses voisins. Le pays détient toujours nombreuses parcelles de terrain sous-développées, surtout dans la périphérie de Dakar.

Ces derniers temps, le pays a subi une transformation des infrastructures spécifiquement dans l'amélioration et la construction de routes et un aéroport international, Blaise Diagne. Ceci devrait en retour avoir un effet multiplicateur en termes de l'attrait du pays pour les investissements et le développement dans tous les secteurs.

La demande en logements est estimée à 200 000 unités avec une augmentation annuelle de 10 %, selon le Centre pour le financement de l'habitat abordable en Afrique (CAHF). Une des raisons du niveau élevé de la demande de logements est la disponibilité limitée de produits financiers concernés. Comme dans la plupart des pays africains, l'abordabilité du logement est limité, car le marché se concentre sur la tranche de revenus élevés couplée avec la préférence culturelle jusqu'à 80 % des ménages à construire par rapport à l'achat d'unités complètes.

Pour que le secteur atteigne le potentiel maximum et réduise de façon significative l'écart de déficit, les divers intervenants espèrent que le gouvernement interviendra davantage en participant à l'aménagement des terrains dans différentes parties du pays, en application des règlements environnementaux et la planification des villes et gérer efficacement des niveaux élevés d'exode rural.

AFRIQUE DU NORD

Maroc :

En 2014, le déficit de logement au Maroc a été estimé à 650 000 unités. On a également noté que 75 % des ménages à faible revenu n'avaient pas accès à un logement décent. Le gouvernement a conclu un partenariat avec des promoteurs dans le cadre des Partenariats public-privé (PPP) pour construire des logements abordables et il a été favorable à l'aménagement d'allégements fiscaux et des fonds de garantie pour attirer le secteur privé. Depuis 2011, des partenariats ont été signés avec les promoteurs pour développer environ 1 million de logements sociaux.

Sur une note plus positive, le Maroc possède le marché du financement du logement le plus avancé et le plus diversifié dans la région. Les fournisseurs de financement hypothécaires varient entre les banques commerciales publiques et privées ainsi que les sociétés de crédit à la consommation et les sociétés de microfinance. Les statistiques de la Banque centrale indiquent que les ténors du prêt au logement peuvent aller jusqu'à 20 ans, 100 % de ratio prêt/valeur et des taux d'intérêt aussi bas que 6 % en monnaie locale. En moyenne, sur les transactions immobilières totales dans le pays, 59 % des ventes totales sont des appartements, 27,2 % de terrain urbain, 4,9 % de maisons et 1,2 % de villas.

Cependant, le secteur immobilier a connu un ralentissement dans un passé récent. Les statistiques indiquent que la croissance annuelle moyenne entre 2003 et 2008 a été de 8,6 %, 3,1 % entre 2009 et 2012 et en dessous de 2 % au cours des années 2013 et 2014. De la même façon, le nombre de transactions a baissé de 5,6 % après 3 ans d'une croissance constante de 8 % au cours des années mentionnées plus tôt.

Devimco DRC

AFRIQUE CENTRALE

République démocratique du Congo (RDC) :

La RDC présente un grand potentiel, car c'est un pays riche en ressources avec une économie qui a connu une croissance régulière à 8 % en moyenne au cours des 3 dernières années. L'exploitation minière et l'agriculture sont les pierres angulaires de l'économie congolaise. Ces secteurs ont bénéficié d'importants investissements étrangers.

Selon l'ONU-HABITAT, l'immobilier en RDC est sous-développé et a une forte demande non satisfaite estimée à 3 millions. La majorité des maisons sont construites par des individus et une absence de professionnalisme et de contrôle de la qualité. 71 % de la population vit toujours sous le seuil de pauvreté et l'offre de logements formelle est seulement limitée à l'élite minoritaire. Cependant ces derniers temps, avec le montant de l'augmentation de l'investissement étranger direct (IED) il y a une augmentation notable dans la demande pour des fins commerciales (centres commerciaux et bureaux) et des unités de logement dans la ville capitale de Kinshasa et la plateforme minière de Lubumbashi telle que détaillée ci-dessous.

Kinshasa :

Le marché des bureaux de Kinshasa se concentre au nord de la ville, la plupart des bâtiments les plus importants se concentrent le long du Boulevard du 30 juin. La plupart des grands immeubles de bureaux sont occupés par les banques et les opérations liées à l'État.

L'activité de développement des bureaux semble s'être accélérée à partir de 2011, selon le dernier rapport de Knight Frank Africa. La plupart des bureaux à Kinshasa sont d'un niveau assez médiocre et beaucoup sont construits sans climatisation, ni ascenseurs. Il n'y a donc une carence de bâtiments modernes de qualité et une forte demande pour ceux-ci.

Gombe est le centre d'affaires et administratif de Kinshasa. En conséquence, les locations de meilleure qualité par mètres carrés sont comparables à celles des capitales prestigieuses européennes, car elles tournent autour de 30 dollars US par mètre carré par mois, mais elles peuvent grimper jusqu'à 40 dollars US par mètre carré et par mois pour les petits espaces de bonne qualité.

Lubumbashi :

Selon l'enquête de la Banque mondiale de 2013, la région du Katanga connaît une croissance exceptionnelle, avec une croissance moyenne du PIB de 8,5 % au cours des dernières années, une tendance qui devrait se poursuivre. Cela se reflète dans le boom de l'activité de construction à Lubumbashi, la capitale provinciale de la Province du Katanga et compte plus de 3 millions d'habitants.

La construction de villas, de bureaux, d'immeubles et de centres commerciaux sont tous en cours dans différentes parties de la ville et l'infrastructure suit le rythme. En effet, la construction de routes et autres infrastructures connexes a encouragé la propagation de nouvelles zones résidentielles. Cette frénésie immobilière répond à une double exigence : les logements pour une population avec un bon pouvoir d'achat, mais dont la demande dépasse l'offre et les locaux pour les entreprises qui se développent dans la ville et ses environs.

Même si les prix sont bas à Kinshasa, les prix de vente et de location dans les secteurs haut de gamme de Lubumbashi sont élevés. Par exemple, la location d'une villa de 4 chambres varie entre 3 000 et 4 000 dollars US par mois, selon la taille et les équipements. L'acquisition d'une villa dans un quartier résidentiel coûte entre 300 000 et 400 000 dollars US.

SHELTER AFRIQUE

Financement de logements abordables pour l'Afrique

Rapport Annuel & Etats Financiers

ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL
Shelter Afrique Centre
Longonot Road, Upper Hill
P O Box 41479 – 00100
Nairobi
KENYA

PRINCIPAUX BANQUIERS
Citibank N.A.
P O Box 30711 – 00100
Upper hill, Nairobi
KENYA

Citibank New York
C/o Citibank N.A.
P O Box 30711 – 00100
Upper hill, Nairobi
KENYA

Commercial Bank of Africa
P.O. Box 30437- 00100
Nairobi

Kenya Commercial Bank Limited
P O Box 30012 -00100
Nairobi
KENYA

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

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.

CONSEILS JURIDIQUES
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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Président	M. Corneille Karekezi (jusqu'au 19 septembre 2014) Arch. Mariamu El Maawy (depuis le 20 septembre 2014)		
Vice-Présidente	Mme. Nene LY Soumare ((jusqu'au 19 septembre 2014) M. Jean-Paul Missi (depuis le 20 septembre 2014)		
ACTIONNAIRES DE CLASSE "A" (PAYS)			
ADMINISTRATEURS	**ADMINISTRATEURS SUPPLÉANTS**	**PAYS / INSTITUTIONS REPRÉSENTÉES**	**% DU CAPITAL**
Stanford Msichili (Zambie)	M. David Gabindadde-Musoke (Ouganda)	Botswana, Lesotho, Malawi, Namibie, Rwanda, Tanzanie, Ouganda, Zambie	11%
Ceferino Eburi Mata (Guinée Équatoriale)	Pierre Zerbo (Burkina Faso)	Burkina Faso, Burundi, République Centrafricaine, Tchad, Djibouti, Guinée Équatoriale, Guinée Bissau, Cote d'Ivoire, Mali, Sénégall	13%
Alhaji Yahaya Hameed Yakubu (Ghana)	Boubacar Keita (Guinée)	Ghana, Guinée, Cap Vert, Togo	11%
M. A. Boulares (Algérie)	Dhehby Mohamed Mahmoud (Mauritanie)	Algérie, Mauritanie, Maroc, Tunisie	9%
M. Jean-Paul Missi (Cameroun)	Moussavou Ida Rachel (Gabon)	Benin, Congo, République Démocratique du Congo, Cameroun, Gabon, Madagascar, Ile Maurice, Niger, Seychelles, Sao Tome & Principe	10%
M. Lawal Abubakar Yelwa (Nigeria)	Edward Graham (Gambie)	Gambie, Liberia, Nigeria, Sierra Leone	13%
Arch. Mariamu El Maawy (Kenya	Clifford S. Mamaba (Swaziland)	Kenya, Somalie, Swaziland, Zimbabwe	12%
ACTIONNAIRES DE CLASSE "B" (INSTITUTIONS)			
M. Corneille Karekezi	Mme Eunice Mbogo	African Reinsurance Corporation	4%
M. Sanders Shingirai Mutandwa	Représentant Régional de la BAD, Kenya	Banque Africaine de Développement	17%
Total			100%

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS
Ms. Kanini Mutooni
Mr.Hardwork Pemhiwa

CONTROLEUR GENERAL
Mr. Mohamed Barry

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Mr. James Mugerwa	Directeur Général
Mr.Yekinni Olayanju	Directeur des Risques et de la Planification
Mr.Vipya Harawa	Directeur des Affaires Générales et du Secrétariat
Mr.Femi Adewole	Directeur de la Gestion des projets
Mr. Mouhamadou Gueye	Directeur du Développement commercial
Mr. Godfrey Waweru	Directeur Financier

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS

Les Administrateurs ont le plaisir de présenter leur rapport ainsi que les états financiers audités de l'exercice clos le 31 Décembre 2014 qui présentent l'état de la situation financière de la Société.

1. CAPACITÉ JURIDIQUE

La Société est une institution panafricaine de financement et du développement des logements mise en place par les gouvernements africains, la Banque africaine de développement, la Société africaine de réassurance et le Groupe CDC Plc en 1982 pour répondre à la nécessité de systèmes innovants et durables de prestations de services de logements en Afrique. C'est un organisme international doté de la personnalité juridique et de la pleine capacité juridique établie par la Charte constitutive de Shelter Afrique. En République du Kenya, la Charte constitutive à force de loi conformément à la Loi Shelter-Afrique de 1985. Son bureau principal est situé à Nairobi, au Kenya. La Société est exemptée de toutes les formes d'imposition prévues par la Loi - Shelter Afrique 1985.

2. ACTIVITE PRINCIPALE

L'activité principale de la Société est la mise en place d'une assistance financière et technique pour les activités de logement et de développement urbain en Afrique.

3. RÉSULTATS

Les résultats de l'exercice sont présentés à la page 41 des états financiers. Le bénéfice de l'exercice affecté aux réserves s'élève à 450 655 $EU (4 745 791 $EU en 2013).

4. DIVIDENDES

La politique en matière de dividendes ne prévoit de distribution de dividendes que dans le cas où le résultat net de l'exercice est d'au moins 1 million $EU. En conformité avec la politique de dividendes, les administrateurs ne recommandent pas de distribution pour l'exercice 2014. (949.135 $EU, distribués en 2013, représentant 15,86 $EU par action ordinaire versé).

5. FONDS D'INVESTISSEMENT

Les administrateurs ne recommandent pas l'affectation de ressources financières au fonds d'investissement pour l'exercice 2014. (En 2013: 1 423 737 $EU).

6. RESERVES

Les réserves de la société sont présentées à la page 43 des états financiers.

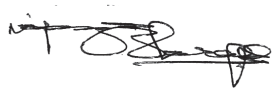
7. ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ayant participé au conseil au cours de l'année et jusqu'à la date d'élaboration du présent rapport figurent en page 35. Conformément à la Charte de la Société, les administrateurs sont élus pour un mandat de trois ans et ne sont donc pas soumis à la mise à la retraite par rotation chaque année.

8. AUDITEURS

Ernst & Young a exprimé sa volonté de poursuivre sa mission conformément à l'article 31 de la Charte de la Société.

Par ordre du conseil



.....

Le Secrétaire Général

10th April 2015

Nairobi

DECLARATION SUR LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

La Société de l'habitat et du logement en Afrique (Shelter - Afrique) est pleinement attachée aux principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité. Les administrateurs sont responsables en dernier ressort de toutes les parties prenantes pour veiller à ce que les activités de la Société se déroulent conformément à des normes élevées en matière de gouvernance d'entreprise. Sont d'une importance particulière dans la Société, la préservation de l'intérêt des actionnaires, des pratiques efficaces et des systèmes ouverts de communication d'entreprise.

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs en poste au cours de l'année et jusqu'à la date d'élaboration du présent rapport figurent en page 35.

Le Conseil est chargé de formuler des politiques et des stratégies de l'entreprise et de veiller à ce que les objectifs commerciaux visant à promouvoir et à protéger la valeur des actionnaires soient atteints. Le Conseil assume également la responsabilité globale de contrôle effectif de la Société et met en œuvre des politiques de la Société en matière de gouvernance.

Le Conseil se compose de sept administrateurs de Classe 'A' représentant les pays, de deux administrateurs de catégorie «B» représentant les institutions, et de deux administrateurs indépendants. Les Administrateurs sont nantis de compétences diverses et proviennent de divers secteurs de l'économie. Aucun des administrateurs ne fait partie du personnel de l'entreprise.

Un calendrier des dates des réunions du Conseil prévues pour l'année suivante est fixé à l'avance par le Conseil. L'avis de convocation des réunions du conseil est communiqué à l'avance conformément aux Statuts et règlements intérieurs de la Société et est distribué avec l'ordre du jour et les documents du Conseil à tous les administrateurs à l'avance. Le Conseil se réunit régulièrement et au moins trois fois par an. Au cours de l'année, le Conseil a convoqué et tenu quatre réunions ordinaires. Conformément à la pratique de la Société, une réunion du conseil est normalement prévue pour coïncider avec la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Le Secrétaire de la Société est toujours à la disposition du conseil d'administration.

a) Rémunération des administrateurs

Le montant total des émoluments versés aux administrateurs pour des services rendus au cours de l'exercice est présenté à l'annexe 36 (a) des états financiers pour l'exercice clos le 31 Décembre 2014.

b) Opérations entre parties liées

Il n'y a pas eu matériellement de transactions significatives entre parties liées, de transactions pécuniaires ou des relations entre la Société et ses administrateurs ou ses dirigeants, en dehors de celles décrites à l'annexe 36 des états financiers pour l'exercice clos le 31 Décembre 2014.

2. COMITES DU CONSEIL

Le Conseil a mis en place trois comités principaux, à savoir le Comité de l'Audit, des Risques et des Finances, le Comité des investissements et le Comité des politiques en matière d'affaires administratives et de ressources humaines. Pour que le conseil s'acquitte efficacement de son mandat, les problèmes sont discutés en détail dans les trois Comités avant l'adoption d'une résolution par le Conseil. Ces comités aident le Conseil à s'assurer que les politiques appropriées, les stratégies, les contrôles internes et les structures organisationnelles sont en place pour atteindre les objectifs et obligations de la Société vis à vis de ses parties prenantes. Tous les comités ont des termes de référence détaillés et tiennent des réunions en tant que de besoin. Le Conseil peut déléguer certains de ses pouvoirs à tout comité et peut nommer tout autre comité, notamment les comités ad hoc, de la manière et au moment où cela est jugé nécessaire. L'autorité pour la gestion au quotidien de la Société est déléguée par le Statut au Directeur Général.

3. GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

La direction, en consultation avec les comités du conseil, est responsable de la gestion au jour le jour du risque global de la Société pour en minimiser les effets négatifs potentiels sur la performance financière alors que le Conseil est responsable du système de contrôle interne de la Société et de l'examen de son efficacité. La Société a une démarche continue d'identification, d'évaluation et gestion des risques importants inhérents à son activité, par le département de la gestion des risques. Ce processus est également examiné par le Contrôleur Général. Au plan administratif, le Contrôleur Général rend compte au Directeur Général et fonctionnellement il rend compte au comité de l'Audit et des risques.

Dans le cadre de l'indépendance requise par la gouvernance d'entreprise de Shelter-Afrique, le programme de travail annuel de l'audit interne et le budget sont approuvées séparément par le Comité de l'audit et des risques, qui examine et approuve les rapports annuels de l'audit et du contrôle interne. La Société a mis en place des contrôles comprenant, mais sans s'y limiter, un processus annuel d'élaboration de budget, un examen régulier des initiatives stratégiques, une structure organisationnelle bien définie soumise à un examen régulier du conseil d'administration et à un examen trimestriel des informations financières et opérationnelles par la direction et le conseil.

4. ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

La Société exerce ses activités dans le respect des normes éthiques élevées de pratique professionnelle. À cet égard, les transactions avec ses intermédiaires, ses employés et les autres parties prenantes sont menées à bout de bras, avec intégrité et transparence.

5. RESPONSABILITÉ EN MATIERE DE BIEN-ÊTRE ET DE FORMATION DU PERSONNEL

Dans le cadre de sa politique, la Société reconnaît la nécessité de la diversité, l'égalité des chances, la sensibilité au genre et à la mise en place d'un environnement de travail sûr et propice pour l'ensemble de son personnel. La Société encadre son personnel par la mise en place de programmes de formation professionnelle continue et de développement personnel en vue de la réalisation de leur potentiel. Ce processus est géré de manière appropriée pour harmoniser le développement du personnel avec les buts et objectifs stratégiques et opérationnels de la Société, et est renforcé par des systèmes de rémunération et d'incitation appropriée.

6. PARTICIPATION AU CONSEIL ET AUX RÉUNIONS DU COMITÉ

Le Conseil se réunit chaque trimestre pour les réunions prévues pour examiner la performance de la Société par rapport aux business plans et en vue de la formulation et la mise en œuvre de la stratégie, et à d'autres occasions pour faire face à tout problème nécessitant une attention particulière entre les réunions trimestrielles. Au cours de l'exercice, le Conseil a convoqué et tenu quatre réunions ordinaires.

7. CONFORMITÉ

La Société exerce ses activités dans le cadre des exigences de la Charte constitutive, la Loi Shelter Afrique de 1985, ses statuts et règlements intérieurs généraux et adopte certains principes universellement acceptés en matière des domaines des droits de l'homme, des normes du travail et de l'environnement dans sa volonté de mettre en application les meilleures pratiques. En outre, la Société prépare ses états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS)

.....	.....
Arch. Mariamu El Maawy	Sanders S. Mutandwa
Présidente	Administrateur
27 mars 2015	27 mars 2015

DECLARATION SUR LES RESPONSABILITES DES ADMINISTRATEURS

Les statuts de la Société exigent que les Administrateurs préparent les états financiers de chaque exercice comptable, donnant une image fidèle de l'état du patrimoine de la Société à la fin de l'exercice et des résultats d'exploitation de la Société pour cet exercice. Les statuts exigent aussi de la part des administrateurs qu'ils veillent à ce que la Société tienne des registres comptables appropriés décrivant avec une précision raisonnable la situation financière de la Société. Ils sont également responsables de la sauvegarde des actifs de la Société.

Les Administrateurs assument la responsabilité des états financiers annuels, préparés au moyen de méthodes comptables appropriées étayés par des jugements et estimations raisonnables et prudents, conformément aux normes internationales en matière d'information financière et suivant les exigences des statuts de la Société. Les administrateurs sont d'avis que les états financiers annuels donnent une image fidèle de l'état de la situation financière de la Société et de ses résultats d'exploitation. Les Administrateurs acceptent en outre la responsabilité de la tenue des registres comptables qui peuvent être consultés dans la préparation des états financiers, ainsi que de systèmes adéquats de contrôle financier interne.

Rien n'a été porté à l'attention des administrateurs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de poursuivre son exploitation pendant au moins les douze prochains mois à compter de la date de cette déclaration.

.....	.....
Arch. Mariamu El Maawy	Sanders S. Mutandwa
Présidente	Administrateur
27 mars 2015	27 mars 2015

Nous avons vérifié les états financiers ci-joints de la Société de l'habitat et du logement en Afrique (Shelter - Afrique), constitués de l'état de la situation financière au 31 Décembre 2014, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que d'une synthèse des principales conventions comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la Direction en matière des États Financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que des modalités du contrôle interne jugés nécessaires pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, dues à des fraudes ou à des erreurs.

Responsabilité de auditeurs

Notre responsabilité consiste à émettre un avis sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales en matière d'audit. Ces normes exigent de notre part, la conformité aux règles d'éthique et la planification de l'audit ainsi que sa conduite pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'anomalies significatives.

Un audit consiste à recueillir des éléments probants concernant les montants et informations figurant dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement des auditeurs, et notamment de l'évaluation des risques d'inexactitudes importantes dans les états financiers, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs. En procédant à ces évaluations des risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à la préparation et à la présentation fidèle des états financiers de l'entité afin d'élaborer des procédures d'audit appropriées selon la situation, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre avis d'audit.

Avis

À notre avis, les états financiers donnent, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 2014, les résultats de l'exercice et les flux de trésorerie relatifs à l'exercice clôturé à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Le partenaire mandaté pour assumer la responsabilité de l'audit ayant abouti au présent rapport d'audit indépendant est CPA Joseph K Cheboror - P / No. P.1145

Nairobi, Kenya

13th April 2015

COMPTE D'EXPLOITATION
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2014

	Note	2014 $EU	2013 $EU
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	5	24 058 935	18 339 397
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	6	(13 351 421)	(8 655 896)
REVENUS NETS D'INTERET		10 707 514	9 683 501
FRAIS ET COMMISSIONS PERCUS	7	3 113 500	3 203 409
SUBVENTION RECUE	8	104 719	309 797
AUTRES PRODUITS	9	322 813	280 371
CHARGES D'EXPLOITATION	10	(8 236 196)	(6 832 770)
DÉPENSES DE SUBVENTION	12	(100 840)	(305 918)
FRAIS DE DÉPRÉCIATION SUR PRETS ET AVANCES		(4 832 591)	(2 284 510)
GAINS NETS DE CHANGE (PERTES)		(686 972)	59 923
GAIN DE JOINT VENTURE / (PERTE)	18	58 708	253 961
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		450 655	4 367 764
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT ÉTENDU			
RUBRIQUES A NE PAS PASSER PAR PERTES ET PROFITS		-	-
PLUS-VALUES LATENTES SUR LES PLACEMENTS		-	378 027
TOTAL DU RÉSULTAT ÉTENDU		450 655	4 745 791
BÉNÉFICE PAR ACTION (RETRAITE)	13	7,47	75,33

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2014

	Note	2014 $EU	2013 $EU
ACTIFS			
Soldes banque et caisse	14	9 064 503	4 334 950
Dépôts bancaires à court terme	15	51 841 155	56 787 812
Prêts et avances à la clientèle	16(a)	216 854 284	195 411 454
Autres créances	17	2 437 691	2 173 474
Investissement dans une Joint Venture	18	1 460 983	1 588 709
Obligations de la société	20	28 800	2 882 932
Placements en actions	19	2 938 005	2 596 071
subvention de l'État	21	124 145	128 024
Immobilisations corporelles	22	3 994 014	3 708 965
Immobilisations incorporelles	23	560 907	577 090
TOTAL DE L'ACTIF		**289 304 487**	**270 189 481**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
FONDS PROPRES			
Capital social	24(a)	60 823 000	59 842 000
Prime d'émission	24(b)	14 985 447	14 230 752
Écarts de réévaluation		1 884 980	1 916 665
Bénéfices non distribués		27 672 296	29 562 828
Réserve susceptible de vente		537 001	537 001
Available-for-Sale Reserve		537,001	537,001
TOTAL DES FONDS PROPRES		**105 902 724**	**106 089 246**
PASSIF			
Emprunts bancaires	25	4 385 767	3 906 360
Autres dettes	28	1 836 985	2 468 234
Billets à moyen terme	26	78 280 778	89 642 358
Les lignes de crédit	27	95 127 832	67 068 966
Congés payés	29	451 356	379 748
Dividendes à payer	30	1 312 393	530 604
Fonds d'affectation spéciale à payer	31	1 423 737	-
Produits constatés d'avance	32	582 915	103 965
TOTAL DU PASSIF		**183 401 763**	**164 100 235**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES		**289 304 487**	**270 189 481**

Les états financiers des pages 41 à 90 ont été approuvés par le conseil d'administration le 27 mars 2015 et ont été signés en son nom par:

.....	.....
Arch. Mariamu El Maawy	Sanders S. Mutandwa
Présidente	Administrateur
27 mars 2015	27 mars 2015

SHELTER AFRIQUE
Financing Affordable Housing for Africa

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Part Capital $EU	Part Prime $EU	Réévaluation Excédent $EU	Retenues Bénéfices $EU	Susceptibles de vente Réserves $EU	Total Fonds propres $EU
Au 1er janvier 2013	56 114 000	11 598 784	1 948 350	25 837 872	158 974	5 657 980
Augmentation de capital (supplémentaire)	3 728 000	2 631 968	-	-	-	6 359 968
Bénéfice	-	-	-	4 367 764	-	4 367 764
Autres éléments du résultat étendu						
	-	-	-	-	378 027	378 027
Transfert des amortissements dérogatoires sur la réévaluation	-	-	-	-	(31 685)	31 685
	-	-				
Transfert aux Dividendes à payer (note 30)	-	-	-	(674 492)	-	(674 492)
AU 31 DECEMBRE 2013	59 842 000	14 230 752	1 916 665	29 562 828	537 001	106 089 246
AU 1e r Janvier 2014	59 842 000	14 230 752	1 916 665	29 562 828	537 001	106 089 246
Augmentation de capital (supplémentaire)	981 000	754 695	-	-	-	1 735 695
Bénéfice	-	-	-	450 655	-	450 655
Transfert à payer au fonds de placement	-	-	-	(1 423 737)	-	(1 423 737)
Transfert des amortissements dérogatoires sur la réévaluation	-	-	-	-	(31 685)	31 685
Transfert aux Dividendes à payer (note 30)	-	-	-	(949 135)	-	(949 135)
AU 31 DECEMBRE 2014	60 823 000	14 985 447	1 884 980	27 672 296	537 001	105 902 724

L'écart de réévaluation concerne la réévaluation des immeubles de la Société qui sont comptabilisés lors de la valorisation moins l'amortissement cumulé et la dépréciation, le cas échéant.

ETAT DE TRESORERIES
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2014

	Note	2014 $EU	2013 $EU
ACTIVITES D'EXPLOITATION			
Trésorerie nette utilisée dans les opérations	34(a)	(11 337 872)	(35 322 946)
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles	22	(542 595)	(45 694)
acquisitions d'immobilisations incorporelles	23	(103 029)	(274 295)
Produit de cession d'immobilisations corporelles		14 224	-
investissements en prises de participation	19	(652 590)	-
placement dans une coentreprise		115 498	-
Trésorerie nette affectée aux opérations d'investissement		(1 168 492)	(319 989)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	30	(60 485)	(879 445)
Produit des souscriptions de capital	24(c)	1 634 634	5 902 862
Produit de fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	60 620 627	31 845 697
Remboursement des fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(31 481 451)	(9 397 710)
Produit de billets à moyen terme	34(d)	32 476 097	56 637 521
Remboursement de billets à moyen terme	34(d)	(37 532 446)	(14 254 237)
Produit des emprunts bancaires	34(e)	7 203 126	25 128 412
Remboursement des emprunts bancaires	34(e)	(6 213 793)	(24 437 802)
Intérêts payés sur les fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(2 247 532)	(1 104 740)
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	34(d)	(10 297 243)	(4 681 454)
Intérêts payés sur les emprunts bancaires	34(e)	(327 794)	(608 895)
Autres frais financiers payés	34(f)	(797 508)	(802 389)
Trésorerie nette provenant des / (affectée aux) activités de financement		12 976 232	63 347 820
(DIMINUTION) / AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		469 868	27 704 885
EFFET DES MODIFICATIONS DE TAUX DE CHANGE		(686 972)	59 923
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 1ER JANVIER		61 122 762	33 357 954
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 31 DECEMBRE	34(b)	60 905 658	61 122 762

1. CONVENTIONS COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

2. NORMES NOUVELLES ET MODIFIÉES, INTERPRETATIONS ET AMÉLIORATIONS

Les méthodes comptables adoptées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, à l'exception des normes financières internationales (IFRS) nouvelles et modifiées et interprétations suivantes en vigueur à compter du 1er Janvier 2014.

- IFRS 10, États financiers consolidés, IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités et IAS 27, États financiers individuels.
- IAS 32 Instruments financiers: Présentation
- IAS 36, Dépréciation d'actifs
- IAS 39 Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation
- IFRIC 21 Prélèvements
- IFRS 13 - créances et dettes à court terme

Ces normes et interprétations révisées n'ont pas eu d'effet significatif sur la performance financière ou la position de la société. Ils ont, cependant, donné lieu à des informations supplémentaires à certaines occasions

IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27- Entités de placement

Ces modifications prévoient une exception à l'obligation de consolidation pour les entités qui répondent à la définition d'une entité d'investissement en vertu des IFRS 10, États financiers consolidés et doivent être appliquées rétrospectivement, sous réserve de certains allégements de la transition. L'exception à la consolidation exige des entités de placement qu'elles tiennent compte des filiales à la juste valeur par résultat. Ces modifications n'ont aucun impact sur la société, puisque la société ne possède pas des entités de placement.

IAS 32 - Compensation des actifs financiers et des passifs financiers

Ces modifications clarifient la signification de l'expression «a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compensation» et les critères pour les mécanismes de règlements non simultanés des chambres de compensation de se qualifier pour la compensation et est appliqué de manière rétrospective. Ces modifications n'ont aucun impact sur la société

IAS 39 - Novation de dérivés et Poursuite de comptabilité de couverture

Ces modifications prévoient soulagement de cessation de la comptabilité de couverture lorsque la novation d'un dérivé désigné comme un instrument de couverture répond à certains critères et l'application rétroactive est requise. Ces modifications n'ont aucune incidence sur la Société puisque la Société n'a pas enregistré de novation de ses dérivés pendant les périodes actuelles ou antérieures.

IFRIC 21 Prélèvements

IFRIC 21 précise qu'une entité comptabilise un passif d'un prélèvement lorsque l'activité qui déclenche le paiement, telle que définie par la législation pertinente, se produit. Pour un prélèvement qui est déclenché après avoir atteint un seuil minimum, l'interprétation précise qu'aucune dette ne doit être anticipée avant que le seuil minimum fixé ne soit atteint. L'application rétrospective est nécessaire pour IFRIC 21. Cette interprétation n'a pas d'impact sur la société car elle a appliqué les principes de comptabilisation selon IAS 37, Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels compatibles avec les exigences de l'IFRIC 21 au cours des années antérieures.

Normes publiées mais pas efficaces

Les normes et interprétations qui sont émises, mais non encore en vigueur, jusqu'à la date de publication des états financiers de la société sont décrites ci-dessous. La Société a l'intention d'adopter ces normes, le cas échéant, lorsqu'elles entreront en vigueur.

2. NORMES NOUVELLES ET MODIFIÉES, INTERPRETATIONS ET AMÉLIORATIONS (suite)

IFRS 9 Instruments financiers:

En Juillet 2014, l'IASB a publié la version finale de la norme IFRS 9, Instruments financiers, qui reflète toutes les phases du projet sur les instruments financiers et remplace IAS 39, Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation, et toutes les versions précédentes de la norme IFRS 9. La norme introduit de nouvelles exigences pour la classification et l'évaluation, la dépréciation et la comptabilité de couverture. IFRS 9 s'applique aux exercices comptables ouverts à compter de janvier 2018 ou après, avec possibilité d'application anticipée. L'application rétrospective est requise, mais l'information comparative n'est pas obligatoire. Une application anticipée des versions précédentes de la norme IFRS 9 (2009, 2010 et 2013) est autorisée si la date de première application est antérieure au 1er février 2015. L'adoption d'IFRS 9 aura un effet sur le classement et l'évaluation des passifs financiers de la Société, mais pas d'impact sur le classement et l'évaluation des actifs financiers de la Société

IFRS 14 Comptes de report réglementaires

IFRS 14 est une norme facultative qui permet à une entité, dont les activités sont assujetties à la réglementation des tarifs, de continuer à appliquer la plupart de ses méthodes comptables en vigueur pour les soldes de comptes de report réglementaires au moment de sa première adoption des IFRS. Les entités qui adoptent IFRS 14 doivent présenter les comptes de report réglementaires comme des postes distincts sur l'état de la situation financière et les mouvements présents dans ces soldes comme des éléments distincts dans l'état du résultat net et les autres éléments du résultat étendu. La norme exige des informations sur la nature et les risques associés à la réglementation des tarifs de l'entité et les effets de cette réglementation des tarifs sur ses états financiers. IFRS 14 s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016. Puisque la société est spécialisée dans les normes IFRS actuelles, cette norme ne s'appliquerait pas.

Amendements à IAS 19 régimes à prestations définies: Contributions du personnel

IAS 19 impose à une entité d'examiner les contributions des employés ou des tiers pour la comptabilisation des régimes de prestations définis. Lorsque les contributions sont liées au service, elles doivent être affectées aux périodes de service comme un avantage négatif. Ces modifications précisent que, si le montant des contributions est indépendant du nombre d'années de service, une entité est autorisée à comptabiliser ces contributions comme une diminution du coût des services rendus au cours de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'affecter les contributions aux périodes de service. Cette modification s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1er juillet 2014. Il n'est pas prévu que cette modification soit sans incidence sur la Société, puisque la société n'a pas de mécanismes de prestations définis avec les contributions des employés ou des tiers.

Améliorations annuelles du cycle 2010-2012

Ces améliorations sont en vigueur à partir du 1er juillet 2014 et ne devraient pas avoir une incidence importante sur la Société. Elles comprennent:

IFRS 2 Paiement fondé sur des actions

Cette amélioration est appliquée de façon prospective et clarifie diverses questions relatives aux définitions de rendement et conditions de service qui sont des conditions d'acquisition, notamment:

- Une condition de performance doit contenir une condition de service
- Un objectif de performance doit être respecté la contrepartie étant le service rendu
- Un objectif de performance peut concerner les opérations ou les activités d'une entité, ou de ceux d'une autre entité du même groupe
- Une condition de performance peut être une condition commerciale ou non
- Si la contrepartie, quelle que soit la raison, cesse de fournir des services pendant la période d'acquisition des droits, la condition de service n'est pas satisfaite

IFRS 3 Regroupements d'entreprises

La modification est appliquée de façon prospective et précise que toutes les dispositions de la contrepartie conditionnelle classées à titre de passif (ou actifs) résultant d'un regroupement d'entreprises doivent être évaluées par la suite à la juste valeur par résultat qu'elles entrent ou non, dans le champ d'application de la norme IFRS 9 (ou IAS 39, le cas échéant).

2. NORMES NOUVELLES ET MODIFIÉES, INTERPRETATIONS ET AMÉLIORATIONS (suite)

Améliorations annuelles du cycle 2010-2012 (suite)

IFRS 8 Segments opérationnels

Les modifications sont appliquées rétrospectivement et précisent que:

- Une entité doit divulguer les jugements portés par la direction dans l'application des critères d'agrégation au paragraphe 12 de la norme IFRS 8, notamment par une brève description des secteurs d'exploitation qui ont été agrégés et les caractéristiques économiques (à l'instar des ventes et des marges brutes) utilisées pour évaluer si les segments sont «similaires»

- Le rapprochement des actifs sectoriels au total des actifs n'est tenu à être divulgué que si le rapprochement est rapporté à la décision principale de l'exploitation, de manière similaire à celle requise pour les passifs sectoriels.

IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38, Immobilisations incorporelles

La modification est appliquée de manière rétrospective et clarifie les normes IAS 16 et IAS 38 au terme desquels l'actif peut être réévalué par référence à des données observables soit à la valeur brute soit à la valeur nette comptable. En outre, l'amortissement cumulé est la différence entre les montants brut et comptable de l'actif.

IAS 24 Information relative aux parties liées

La modification est appliquée de manière rétrospective et précise qu'une entité de gestion (une entité qui fournit des services de personnel essentiel de direction) est une partie connexe sujette aux informations relatives aux parties liées. En outre, une entité qui utilise une entité de gestion est tenue de divulguer les frais engagés pour des services de gestion.

Améliorations annuelles du cycle 2011-2013

Ces améliorations sont en vigueur à partir du 1er juillet 2014 et ne devraient pas avoir une incidence importante sur la Société. Elles comprennent:

IFRS 3 Regroupements d'entreprises

La modification est appliquée de façon prospective et précise les exceptions de portée dans la norme IFRS 3 suivantes:

- Les accords conjoints, et pas seulement les coentreprises, sont en dehors du champ d'application de la norme IFRS 3
- Cette exception d'application s'applique uniquement à la comptabilisation dans les états financiers de l'entente commune elle-même

IIFRS 13 Mesure de la juste valeur

La modification est appliquée de façon prospective et précise que l'exception de portefeuille IFRS 13 peut être appliquée non seulement aux actifs financiers et aux passifs financiers, mais aussi à d'autres contrats dans le cadre de la norme IFRS 9 (ou la norme IAS 39, le cas échéant).

IAS 40 Immeubles de placement

La description des services auxiliaires de la norme IAS 40 distingue entre les immeubles de placement et les immeubles occupés par leur propriétaire (c'est à dire, les biens, installations et équipements). La modification est appliquée de façon prospective et précise que la norme IFRS 3, et non la description des services auxiliaires de l'IAS 40, est utilisée pour déterminer si l'opération est l'acquisition d'un actif ou d'un regroupement d'entreprises.

IFRS 15 Revenus de contrats avec des clients

IFRS 15 a été publiée en mai 2014 et établit un nouveau modèle en cinq étapes qui s'appliquera aux revenus découlant de contrats avec des clients. En vertu des IFRS 15 les produits sont constatés à un montant qui reflète la contrepartie à laquelle une entité attend à avoir droit en échange pour le transfert de biens ou de services à un client. Les principes de la norme IFRS 15 fournissent une approche plus structurée de la mesure et de la comptabilisation des revenus.

La nouvelle norme de revenus est applicable à toutes les entités et se substituera à toutes les exigences de comptabilisation des produits actuels en vertu des IFRS. Soit une application rétrospective intégrale ou modifiée est nécessaire pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017, une adoption anticipée étant permise. La Société évalue actuellement l'incidence des IFRS 15 et prévoit d'adopter la nouvelle norme à la date effectivement requise.

2. NORMES NOUVELLES ET MODIFIÉES, INTERPRETATIONS ET AMÉLIORATIONS (suite)

Améliorations annuelles du cycle 2011-2013 (suite)

IFRS 11 Partenariats: Comptabilisation des acquisitions d'intérêts

Les amendements à IFRS 11 exigent qu'un opérateur conjoint comptabilisant l'acquisition d'un intérêt dans une opération conjointe, dans laquelle l'activité de l'opération conjointe constitue une entreprise doit appliquer les principes IFRS 3 pertinents pour la comptabilité des regroupements d'entreprises. Les modifications précisent également qu'une participation précédemment détenue dans une opération conjointe n'est pas réévaluée à l'acquisition d'une participation supplémentaire dans la même opération conjointe lorsque le contrôle conjoint est maintenu. En outre, une exclusion du champ d'application a été ajoutée aux IFRS 11 précisant que les modifications ne s'appliquent pas lorsque les parties partageant le contrôle conjoint, y compris l'entité déclarante, sont sous le contrôle commun d'une même partie en dernier ressort.

Les modifications s'appliquent à la fois à l'acquisition de la participation initiale dans une opération conjointe et à l'acquisition de tous les intérêts supplémentaires dans la même opération conjointe et sont en vigueur de manière prospective pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016 ou après, l'adoption anticipée étant permise. Ces modifications ne devraient pas avoir d'impact sur la Société.

IAS 16 et IAS 38: Clarification des méthodes acceptables de dépréciation et d'amortissements

Les modifications clarifient le principe des normes IAS 16 et IAS 38 au terme desquelles le produit est le reflet d'une forme d'avantages économiques qui sont générés à partir de l'exploitation d'une entreprise (dont l'actif fait partie) plutôt que les avantages économiques qui sont consommés par l'utilisation de l'actif. En conséquence, une méthode fondée sur le produit ne peut pas être utilisée pour amortir une immobilisation corporelle et ne peut être utilisée que dans des conditions bien particulières d'amortissement les immobilisations incorporelles. Les modifications s'appliquent aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016 ou après, avec possibilité d'application anticipée. Ces modifications ne devraient pas avoir d'impact sur la Société étant donné que la Société n'a pas utilisé une méthode fondée sur les produits dans l'amortissement de ses éléments d'actif immobilisé.

IAS 16 et IAS 41 Agriculture: Plantes au porteur

Les modifications modifient les exigences comptables des actifs biologiques qui répondent à la définition des plantes au porteur. En vertu des modifications, les actifs biologiques qui répondent à la définition des plantes au porteur ne seront plus dans le cadre de la norme IAS 41. Au lieu de cela, la norme IAS 16 s'appliquera. Après la comptabilisation initiale, les plantes au porteur seront évaluées selon la norme IAS 16 au coût cumulé (avant la maturation) et en utilisant soit le modèle du coût soit le modèle de la réévaluation (après la maturation). Les modifications exigent également que les produits qui poussent sur les plantes au porteur resteront dans le champ d'application de la norme IAS 41 estimés à la juste valeur diminuée des coûts de la vente. Pour les subventions gouvernementales liées aux plantes au porteur, l'IAS 20 Comptabilisation des subventions publiques et informations de l'aide gouvernementale s'appliquera. Les modifications s'appliquent rétrospectivement aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016 ou après, avec possibilité d'application anticipée. Ces modifications ne devraient avoir aucun impact sur la société, dans la mesure où la société ne dispose pas de plantes au porteur.

IIAS 27: Mise en équivalence dans les états financiers individuels

Les modifications permettront aux entités d'utiliser la méthode de comptabilisation à des investissements dans les filiales, coentreprises et entreprises associées dans leurs états financiers distincts. Les entités appliquant déjà les IFRS et qui choisissent de passer à la mise en équivalence dans leurs états financiers individuels devront appliquer ce changement de manière rétrospective. Pour les primo adoptants des IFRS qui choisissent d'utiliser la méthode de la mise en équivalence dans leurs états financiers individuels, ils seront tenus d'appliquer cette méthode à partir de la date de transition aux IFRS. Les modifications s'appliquent aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016, avec possibilité d'application anticipée. Ces modifications n'auront aucune incidence sur les états financiers de la Société.

3. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables adoptées dans la préparation de ces états financiers sont présentées ci-dessous. Ces conventions ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés, sauf indication contraire.

a) Base de préparation

Les états financiers sont préparés suivant le principe de la comptabilisation au coût historique, à l'exception de la réévaluation de certains biens et instruments financiers, comme expliqué dans les conventions comptables ci-dessous. Le coût historique est généralement fondé sur la juste valeur de la contrepartie donnée en échange des actifs. Les principales conventions comptables sont décrites ci-dessous. La devise fonctionnelle et de présentation de la Société est le dollar américains ($EU).

b) Constatation des produits

Les revenus d'intérêts sont comptabilisés en fonction du temps, en référence au solde du capital et au taux d'intérêt effectif applicable.

Dans le cours normal des activités, la Compagnie reçoit revenus sous forme de frais et de commissions provenant d'un large éventail de services à ses clients. Les revenus de frais et de commissions et les dépenses faisant partie intégrante du taux d'intérêt effectif sur un actif ou passif financier sont inclus dans la valeur du taux d'intérêt effectif.

Les revenus de frais et de commissions, notamment les frais de gestion des comptes, les frais de gestion de placements, les frais de placement et les commissions de syndication, sont constatés lorsque les services y afférents sont rendus. Lorsqu'un engagement de prêt n'est pas censé aboutir à un retrait du prêt, les frais d'engagement de prêt sont comptabilisés sur une base linéaire sur la période d'engagement. Les Frais et commissions versés concernent principalement les frais de transaction et de service, qui sont passés en charges lorsque les services sont reçus.

c) Les coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif donné nécessitant une longue période de préparation à son utilisation ou sa vente envisagée sont capitalisés dans le coût des actifs respectifs. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges. Les escomptes et les primes ou d'autres différences entre la valeur comptable initiale d'un instrument portant intérêt et son montant à l'échéance sont calculés sur la base du taux d'intérêt effectif.

d) Participation dans une Joint Venture

La Société a un intérêt dans une coentreprise, qui est une entité contrôlée conjointement, lorsque les coentrepreneurs ont un accord contractuel qui établit un contrôle conjoint sur les activités économiques de l'entité. L'opération nécessite un accord unanime pour les décisions financières et opérationnelles entre les coentrepreneurs. La Société comptabilise sa participation dans la coentreprise selon la méthode de mise en équivalence. Selon la méthode de mise en équivalence, la participation dans la joint-venture est initialement comptabilisée au coût et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part du coentrepreneur dans le compte de résultat de la coentreprise après la date d'acquisition. La part de profit ou perte du coentrepreneur est comptabilisée dans le compte de résultat du coentrepreneur. Les distributions reçues de la joint-venture viennent en diminution de la valeur comptable de l'intérêt.

e) Devises étrangères

Les états financiers de la Société sont présentés en dollars américains ($EU). La devise fonctionnelle est le dollar américains ($EU).

Les transactions en devises étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de valeur de la transaction.

Les actifs et passifs libellés en monnaies étrangères sont convertis aux taux au comptant en monnaie fonctionnelle de change à la date de clôture. Les différences résultant du règlement ou de la conversion d'éléments monétaires sont comptabilisés en résultat.

3. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

e) Devises étrangères

Les éléments non monétaires évalués au coût historique dans une monnaie étrangère sont convertis en utilisant les taux de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires évalués à la valeur actuelle dans une monnaie étrangère sont convertis en utilisant les taux de change en vigueur à la date à laquelle la valeur actuelle est déterminée. Le gain ou la perte résultant de la conversion des éléments non monétaires évalués à la valeur actuelle est traité en conformité avec la comptabilisation du gain ou de la perte sur la variation de la valeur actuelle de l'élément (c'est à dire, les différences de conversion sur les éléments dont le gain ou perte de valeur actuelle sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global ou compte de résultat sont également comptabilisés dans les autres éléments du résultat étendu ou de profit ou de la perte, respectivement).

f) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels informatiques acquis. Les dépenses sur les programmes et logiciels informatiques acquis sont immobilisées et amorties selon la méthode linéaire sur leur durée de vie utile estimative, laquelle est de trois à cinq ans. L'amortissement est comptabilisé dans le poste des charges d'exploitation.

Une immobilisation incorporelle est sorti du bilan lors de sa cession ou quand aucun avantage économique futur n'est attendu de son utilisation ou de son élimination. Tout gain ou perte résultant de la sortie de l'élément d'actif du bilan (calculé comme la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans le résultat net de l'exercice au cours duquel l'actif est sorti du bilan.

g) Subventions de l'état et autres subventions

Les subventions de l'état et d'autres subventions ne sont pas comptabilisées jusqu'à ce qu'il y ait une assurance raisonnable que la Société se conformera aux conditions attachées à elles et que les subventions seront reçues. Les subventions sont initialement comptabilisées en produits différés à la valeur actuelle et sont ensuite amorties en résultat comme suit:

Concession de terrain de l'État du Kenya amortie sur la durée du crédit-bail du terrain sur une base linéaire.

Subvention de l'Agence Française de Développement (AFD)
amortie en résultat à mesure que les montants sont utilisés conformément à la convention de subvention.

h) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût ou à la valorisation, diminué du cumul des amortissements et des pertes, le cas échéant. Les frais de réparation et d'entretien et les coûts d'emprunt pour les projets de construction à long terme sont capitalisés si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Toutes les autres réparations et les coûts d'entretien sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont engagés.

Terrains et constructions locatives sont estimés à la valeur actuelle moins l'amortissement cumulé sur les bâtiments et les pertes de valeur comptabilisées à la date de réévaluation. Les valorisations sont effectuées avec une fréquence suffisante pour veiller à ce que la valeur actuelle d'un actif réévalué ne diffère pas significativement de sa valeur comptable.

Écarts de réévaluation

Conformément à la norme IAS 16, la nature de l'excédent de réévaluation résulte de la valorisation des actifs avec des variations importantes dans la valeur actuelle. La valeur actuelle des terrains et constructions est habituellement déterminée sur la base d'une valorisation qui est effectuée par des évaluateurs professionnels qualifiés.

Les variations de valeur actuelle sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat étendu et dans les capitaux propres cumulés dans les écarts de réévaluation

Un écart de réévaluation est comptabilisé dans les autres éléments du résultat étendu et crédité à la réserve de réévaluation des actifs dans les capitaux propres. Toutefois, dans la mesure où il compense un déficit de réévaluation du même actif précédemment comptabilisé en résultat, l'augmentation est comptabilisée en résultat. Un déficit de réévaluation est comptabilisé dans le compte de résultat, sauf dans la mesure où il compense un excédent existant sur le même actif reconnu dans la réserve de réévaluation des actifs.

3. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

h) Immobilisations corporelles (suite)

Un transfert annuel de la réserve de réévaluation des actifs aux bénéfices non répartis est effectué pour un montant égal à la différence entre l'amortissement calculé sur la valeur comptable réévaluée de l'actif et l'amortissement calculé sur le coût initial de l'actif.

En outre, les amortissements cumulés à la date de réévaluation sont éliminés de la valeur comptable brute de l'actif et le montant net est réaffecte au montant réévalué de l'actif. Lors de la cession, toute réserve de réévaluation liée à l'actif objet de la vente est transférée aux bénéfices non répartis.

L'amortissement est calculé sur la base de l'amortissement linéaire, à des taux annuels estimés à amortir du coût ou de la valorisation des actifs sur leur durée de vie utile estimée.

Les taux d'amortissement annuels utilisés sont les suivants:

Bâtiments 2,38 et	2,56%
Matériel de bureau, meubles et accessoires	12,5%
Véhicules à moteur de	25,0%
Ordinateurs	25,0%
Meubles résidentiels et les raccords	12,5%

Les bâtiments sur un terrain locatif sont amortis sur la durée la plus courte, entre la durée de vie utile estimée de l'immeuble et la durée du bail de location. Une immobilisation corporelle est sortie du bilan lors de sa cession ou quand aucun avantage économique futur n'est attendu de son utilisation ou de son élimination. Tout gain ou perte résultant de la sortie de l'élément d'actif du bilan (calculé comme la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans le résultat net de l'exercice au cours duquel l'actif est sorti du bilan.

Les valeurs résiduelles, durées de vie utiles et méthodes d'amortissement des immobilisations corporelles sont revues à chaque fin d'exercice et ajustées de manière prospective, le cas échéant.

i) Dépréciation d'actifs non financiers

A chaque date de clôture, la Société évalue si oui ou non il existe des indications qu'un élément d'actif peut être altéré. Si une indication quelconque existe, la Société estime la valeur récupérable de l'élément d'actif. La valeur récupérable d'un élément d'actif est le montant le plus élevée entre d'une part, la valeur actuelle de l'élément d'actif ou du Centre de Génération de Trésorerie(CGT) diminuée de son prix de vente, et d'autre part, la valeur d'usage de cet élément d'actif ou de ce CGT. La valeur récupérable est déterminée pour un actif pris individuellement, à moins que l'actif ne génère pas d'entrées de trésorerie largement indépendantes de celles d'autres actifs ou groupes d'actifs. Lorsque la valeur comptable d'un élément d'actif ou d'un CGT excède sa valeur récupérable, l'élément d'actif est considéré comme douteux et est ramené à sa valeur récupérable.

Une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il y a une indication que des pertes de valeur précédemment comptabilisées n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur récupérable de l'élément d'actif ou d'un CGT. Une perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise seulement au cas où un changement dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur récupérable de l'actif depuis la dernière perte de valeur a été comptabilisé. La reprise est limitée de sorte que la valeur comptable de l'actif n'excède pas sa valeur récupérable, ni excéder la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'élément d'actif au cours des exercices antérieurs. Cette reprise est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf si l'actif concerné est comptabilisé à un montant réévalué, auquel cas la reprise de la perte de valeur est traitée comme une augmentation de la réévaluation.

j) Coût des pensions de retraite

La Société a mis en place une contribution à un régime de retraite en fiducie pour tous ses employés. Les actifs du régime sont détenus dans un fonds distinct administré par un société fiduciaire, financé par la Société et les employés. Pour les employés kenyans, la Société contribue également à un régime de retraite à cotisations définies de la loi, le Fonds national de sécurité sociale (la NSSF). Les obligations de la Société au titre du régime sont limitées à des contributions précises définies par la loi de temps à autre et se limitent actuellement à environ 2,23 $EU par mois et par employé. Les contributions de la Société au régime ci-dessus sont inscrites au compte de résultat pour l'exercice auquel elles se rapportent.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

k) Droits des employés

Les droits des employés au congé annuel sont comptabilisés lorsqu'ils sont dus aux employés. Une provision est constituée pour le montant estimé des congés annuels cumulés à la date de clôture.

l) Instruments financiers

Actifs financiers

Comptabilisation et évaluation

Un instrument financier est comptabilisé lorsque la Société devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont classés comme des actifs financiers en valeur actuelle du compte de résultat, prêts et créances, les placements détenus jusqu'à leur échéance, les actifs financiers disponibles à la vente, ou en produits dérivés désignés comme instruments de couverture, en couverture efficace, le cas échéant. La société détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et réévalue son portefeuille à chaque date de clôture afin de s'assurer que tous les instruments financiers sont classés de façon appropriée.

À la date de clôture, le classement des actifs financiers de la Société s'établit comme suit:

- Prêts et créances: les prêts et avances à la clientèle et des prêts au personnel
- Créances détenues jusqu'à échéance: - les dépôts à court terme, les obligations de sociétés.
- Placements financiers disponibles à la vente - titres de participation

Tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés en valeur actuelle plus des coûts de transaction, sauf dans le cas des actifs financiers comptabilisés en valeur actuelle au compte de résultat. Les achats ou ventes d'actifs financiers qui requièrent la livraison d'actifs dans un délai fixé par la réglementation ou par convention sur le marché (transactions sur opérations régulières) sont comptabilisés à la date de l'opération, c'est à dire, la date à laquelle la Société s'engage à acheter ou à vendre l'élément d'actif.

Évaluation ultérieure

L'évaluation ultérieure des actifs financiers dépend de leur classement, comme décrit ci-dessous.

(i) (I) Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés avec paiements fixes ou bien définis qui ne sont pas cotés sur un marché d'actifs. Après l'évaluation initiale, ces actifs financiers sont ensuite évalués au coût amorti en utilisant la méthode de taux d'intérêt effectif (TIE), moins la dépréciation. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou la prime à l'acquisition et des frais ou des coûts qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif (EIR). L'amortissement au taux d'intérêt effectif EIR est inclus dans les intérêts et produits assimilés au compte de résultat. Les pertes découlant de la dépréciation sont comptabilisées dans le résultat en charge de dépréciation des prêts et avances et des dépenses d'exploitation pour les autres créances.

Les autres créances se composent de toutes les créances qui sont de courte durée sans taux d'intérêt déclaré et sont évalués au coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif. Une provision est établie pour tous les montants non recouvrables.

Aux fins de l'état des flux de trésorerie, les équivalents de trésorerie comprennent les placements liquides à court terme qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et dont l'échéance était de moins de trois mois lors de leur acquisition, moins les avances des banques remboursables dans les trois mois à compter de la date du déboursement ou de confirmation de l'avance. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés au coût amorti.

3. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

l) Instruments financiers (suite)

(ii) Placements détenus jusqu'à échéance:

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés avec des paiements fixes ou définis et des échéances fixes que la direction a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance. Après l'évaluation initiale, ces placements sont ensuite évalués au coût amorti en utilisant la méthode de taux d'intérêt effectif (EIR), moins la dépréciation. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou la prime à l'acquisition et des frais ou des coûts qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif (EIR). L'amortissement au taux d'intérêt effectif (EIR) est inclus dans les intérêts et produits assimilés au compte de résultat. Les pertes découlant de la dépréciation sont comptabilisées en résultat dans les charges d'exploitation.

Si la Société devait vendre ou reclasser plus d'une quantité non négligeable de placements détenus jusqu'à l'échéance avant l'échéance (sauf dans certaines circonstances particulières), toute la catégorie serait affectée et devrait être reclassée comme disponibles à la vente .En outre, la Société aurait l'interdiction de classer un actif financier comme détenu jusqu'à l'échéance au cours des deux années suivantes.

(iii) Actifs financiers disponibles à la vente

Les Actifs financiers disponibles à la vente comprennent les placements en actions et titres de créance. Les titres de participation classés comme disponibles à la vente sont ceux qui ne sont ni classés comme détenus aux fins de négociation ni désigné à la valeur actuelle par résultat. Les titres de créance dans cette catégorie sont ceux qui sont destinés à être détenus pour une durée indéterminée et qui peuvent être vendus en réponse à des besoins de liquidités ou en réponse à des changements dans les conditions du marché.

Après l'évaluation initiale, les actifs financiers disponibles à la vente sont ensuite évalués à la valeur actuelle, les gains ou pertes latents comptabilisés en autres éléments du résultat étendu dans la réserve disponible à la vente jusqu'à ce que l'actif soit sorti du bilan, moment où le gain ou la perte cumulé est comptabilisée en autres produits, ou que l'actif est résolument compromis, lorsque la perte cumulée est reclassée de la réserve disponible à la vente en résultat parmi les charges d'exploitation. Les intérêts gagnés tout en maintenant disponibles à la vente de actifs financiers sont enregistrés comme un revenu d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif (EIR).

Sortie du bilan

Un actif financier (ou, le cas échéant, une partie d'un actif financier ou partie d'un groupe d'actifs financiers similaires) est sorti du bilan lorsque:

- Les droits de recevoir les flux de trésorerie de l'actif ont expiré
- La Société a transféré ses droits de recevoir les flux de trésorerie de l'actif ou a assumé une obligation de payer les flux de trésorerie reçus en totalité et sans délai à un tiers en vertu d'un arrangement «pass-through»; et (a) la Société a transféré la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif, ou (b) la Société n'a ni transféré ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif, mais a transféré le contrôle de l'actif.

Dépréciation d'actifs financiers

À la clôture de chaque exercice, la Société évalue s'il existe une preuve objective qu'un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est déprécié. Un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est réputé être déprécié s'il existe une preuve objective de dépréciation résultant d'un ou de plusieurs événements intervenus après la comptabilisation initiale de l'actif (un «événement générateur de pertes») et que cet événement de perte (ou ces événements) a un impact sur les futurs flux de trésorerie estimés de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers qui peuvent être déterminés de manière fiable. La preuve de dépréciation peut inclure des indications que le débiteur connaît des difficultés financières importantes, un défaut de paiement des intérêts ou du principal, la probabilité que le débiteur sera en faillite ou en restructuration financière et où des données observables indiquent qu'il y a une diminution mesurable dans l'estimation des flux futurs, comme une évolution des arriérés ou des conditions économiques en corrélation avec un défaut.

3 .SYNTHESE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

l) Instruments financiers (suite)

Iii) Actifs financiers disponibles à la vente (suite)

Les actifs financiers comptabilisés au coût amorti

Pour les actifs financiers comptabilisés au coût amorti, la Société évalue d'abord si des indications objectives de dépréciation existent individuellement pour les actifs financiers qui sont significatifs, ou collectivement pour les actifs financiers qui ne sont pas individuellement significatifs. Si la société détermine qu'aucune objective preuve de dépréciation n'existe pour un actif financier considéré individuellement, significatif ou non, il inclut l'actif dans un groupe d'actifs financiers présentant des caractéristiques de risque de crédit similaires et les évalue collectivement pour dépréciation. Les actifs individuellement évalués pour dépréciation et pour lesquels une perte de valeur est ou continue d'être constatée ne sont pas inclus dans une évaluation collective de la dépréciation.

S'il existe des preuves objectives d'une perte de valeur avérée, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés (hors futures pertes de crédit prévues n'ayant pas encore été engagés). La valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés est actualisée au taux d'intérêt effectif initial de l'actif financier. Si un prêt a un taux d'intérêt variable, le taux d'actualisation utilisé pour la perte de valeur est le taux d'intérêt effectif courant (EIR)

La valeur comptable de l'actif est réduite par l'utilisation d'un compte de provision et la perte est comptabilisée en résultat. Les revenus d'intérêts continuent à courir sur la valeur comptable réduite et sont calculés en utilisant le taux d'intérêt utilisé pour actualiser les flux de trésorerie futurs dans le but de mesurer la perte de valeur. Les prêts ainsi que la provision y afférente sont annulés lorsqu'il n'existe pas de perspective réaliste de recouvrement futur et que toutes les garanties ont été réalisées ou ont été transférées à la Société. Si, au cours d'un exercice ultérieur, le montant estimé de la perte augmente ou diminue en raison d'un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée précédemment est augmentée ou réduite en ajustant le compte de provision. Si la radiation est reprise plus tard, la reprise est créditée aux autres revenus dans le résultat.

Actifs financiers disponibles à la vente

Pour les placements financiers disponibles à la vente, la Société évalue à chaque date de clôture s'il existe une preuve objective qu'un actif ou un groupe d'actifs est déprécié. Dans le cas des investissements de capitaux propres classés comme disponibles à la vente, la preuve objective inclurait une baisse significative ou prolongée de la valeur actuelle de l'investissement à un niveau inférieur à son coût. «Significatif» est évaluée par rapport au coût d'origine de l'investissement et «prolongée» par rapport la période pendant laquelle la valeur actuelle a été inférieure à son coût initial. Quand il ya des indices de dépréciation, la perte cumulée, mesurée comme la différence entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle courante, diminuée de toute perte de valeur sur cet actif préalablement comptabilisée en résultat - est retirée de l'autre résultat étendu et comptabilisée en résultat. Les pertes de valeur sur les participations ne sont pas reprises dans le compte de résultat; les augmentations de valeur actuelle après dépréciation sont enregistrées directement dans les autres éléments du résultat étendu.

Passifs financiers
Comptabilisation initiale et évaluation

Les passifs financiers dans le champ d'application de la norme IAS 39 sont classés comme des passifs financiers à la valeur actuelle par le compte de résultat, les prêts et les emprunts. La société détermine la classification de ses passifs financiers lors de la comptabilisation initiale. Tous les passifs financiers sont initialement comptabilisés à la valeur actuelle et, dans le cas des prêts et emprunts, déduction faite des coûts de transaction leur étant directement attribuables.

Les passifs financiers de la Société comprennent fournisseurs et autres créditeurs, les emprunts bancaires, billets à moyen terme, et les lignes de crédit.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

l) Financial instruments (continued)

(iii) Available-for-sale financial assets (continued)

Évaluation ultérieure
L'évaluation ultérieure des passifs financiers dépend de leur classement, comme décrit ci-dessous.

Les gains ou pertes sur les passifs détenus à des fins de transaction sont comptabilisés en résultat.
Les passifs financiers désignés lors de leur comptabilisation initiale à la valeur actuelle par résultat sont désignés à la date initiale de la comptabilisation, et seulement si les critères de la norme IAS 39 sont remplis. La Société n'a désigné aucun passif financier comme étant à la valeur actuelle par résultat.

Les emprunts bancaires, les emprunts à moyen terme et lignes de crédit
Après la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêt et les emprunts sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (EIR). Les gains et des pertes sont comptabilisés en résultat lorsque les passifs sont sortis du bilan ainsi que par l'intermédiaire du processus d'amortissement au taux d'intérêt effectif (EIR).
Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou la prime à l'acquisition et des frais ou des coûts qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif (EIR). L'amortissement au taux d'intérêt effectif (EIR) est inclus comme charge financière dans l'état du résultat global.

Sortie du bilan
Un passif financier est sorti du bilan lorsque l'obligation liée au passif est éteinte, annulée ou arrive à expiration. Lorsqu'un passif financier existant est remplacé par un autre du même prêteur à des conditions nettement différentes, ou les termes d'un passif existant sont sensiblement modifié, un tel échange ou la modification est traitée comme la sortie du bilan pour le passif initial et la comptabilisation d'un nouveau passif. La différence entre les valeurs comptables respectives est reconnue en résultat.

m) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) à la suite d'un événement passé, il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et une estimation fiable peut être réalisée du montant de l'obligation. Lorsque la Société s'attend à ce que tout ou partie d'une provision sera remboursée, par exemple, en vertu d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement lorsque le remboursement est pratiquement certain. La charge relative à une provision est présentée en résultat, nette de tout remboursement.

Conformément à la norme 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 supplémentaires constituées dans la période, y compris l'augmentation des provisions existantes;
(c) les montants utilisés (donc encourus et imputés sur la provision) au cours de l'exercice;
(D) des montants non utilisés repris au cours de l'exercice; et
Cela se reflète dans des Annexes particulières expliquant les états financiers.

0) Dividende

Conformément à la norme IAS 37, les distributions de bénéfices aux détenteurs de titres de participation en proportion de leurs avoirs de la capitale se fait à la fin de l'exercice si la Société a réalisé des bénéfices de plus d'un million.de dollars américains ($EU) Le montant maximal qui peut être distribué est de 20% des bénéfices après l'approbation par l'assemblée générale annuelle

4. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS, ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

Dans le cadre de la préparation des états financiers de la Société, la direction doit faire des estimations et des hypothèses qui influent sur les montants déclarés des produits, charges, actifs et passifs, et les informations d'accompagnement, et la divulgation des passifs éventuels. L'incertitude quant à ces hypothèses et estimations pourrait aboutir à des résultats qui nécessitent un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs ou passifs affectés dans les périodes futures.

Les principales hypothèses concernant l'avenir et les autres principales sources d'incertitude relatives aux estimations à la date de clôture, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la prochaine année financière, sont décrites ci-dessous. La Société a fondé ses hypothèses et estimations sur les paramètres disponibles lorsque les états financiers ont été préparés. Les circonstances et hypothèses actuelles sur les évolutions ultérieures, cependant, peuvent évoluer en raison des changements sur le marché ou des circonstances indépendantes de la volonté de la Société. Ces changements se reflètent dans les hypothèses quand ils se produisent.

Frais de dépréciation sur prêts et avances

La Société examine ses prêts et avances individuellement significatifs à chaque date de clôture afin d'évaluer si une perte de valeur doit être comptabilisée dans le compte de résultat. En particulier, le jugement de la direction est nécessaire dans l'estimation du montant et du calendrier des flux de trésorerie futurs pour déterminer la perte de valeur. Ces estimations sont fondées sur des hypothèses concernant un certain nombre de facteurs et les résultats réels pourraient différer, entraînant des changements futurs de la provision.

Les prêts et avances évalués individuellement (sans avoir été trouvés altérés) sont évalués ensemble avec tous les prêts et avances individuellement négligeables dans des groupes d'actifs présentant des caractéristiques de risque similaires. Ceci pour déterminer s'il convient de faire des provisions en raison d'événements de perte encourus pour lesquels il existe des preuves objectives, mais dont les effets ne sont pas encore évidents. L'évaluation collective prend en compte des données provenant du portefeuille de prêts (comme les niveaux d'arriérés, l'utilisation du crédit, ratios de prêt-à-collatéraux , etc.), et des jugements sur l'effet des concentrations de risques et les données économiques (y compris les taux de chômage, Indices de prix de l'immobilier, le risque pays et la performance des différents groupes individuels).La perte de valeur sur prêts et avances est présentée avec plus de détails à la note 16 (b).

Quand un prêt est connu pour être irrécouvrable, lorsque toutes les procédures judiciaires nécessaires ont été accomplies, et la perte finale a été déterminée, la perte est radiée contre la provision pour pertes de valeur. Les recouvrements ultérieurs sont crédités sur le compte de résultat pour l'exercice. Si le montant de la dépréciation diminue par la suite en raison d'un événement survenant après la dépréciation, la reprise sur la provision est portée au crédit du compte de résultat pour l'exercice.

Placements détenus jusqu'à échéance:

La Société suit la norme IAS 39 sur le classement d'actifs financiers non dérivés avec paiements fixes déterminés ou déterminables et maturité fixe détenus jusqu'à leur échéance. Cette classification nécessite significativement de jugement. Dans son jugement, la Société évalue son intention et sa capacité à conserver ces placements jusqu'à leur échéance. Si la Société ne parvient pas à conserver ces placements jusqu'à leur échéance pour une raison autre que les circonstances spécifiques - par exemple, la vente à un montant insignifiant proche de la maturité - il sera nécessaire de reclasser toute la catégorie comme disponibles pour la vente. Les investissements devraient donc être évalués à la valeur actuelle et non au coût après amortissement.

Immobilisations corporelles

Des estimations importantes sont faites par les administrateurs dans la détermination de la durée de vie utile et des taux d'amortissement des immobilisations corporelles.

Valeur actuelle des instruments financiers

Lorsque les valeurs actuelles des actifs financiers comptabilisés dans l'état de la situation financière ne peuvent être obtenues à partir des marchés actifs, elles sont déterminées en utilisant une variété de techniques d'évaluation qui comprennent d'autres données observables, comme la vente d'instruments similaires sur le marché comme et quand elles se produisent.

5. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

	2014 $EU	2013 $EU
prêts et avances	20 132 214	16 600 742
placements auprès des institutions financières	3 926 721	1 738 655
	24 058 935	18 339 397

6. INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES

Fonds provenant des institutions financières et des marchés de capitaux	13 304 629	8 616 756
Agios	46 792	39 140
	13 351 421	8 655 896

7. FRAIS ET COMMISSIONS PERCUS

	2014 $EU	2013 (Restated) $EU
Commission d'engagement	590 836	734 037
Frais d'évaluation	649 309	552 899
Frais d'approche	118 463	758 276
Pénalités	681 107	379 134
Frais de gestion	637 693	550 945
Frais de crédit fournisseur	67 500	92 500
Frais d'autres projets	368 592	135 618
	3 113 500	3 203 409

Commissions d'engagement Ce sont des frais payables par l'emprunteur trois mois après la signature de l'accord de prêt sur les montants non décaissés. Ils se cumulent au taux de 0,85 pour cent par an sur le montant du prêt non décaissé.

Frais d'évaluation Ce sont des droits non remboursables payés par l'emprunteur pour répondre à toutes les dépenses d'évaluation des projets encourus lors de l'évaluation du projet. Ceux-ci sont payés avant la signature de l'accord de prêt et sont évalués à 0,5 pour cent sur le montant du prêt.

Frais d'approche Ce sont des droits non remboursables payés par l'emprunteur à la signature de l'accord de prêt et déclaré à 1 pour cent sur le montant du prêt. Les frais d'approche en 2013 contenaient des frais d'approche pour les projets et les frais de clôture avant pour les produits de financement de crédit fournisseur (50 000 $EU). Avec l'introduction de frais de financement du crédit fournisseur comme un élément distinct en 2014, les frais de clôture pour les produits de financement du crédit fournisseur pour 2013 ont été reclassés de frais d'approche en frais de financement du crédit fournisseur

Pénalités Ce sont des frais de paiement tardif prélevés sur le montant de la facture en attente à des taux différents.

Frais de gestion: Ce sont les frais de gestion des projets et sont facturés à 0,5% du solde impayé du prêt.

Frais de crédit fournisseur Ce sont des frais perçus pour la délivrance et la confirmation des instruments de financement du commerce (par exemple lettres de crédit, garanties et des obligations de performance). Ils sont facturés à des taux variant entre 0,5% et 2% sur le principal de ces instruments de financement du commerce.

Frais d'autres projets il s'agit notamment des frais de gestion de projet pour la gestion des projets, d'annulation et résiliation payables par l'emprunteur lors de l'annulation de l'accord de prêt

8. SUBVENTION RECUE

	2014 $EU	2013 $EU
Concession de terrain de l'État du Kenya	3 879	3 879
Subvention d'avantages en intérêts de l'AFD (note 32)	100 840	305 918
	104 719	309 797

9. AUTRES PRODUITS

	2014 $EU	2013 $EU
Revenus locatifs	145 043	177 450
Gain sur cession d'équipements	609	-
Dividende revenus de placements de participation	95 510	57 484
intérêts sur les prêts au personnel	77 136	40 344
Recettes diverses	4 515	5 093
	322 813	280 371

10. CHARGES D'EXPLOITATION

Frais de personnel (note 11)	4 707 723	4 261 067
Amortissement des immobilisations corporelles (note 22)	243 930	205 926
Amortissement des revenus de subvention (Note 21)	3 879	3 879
Amortissement des immobilisations incorporelles (Note 23)	119 212	117 220
Frais d'audit	28 413	26 555
Réunions du Conseil d'administration	617 620	378 650
Missions officielles	335 109	455 392
Honoraires de consultation:	206 565	129 606
Promotion de l'entreprise	123 563	105 751
Autres frais administratifs *	1 850 182	1 148 724
	8 236 196	6 832 770

* Les autres frais administratifs comprennent les coûts de traduction, le recrutement, les frais juridiques, d'impression, de l'assurance

11. FRAIS DE PERSONNEL

	2014 $EU	2013 $EU
Salaires et traitements	3 940 763	3 607 933
Pensions de retraite (régimes à cotisations définies)	540 743	445 516
Congés payés	193 848	199 469
Autres charges	32 369	8 149
Total des frais de personnel (note 10)	4 707 723	4 261 067

12. DÉPENSES DE SUBVENTION

Subvention d'avantages en intérêts de l'AFD (note 32)	100 840	305 918

13. BÉNÉFICE PAR ACTION

	2014 $EU	2013 (Retraités) $EU
Bénéfice de l'exercice	450 655	4 367 764
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	60 333	57 978
résultat de base par action (exprimés en $EU par action)	7,47	75,33

En 2013 le résultat global total a été utilisé pour calculer le bénéfice de base par action au lieu du bénéfice de l'exercice. Les bénéfices par action pour 2013 ont été retraitées pour refléter le montant correct basé sur le résultat de l'année selon la norme IAS 33. Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'année. Le nombre moyen pondéré d'actions a été calculé comme une approximation raisonnable du nombre d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, ce qui est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté du nombre d'actions ordinaires émises au cours de la période multiplié par un facteur de pondération. Il n'y avait pas d'activités abandonnées et aucunes actions potentiellement dilutives en circulation au 31 Décembre 2013 et au 31 Décembre 2014.

14. TRÉSORERIE ET SOLDES BANCAIRES

	2014 $EU	2013 $EU
Montants en dollars américains ($EU)	6 091 315	3 206 569
Montants en d'autres monnaies:		
Shillings kenyans	250 391	396 968
FCFA	2 265 221	694 234
Euro	186 238	8 292
Rand sud-africain	267 425	28 887
Naira	3 913	-
	2 973 188	1 128 381
	9 064 503	4 334 950

15. DEPOTS BANCAIRES A COURT TERME

Dépôts à vue et à terme auprès des banques (détenus jusqu'à échéance)		
Montants en dollars américains ($EU)	19 888 012	14 962 513
Montants en d'autres monnaies:		
Shillings kenyans	21 691 473	41 726 684
FCFA	8 922 239	2 477
Euro	1 339 431	-
Rand sud-africain	-	96 138
	31 953 143	41 825 299
	51 841 155	56 787 812

Les taux d'intérêt effectifs par an et par devise s'établissent comme suit:

	2014	2013
Dollars américains ($EU)	2,1%	2,5%
Shillings kenyans	10,4%	7,2%
FCFA	4,8%	5,2%
Euro	3,0%	2,7%
Rand sud-africain	0,3%	4,5%

Tous les dépôts bancaires arrivent à maturité dans les trois mois à compter de la date du placement.

16. PRETS ET AVANCES A LA CLIENTELE

(a) (i) Analyse des prêts et avances

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er Janvier	188 822 185	140 856 996
Décaissements au cours de l'exercice	73 085 605	79 726 559
Remboursements au cours de l'exercice	(44 371 825)	(30 803 689)
Les montants radiés au cours de l'exercice (principal)	-	(2 591 082)
Écart de conversion de devises	(4 211 339)	1 633 401
Au 31 décembre.		
Principaux de prêts et avances	213 324 626	188 822 185
Intérêts et commissions à recevoir	12 402 745	10 995 417
Prêts bruts	225 727 371	199 817 602
provision pour dépréciation pour risque de crédit	(8 873 087)	(4 406 148)
Prêts et avances nets	216 854 284	195 411 454

16. PRETS ET AVANCES A LA CLIENTELE (suite)

Les écarts de conversion des devises se rapportent à la conversion de prêts libellés en devises autres que le dollar US au taux en vigueur à la fin de la période considérée.

(a) (ii) Analyse des prêts et avances– profilage	2014 $EU	2013 $EU
Tranche à court terme	78 820 347	65 289 193
Part non courante	138 033 937	130 122 261
Prêts et avances nets	216 854 284	195 411 454
(b) dépréciation sur prêts et avances		
Au 1er Janvier	4 406 148	7 090 348
Montants radiés (principal et intérêts)	(288 859)	(5 041 947)
Charges de l'exercice	4 832 591	2 284 510
Écart de conversion de devises	(76 793)	73 237
Au 31 décembre.	8 873 087	4 406 148

De l'avis des Administrateurs, les niveaux actuels de provisions reflètent une évaluation prudente de la qualité du portefeuille de prêts de la Société. Le taux d'intérêt effectif était 9,56% (en 2013 à 10,46%) par an.

(c) Analyse des prêts bruts par échéance	2014 $EU	2013 $EU
Échéance		
Dans l'année	87 693 435	69 695 339
Entre un et cinq ans	96 724 238	84 562 934
Plus de cinq ans	41 309 698	45 559 329
	225 727 371	199 817 602

17. AUTRES CRÉANCES

(a) Analyse des autres créances		
Prêts aux salariés	1 523 337	1 207 490
Autres créances et paiements anticipés	1 032 584	1 088 772
	2 555 921	2 296 262
Moins: provision pour créances douteuses	(32 108)	(32 387)
Les frais d'entretien du QG	(86 122)	(90 401)
Au 31 décembre.	2 437 691	2 173 474
Tranche à court terme	1 003 111	722 294
Part non courante	1 434 580	1 451 180
Au 31 décembre.	2 437 691	2 173 474

17. AUTRES CRÉANCES (suite)

(a) Analyse des autres créances (suite)

Les prêts et avances au personnel sont accordés conformément aux Statut et Règlement du personnel approuvé par le conseil d'administration. Le taux effectif sur les prêts et avances au personnel était de 5,8% (en 2013, de 5,8%) par an pour les prêts libellés en shilling du Kenya et les prêts libellés en dollars US. Les termes des prêts au personnel libellés en dollars US sont au taux du marché et sont équivalents à ceux qui prévalent dans les opérations sans lien de dépendance.

Les crédits-automobile et les prêts hypothécaires au personnel à la fin de l'année sont garantis et le règlement s'effectue en espèces. Les autres catégories de prêts au personnel ne sont pas garanties et le règlement s'effectue en espèces. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société n'a pas enregistré de dépréciation des créances relatives aux montants dus par les parties liées (en 2013: Néant). Cette évaluation est réalisée chaque exercice financier par l'examen de la situation financière de la partie concernée et le marché sur lequel opère la partie.

(b) Variations des provisions pour créances douteuses	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er Janvier	32 387	32 406
Complément de provisions	-	-
Conversion de devises	(279)	(19)
Moins: Montant radié	-	-
Au 31 décembre.	32 108	32 387

(c) Variations des provisions pour frais d'entretien du Siège		
Au 1er janvier	90 401	91 649
Complément de provisions		-
Conversion de devises	(4 279)	(1 248)
Au 31 décembre.	86 122	90 401

18. PLACEMENT DANS UNE COENTREPRISE

Everest Park projet Joint Venture est une coentreprise entre Shelter Afrique et Everest limited avec effet au 01.02.2011. Le but de la coentreprise est l'acquisition, l'aménagement, la construction et le ventre des immeubles en question et des aménagements à titre d'investissement générateur de revenus. La propriété est située dans la municipalité de Mavoko au Kenya. La joint-venture a été constituée au Kenya et l'établissement principal est située à Shelter Afrique Centre, route Longonot, Nairobi, Kenya. La joint-venture n'est pas une entité inscrite en bourse

. Les coentrepreneurs ont des intérêts indivis suivant dans la Joint Venture: Shelter Afrique - 50% et Everest Limited - 50%. La durée prévue pour la coentreprise est de 5 ans, mais peut être prolongée au-delà de cette période, par accord mutuel écrit des coentrepreneurs.

État de la situation financière des coentreprises	2014 $EU	2013 $EU
Biens d'inventaire		971 280
Clients et autres débiteurs	684 238	3 283 633
Dépôt fixe	1 435 054	
Trésorerie et soldes bancaires	824 503	314 192
Autres créances	9 038	-
Total Actif circulant	2 952 833	4 569 105

18. PLACEMENT DANS UNE COENTREPRISE (suite)

	2014 $EU	2013 $EU
Emprunts	-	918 507
Fournisseurs et autres créditeurs	30 868	474 988
Total Dettes à court terme	30 868	1 393 495
FONDS PROPRES	2 921 965	3 177 403
Pourcentage de détention de la Société	50%	50%
Valeur comptable de l'investissement	1 460 983	1 588 709
Compte de résultat des coentreprises :		
Recettes	1 084 803	8 233 396
Produits d'intérêts	90 069	6 853
Autres produits	12 859	2 085
Coût des ventes	(1 050 649)	(7 662 919)
Bénéfice brut	137 082	579 415
Les frais d'administration	(19 666)	(71 493)
Bénéfice avant impôt	117 416	507 922
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Résultat après impôt	117 416	507 922
Part des bénéfices de la joint venture	58 708	253 961
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	1 588 709	1 338 203
Diminution du capital	(115 498)	-
Part des bénéfices / (perte)	58 708	253 961
Écart de conversion de devises	(70 937)	(3 455)
Au 31 décembre.	1 460 983	1 588 709

19. PARTICIPATIONS

Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)		
Solde d'ouverture	1 055 480	1 084 647
Ajouts	-	-
Réévaluation	-	10 503
Autres ajustements de valeur actuelle	-	(88 284)
Écart de conversion des devises	(126 303)	48 614
Solde de clôture	929 177	1 055 480

19. PARTICIPATIONS (suite)

Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	2014 $EU	2013 $EU
Solde d'ouverture	1 540 591	1 006 166
Ajouts		-
Écart de conversion des devises	(184 353)	78 617
Réévaluation	-	455 808
	1 356 238	1 540 591
Pan African Housing Fund LLC		
Solde d'ouverture	-	-
Ajouts	652 590	-
Écart de conversion des devises	-	-
Réévaluation	-	-
	652 590	-
Solde de clôture total des Participations	2 938 005	2 596 071

Investissement dans la Caisse régionale de refinancement hypothécaire de l'UEMOA - CRRH
La Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH) est un fonds de refinancement hypothécaire-régional, créé le 17 Juillet 2010 en tant que société anonyme de droit togolais. Le capital initial était 3 426 millions FCFA comprenant de 342600 parts d'une valeur nominale de 10 000 FCFA entièrement souscrites et libérées. Sa principale responsabilité est de soutenir l'émission d'emprunts à long terme par les principaux prêteurs hypothécaires de l'Unité Économique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA).

Le principal bailleur de fonds de la CRRH est la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD), tandis que parmi les autres actionnaires on compte des banques locales. L'investissement de Shelter Afrique comprend 46000 parts d'une valeur nominale de 10 000 FCFA chacune.

La valeur actuelle a été ajustée à la suite de recommandations du cabinet d'audit KPMG, qui dans leur rapport aux actionnaires de la CRRH-UEMOA, leur conseillaient sur campagne de souscription au capital proposée à organismes d'aide au développement et à des institutions financières, à 10 896 FCFA par action. La nouvelle valeur de l'investissement en participation de Shelter Afrique a été réévaluée à 501 216 000 FCFA pour refléter le nouveau cours de l'action de FCFA de 10 896 par action.

Investissement dans la Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)

La Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) est une société anonyme avec un capital de 5 000 millions de francs CFA, dont le siège est à Ouagadougou, au Burkina Faso. Elle a été créée par le gouvernement du Burkina Faso en 2006 pour soutenir le développement du secteur du logement et renforcer le marché des prêts hypothécaires au Burkina Faso. L'investissement de Shelter Afrique est constitué de 52632 parts. La valeur nominale des actions est de 10 000 FCFA.

La première évaluation au cours du marché a été faite en Février 2013, suite à une résolution portant sur l'augmentation du capital par les actionnaires à l'assemblée générale annuelle, et sur la fixation du nouveau cours de l'action à 13 900 FCFA par action.

Pan African Housing Fund LLC

La Pan African Housing Fund (PAHF) est un fonds de placement privé sectoriel dont l'objectif essentiel est de promouvoir, directement et indirectement la mise à disposition de solutions de logement en Afrique. Les investisseurs actuels de la Pan African Housing Fund LLC sont Shelter Afrique, CDC Group Plc (CDC), Nederlandse Maatschappij voor Financierings-Ontwikkelingslanden NV (FMO), la Banque Africaine de Développement (BAD), Société Africaine de Réassurance (Africa Re), la Eastern and Southern African Trade and Development Bank (PTA Bank) et la Phatisa. La Pan African Housing Fund vise à fournir du capital-risque pour des projets immobiliers sous forme de joint-ventures pour certains promoteurs locaux et travaille en étroite collaboration avec ces promoteurs pour renforcer leurs capacités aussi bien en termes techniques qu'en termes d'échelle. Les actions ont été acquises au cours de l'exercice et sont par conséquent évaluées à leur d'acquisition.

20. OBLIGATIONS DE LA SOCIETE

	2014 Amortized cost $EU	2014 Market Value $EU	2013 Amortized cost $EU	2013 Market Value $EU
Obligations de société-détenues jusqu'à maturité	28 800	33 588	2 582 932	2 580 710
Obligations de société-- dettes et créances	-	-	300 000	275 731
	28 800	33 588	2 882 932	2 856 441

Le taux d'intérêt effectif moyen des obligations de sociétés au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014 était 4,74% (en 2013: de 4,74%) par an. La valeur de marché est cotée à la bourse de New York où les titres sont échangés.

Échéance	2014 $EU	2013 $EU
Entre un et cinq ans	100 000	753 897
Plus de cinq ans	-	1 900 235
Détenues à perpétuité (échéance supérieure à 50 ans)	-	300 000
	100 000	2 954 132
provision pour dépréciation pour risque de crédit	(71 200)	(71 200)
	28 800	2 882 932

La Société a révisé l'évaluation des obligations de sociétés. Aucune autre provision n'a été faite pour dépréciation de la valeur comptable puisque celle-ci se rapproche de la valeur actuelle. De l'avis des Administrateurs, les niveaux actuels de provisions reflètent une évaluation prudente de la qualité du portefeuille de prêts de la Société.

21. SUBVENTION DE L'ÉTAT

	2014 $EU	2013 $EU
Valeur de la subvention reçue	200 000	200 000
Au 1er Janvier	128 024	131 903
Inscrite sur le compte de résultat	(3 879)	(3 879)
Au 31 décembre.	124 145	128 024
Actuel	3 879	3 879
Non courant	120 266	124 145
	124,145	128,024
Montant débloqué en date du:		
Au 1er Janvier	71 976	68 097
Charges de l'exercice	3 879	3 879
	75 855	71 976

La subvention concerne le bail locatif attribué par le gouvernement du Kenya pour la construction du bâtiment du siège de la Société. Le terrain a été alloué en 1996 et sa valeur réputée capitalisée sur l'acquisition est amortie sur la durée de la période restante du bail. Le revenu différé lié a été indiqué à la note 32 afférente aux états financiers

22. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains et Bâtiments $EU	Matériel de bureau, meubles et accessoires Matériel Mobilier et Agencement $EU	Ordinateurs $EU	Véhicules $EU	Équipements résidentiels, ameubleme Matériel Mobilier et Agencement $EU	Coûts Totaux $EU
COÛT OU VALORISATION						
Au 1er janvier 2013	3 705 617	541 391	291 261	97 652	88 049	4 723 970
Ajouts	-	12 152	33 542	-	-	45 694
Rebut	-	-	-	-	-	-
Au 31 Décembre 2013.	3 705 617	553 543	324 803	97 652	88 049	4 769 664
Comprenant:						
Au coût	2 426 842	553 543	324 803	97 652	88 049	3 490 889
A la Valorisation	1 278 775	-	- -	-	-	1 278 775
	3 705 617	553 543	324 803	97 652	88 049	4 769 664
AU 1e r Janvier 2014	3 705 617	553 543	324 803	97 652	88 049	4 769 664
Ajouts	346 581	87 750	47 584	-	60 680	542 595
Rebut	-	(3 611)	-	-	(44 644)	(48 255)
AU 31 DECEMBRE 2014	4 052 198	637 682	372 387	97 652	104 085	5 264 004
Comprenant:						
Au coût	2 773 423	637 682	372 387	97 652	104 085	3 985 229
A la Valorisation	1 278 775	-	-	-	-	1 278 775
	4 052 198	637 682	372 387	97 652	104 085	5 264 004
AMORTISSEMENT						
Au 1er janvier 2013	201 126	370 315	215 649	16 934	50 740	854 764
Charges de l'exercice	100 851	39 353	31 355	24 413	9 954	205 926
Rebut	-	-	-	-	-	-
AU 31 DECEMBRE 2013	301 977	409 668	247 004	41 347	60 694	1 060 690
AU 1e r Janvier 2014	301 977	409 668	247 004	41 347	60 694	1 060 690
Charges de l'exercice	137 569	39 115	34 214	24 413	8 619	243 930
Rebut	-	(3 272)	-	-	(31 358)	(34 630)
AU 31 DECEMBRE 2014	439 546	445 511	281 218	65 760	7 955	1 269 990
VALEUR COMPTABLE						
AU 31 Decembre 2014	3 612 652	192171	91169	31892	66 130	3 994 014
AU 31 Decembre 2013	3 403 638	144 753	77 105	56 303	27 173	3 708 965

22. IMMOBILISATIONS CORPORELLE (suite)

(i) Les bâtiments de la Société ont été réévalués le 31 Décembre 2010 par Gimco Limited, évaluateurs professionnels indépendants, sur la base de la valeur de marché ouverte. L'écart de réévaluation de 320,731 $EU a été crédité au résultat global. La politique de la Société est de réévaluer son patrimoine tous les cinq ans.

(ii) Dans les immobilisations corporelles on compte des actifs avec d'un coût de 531 321 $EU (466 715 $EU en 2013) qui ont été entièrement amortis. La charge d'amortissement annuelle normale de ces actifs aurait été de 92 970 $EU (80 203 $EU en 2013).

(iii) Aucun des éléments d'immobilisations corporelles (PPE) n'a été présenté comme titre. Il n'y a pas de restrictions sur les titres.

(iv) Les actifs comparatifs 2013 ont été retraités pour refléter la classification correcte des actifs. Le reclassement n'a aucun impact sur les états financiers.

23. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2014 $EU	2013 $EU
COÛT:		
Au 1er Janvier	879 488	605 193
Ajouts	103 029	274 295
Au 31 décembre.	982 517	879 488
AMORTISSEMENT		
Au 1er Janvier	302 398	185 178
Charges de l'exercice	119 212	117 22
	421 610	302 398
VALEUR COMPTABLE NETTE		
Au 31 décembre.	560 907	577 090

Les immobilisations incorporelles correspondent à des logiciels, le principal composant étant Oracle ERP qui a été utilisé depuis Octobre 2010. Parmi les immobilisations incorporelles on retrouve des actifs avec un coût de 71 845 $EU (60 871 $EU en 2013) qui ont été entièrement amortis. La charge d'amortissement annuelle normale de ces actifs aurait été de 14 369 $EU (15 218 $EU en 2013).

24. CAPITAL SOCIAL ET PRIME D'EMISSION

(a) SHARE CAPITAL

	2014 $EU	2013 $EU
Autorisé:		
1.000.000 actions ordinaires de 1000 $EU chacune	1 000 000 000	1 000 000 000
Émis et appelé:		
146.114 actions ordinaires de 1000 $EU chacune	146 114 000	146 114 000
Libéré:		
Classe A: Émis et libéré:		
47.727 actions ordinaires de 1000 $EU chacune (46 746 en 2013)	47 727 000	46 746 000
Classe B: Émis et libéré:		
13.096 actions ordinaires de 1000 $EU chacune	13 096 000	13 096 000
	60 823 000	59 842 000
Callable capital	500 000 000	500 000 000

24. CAPITAL SOCIAL ET PRIME D'EMISSION

(a) CAPITAL SOCIAL (suite)

En tant que 'institution financière de développement supranationale constituée de 44 États membres africains et deux membres institutionnels, la souscription au capital de la Société est effectuée par tous ses membres. L'adhésion à la Société est ouverte aux gouvernements africains et aux institutions africaines, qui sont classés parmi les actionnaires de catégorie A et de catégorie B respectivement. Cette classification tient uniquement à des fins de distinction et n'implique pas de différence dans les droits attachés aux actions.

Le capital exigible est exigible de la part des actionnaires existants.

The callable capital is callable from existing shareholders.

(b) PRIME D'EMISSION

	2014 $EU	2013 $EU
En fin d'exercice	14 985 447	14 230 752

Les primes d'émission proviennent de nouveaux et anciens actionnaires souscrivant des actions supplémentaires de la Société. La prime d'émission est la différence entre la valeur nominale (1 000 $EU par action) et le cours actuel de l'action. Le cours actuel de l'action est de 1 773 $EU (1706 $EU en 2 013) pour les actionnaires anciens et de 2 334 $EU (2236 $EU en 2 013) pour les nouveaux actionnaires.

(c) VARIATIONS DU CAPITAL LIBERE

	Nombre d'actions	Parts rdinaires $EU	Prime d'émission $EU	Total $EU
Au 1er janvier 2013	56 114	56 114 000	11 598 784	67 712 784
Libéré au cours de l'exercice	3 455	3 455 000	2 439 230	5 894 230
Reprises sur dividendes	267	267 000	188 502	455 502
Reprises sur fractions d'actions	6	6 000	4 236	10 236
Au 31 Decembre 2013	59 842	59 842 000	14 230 752	74 072 752
AU 1e r Janvier 2014	59 842	59 842 000	14 230 752	74 072 752
Libéré au cours de l'exercice	924	924 000	710 634	1 634 634
Reprises sur dividendes	57	57 000	44 061	101 061
AU 31 DECEMBRE 2014	60 823	60 823 000	14 985 447	75 808 447

25. EMPRUNTS BANCAIRES

	2014 $EU	2013 $EU
Banque Atlantique	-	3 801 039
Facilité en Rand de CFC Stanbic	4 384 080	-
Intérêts des emprunts	1 687	105 321
	4 385 767	3 906 360
Analysis of borrowings by maturity:		
Maturing:		
Within one year	4,385,767	3,906,360

Les emprunts bancaires ont trait aux facilités à court terme obtenus auprès de la CFC Stanbic à un taux d'intérêt de 9,7518%. La facilité est non garantie. La facilité à court terme de la Banque Atlantique a été intégralement remboursée au cours de l'exercice.

26. MEDIUM TERM NOTES

	2014 $EU	2013 $EU
Emprunt Obligataire en CFA – (2008 – 2014)	-	1 680 481
Emprunt Obligataire en CFA – (2009 – 2014)	-	3 158 758
Emprunt Obligataire en CFA – (2014 – 2020)	18 538 458	-
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan– (2011 – 2014)	-	19 319 961
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan– (2012 – 2015)	3 681 105	5 793 092
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan– (2013 – 2018)	55 188 978	57 930 916
Intérêts des emprunts	2 208 633	2 774 208
Charges à reporter sur les billets à moyen terme	(1 336 396)	(1 015 058)
	78 280 778	89 642 358
Analyse des échéances pour les billets à moyen terme		
Échéance		
Dans l'année	4 553 342	27 847 449
Entre un et cinq ans	73 727 436	61 794 909
	78 280 778	89 642 358

L'emprunt obligataire de la Communauté Financière Africaine-Franc (FCFA (2014-2020) s'élevait à 10 milliards de FCFA- (18,5 millions de dollars) et a été lancé en 2014 par la CGF Bourse pour la durée 2014-2020 à un taux d'intérêt de 6,6% par an

L'emprunt obligataire en Shilling Kenyan 2011 - 2014 pour 2,5 milliards de shillings, celui en FCFA (2008-2014) et en F CFA - (2009-2014) ont été entièrement remboursés au cours de l'exercice.

L'emprunt obligataire en Shilling Kenyan de 2012 - 2015 pour 500 millions de shillings (5,8 millions de dollars) a été lancé en 2012 par la Nairobi Securities Exchange pour la durée 2012-2015 à un taux d'intérêt fixe de 12,75%.

L'emprunt obligataire en Shilling Kenyan de 2013 - 2018 pour 5milliards de shillings (57,9 millions de dollars) a été lancé en 2013 par la Nairobi Securities Exchange pour la durée 2013-2018 Le taux d'intérêt est fixé à 12,75% pour un montant de 4,2 milliards KShs (49 millions de dollars) et un taux variable de 1,5% au-dessus du taux des bons du Trésor à 182 jours pour un montant de 760 300 000 (8 808 975 dollars).

Les billets à moyen terme sont tous.non garantis

27. LIGNES DE CREDIT

	2014 $EU	2013 $EU
ALigne de crédit de la BAD	20 184 211	23 289 474
Ligne de crédit de l'AFD	6 840 242	9 496 438
Ligne de crédit de la FMO	-	3 336 000
Ghana International Bank	714 286	3 571 429
Prêt de l'AFD en dollars	20 000 000	15 000 000
Commercial Bank of Africa en Euro	195 040	1 317 760
Commercial Bank of Africa en dollars	-	10 600 000
Banque Européenne d'Investissement	12 901 156	-
AFD en Kshs pour le financement du logement social	4 886 970	-
Prêt syndiqué de la CBA	8 700 000	-
BAD financement commercial	20 000 000	-
Intérêts à payer	705 927	457 865
	95 127 832	67 068 966

27. LIGNES DE CREDIT (suite)

	2014 $EU	2013 $EU
(i) Analyse des emprunts par échéance		
Échéance		
Dans l'année	1 615 253	11 482 947
Entre un et cinq ans	80 507 571	38 522 024
Plus de cinq ans	13 005 008	17 063 995
	95 127 832	67 068 966
(ii) LIGNES DE CREDIT– PROFILAGE		
Tranche à court terme	1 615 253	11 482 946
Part non courante	93 512 579	55 586 020
	95 127 832	67 068 966

La ligne de crédit de la Banque africaine de développement (BAD) est d'un montant de 30 millions $EU. Le premier tirage de 10 millions $EU a été obtenu en 2010. Le second tirage de 20 millions $EU a été obtenu en 2011. Les deux prêts appliquent actuellement un taux d'intérêt de 1,9264%, qui est révisé tous les six mois. Le prêt est remboursé semestriellement et sera entièrement remboursé en février 2021.

Le montant du crédit de l'Agence Française de Développement (AFD) est de 10 millions d'euros (12,16 millions $EU). Le premier tirage de 5 millions d'Euros (6 080 000 $EU) a été obtenu en 2010 à un taux d'intérêt de 1,03%. Le second tirage de 5 millions d'Euros (6 080 000 $EU) a été obtenu en 2011 à un taux d'intérêt de 0,92%. Le prêt sera entièrement remboursé en avril 2019.

La Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwillelingslanden NV (FMO) a été entièrement remboursée en Octobre 2014.

Le prêt de la Ghana International Bank de 5 millions de dollars a été obtenu en mars 2013 à un taux d'intérêt de Libor à 3 mois plus une marge de 4,25%.

Le prêt de l'Agence Française de Développement (AFD) est constitué d'une ligne de crédit de 20 millions de dollars à un taux d'intérêt de LIBOR à 6 mois plus une marge de 3,6%.

Le prêt de la Commercial Bank of Africa (CBA) de 15 millions $EU est constitué d'une ligne de crédit susceptible d'être tirée en euros ou en dollars américains ($EU). 658 752 Euros (soit 801,071 $EU) ont été tirés en avril 2014 à un taux d'intérêt de Libor à un an plus une marge de 4,75%. Le prêt de 10,6 millions $EU tiré en 2013 a été intégralement remboursé au cours de l'exercice.

La ligne de crédit de la Banque européenne d'investissement (BEI) est d'un montant de 15 millions d'euros (18,24 millions de dollars US). Trois prélèvements ont été effectués en août 2014, d'un montant total équivalent à 12 901,156 $EU, deux prélèvements en dollars américains et un prélèvement en Euro comme suit; Premier tirage: 5.403.755 $EU pour six ans venant à échéance le 31 décembre 2020 au taux d'intérêt fixe de 3,149%. Deuxième tirage: 6.672.500 $EU pour quatre ans à échéance le 31 décembre 2018 au taux de LIBOR à 6 mois majoré de 1,27%. Troisième tirage: 678 348 Euros (824 871 $EU) pour quatre ans à échéance le 31 décembre 2018 au taux d'Euribor à 6 mois majoré de 1,164%.

Le montants de la ligne de crédit de logement social de l'Agence Française de Développement (AFD) est de 3,77 millions d'euros (4 580 000 $EU) tiré en KES à un taux d'intérêt fixe de 10% pour 10 ans venant à échéance en août à 2025.

Le montant du prêt syndiqué de la Commercial Bank of Africa (CBA) est de 20 millions de dollars. Le montant utilisé au 31 décembre 2014 était de 8,7 millions $EU à un taux d'intérêt de Libor à 1 an plus 4,75% par an pour 36 mois. Le prêt arrive à échéance le 31 décembre 2017.

La ligne de crédit commercial de la Banque Africaine de Développement (BAD) d'un montant de 20 millions de dollars a été entièrement utilisée en décembre 2014. La ligne de crédit court à un taux d'intérêt de Libor à 6 mois majoré de 3,05% pour quatre ans à échéance le 31 décembre 2018.

Aucune des lignes de crédit ci-dessus n'est garantie.

28. AUTRES DETTES

	2014 $EU	2013 $EU
Comptes de régularisation	1 708 339	2 175 458
Prestations de fin de service	-	197 829
dépôts de loyer	94 949	69 325
Souscriptions au capital social (parts fractionnaires) (i)	33 697	25 622
	1 836 985	2 468 234

i) Variations des souscriptions au capital social (parts fractionnaires)

Au 1er janvier	25 622	21 801
Des augmentations de souscriptions au capital au cours de l'exercice	2 275	8 652
Des augmentations de reprises sur dividendes au cours de l'exercice	5 800	5 405
Investissement dans le capital social au cours de l'exercice	-	(10 236)
Au 31 décembre.	33 697	25 622

Souscriptions au capital social (fractions d'actions) (i)
Les fractions d'actions résultent de la libération des souscriptions par les actionnaires, de telle sorte que le montant versé n'est pas suffisant pour acheter une part entière. Les montants sont donc considérés comme montants à payer par les actionnaires. Une fois que les actionnaires souscrivent à des fractions supplémentaires, celles dont la somme correspond au cours complet de l'action sont transférées à la participation de l'actionnaire au capital, sinon elles demeurent des montants à payer.

29. CONGES PAYES

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er janvier	379 748	264 511
Augmentation de la provision	193 848	199 469
Paiement du congé payé	(122 240)	(84 232)
Au 31 décembre.	451 356	379 748

Les congés payés concernent les droits des employés au congé annuel et au congé à domicile et sont comptabilisés lorsqu'ils sont dus aux employés.

30. DIVIDENDES A PAYER

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er janvier	530 604	1 196 464
Dividende déclaré	949 135	674 492
Dividendes versés aux actionnaires	(60 485)	(879 445)
Dividendes repris sur le capital social	(106 861)	(455 502)
Dividendes repris sur les actions fractionnaires	-	(5 405)
Au 31 décembre.	1 312 393	530 604

Les administrateurs ne recommandent pas la distribution de dividendes pour l'exercice 2014. (949.135 $EU, distribués en 2013, représentant 15,86 $EU distribué par action ordinaire). Les dividendes repris désignent le montant déclaré à titre de dividende aux actionnaires qui ont opté pour une augmentation de leur capital social au lieu de recevoir des paiements en espèces. Ainsi, le dividende a été utilisé pour l'acquisition d'actions supplémentaires

31. FONDS D'AFFECTATION SPECIAL A PAYER

Ce montant est dû au Fonds d'affectation spécial de Shelter Afrique dont la constitution a été approuvée par l'assemblée générale annuelle en Juin 2013. Le Fonds d'affectation spécial est encore en train d'être légalement constitué. Le Fonds d'affectation spécial devait recevoir le capital de lancement de Shelter Afrique au moyen de crédits de bénéfice net. L'objectif du fonds est de mobiliser des ressources dans le but de réduire la pauvreté en milieu urbain avec un accent particulier sur l'octroi de subventions et de financements à des taux concessionnels pour des projets de logement ciblant des groupes à très faible revenu, le soutien à la recherche de l'innovation axée sur le développement de nouvelles méthodes et procédés de construction, le renforcement des capacités et des projets d'ordre caritatif en général.

32. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er janvier	103 965	111 555
Amortissement de la subvention de l'état du Kenya (note 8 et 21)	(3 879)	(3 879)
Bonification des intérêts de la subvention de l'AFD pour l'exercice	207 597	302 207
Dépenses sur la subvention de l'AFD pour l'exercice (note 8 et 12)	(100 840)	(305 918)
Frais d'approche constatés d'avance	376 072	-
Au 31 décembre.	582 915	103 965

La bonification d'intérêt sur la subvention de l''AFD provient 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'intérêt préférentiels inférieurs aux taux du marché. L'assistance technique de l'AFD est à hauteur de 3,02% (taux d'actualisation ajusté) du montant prélevé de 10 millions d'euros de façon dégressive.

Le taux d'actualisation ajusté est la différence entre ce que Shelter Afrique paie sur la facilité de crédit et ce qu'il aurait payé au taux du marché en vigueur. Ceci est conforme à l'accord de facilité de crédit entre l'AFD et Shelter Afrique. C'est la bonification d'intérêt qui est considérée comme une subvention puisque les fonds sont reçus à des taux concessionnels (différents des taux de marché actuels).

33. GRADATION DE LA VALEUR ACTUELLE

La Société classe les évaluations à la valeur actuelle selon une hiérarchie de la valeur actuelle qui reflète l'importance des données utilisées pour réaliser l'évaluation. La gradation de la valeur actuelle se compose des niveaux suivants:

(a) Prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (niveau 1)

(b) Données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des dérivés de prix) (niveau 2); et

(c) Données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables) (niveau 3).

La direction a évalué que la trésorerie et les dépôts à court terme, les créances clients, les dettes fournisseurs, les emprunts bancaires et autres passifs courants se rapproche de leur valeur comptable en grande partie en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La valeur actuelle des actifs et passifs financiers est le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans une transaction ordonnée entre les participants du marché à la date d'évaluation.

33. GRADATION DE LA VALEUR ACTUELLE (SUITE)

Les méthodes et hypothèses suivantes ont été utilisées pour estimer la valeur actuelle:

- Les créances /emprunts à long terme à taux fixe et à taux variables sont évalués par la société sur la base de paramètres tels que les taux d'intérêt, les facteurs de risque spécifiques à chaque pays, la solvabilité individuelle du client et les caractéristiques de risque du projet financé. Sur la base de cette évaluation, les allocations sont prises en compte pour les pertes prévues de ces créances.

- Les valeurs actuelles des obligations cotées sont basées sur les cotations à la date de clôture. La valeur actuelle des instruments non cotés, des prêts des banques et des autres passifs financiers, ainsi que d'autres passifs financiers non courants est estimée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs en utilisant les taux actuellement disponibles pour la dette à des conditions similaires, le risque de crédit et les échéances restantes.

  En plus d'être sensible à un changement raisonnablement possible dans les flux de trésorerie prévisionnels ou le taux d'actualisation, la valeur actuelle des instruments de capitaux propres est également sensible à un changement raisonnablement possible dans les taux de croissance. Pour la valorisation la direction doit utiliser des données non observables dans le modèle, dont les entrées non observables sont décrites dans les tableaux ci-dessous. La direction évalue régulièrement une série d'alternatives raisonnablement possibles pour les données non observables et détermine leur impact sur la valeur actuelle totale.

  Les valeurs actuelles des actions ordinaires non cotées ont été estimées en utilisant un modèle DCF. Pour la valorisation la direction doit formuler des hypothèses sur les données d'entrée du modèle, notamment les flux prévisionnels de trésorerie, le taux d'actualisation, le risque de crédit et la volatilité. Les probabilités des différentes estimations dans l'intervalle peuvent être raisonnablement appréciées et sont utilisées dans l'estimation de la par la direction de la valeur actuelle de ces placements en actions non cotées. Les valeurs actuelles des actifs financiers AFS disponibles à la vente sont issues de prix de marché cotés sur des marchés actifs.

- Les valeurs actuelles des emprunts et de prêts de la société portant intérêt sont déterminées par la méthode DCF en utilisant le taux d'actualisation qui reflète le taux d'emprunt de l'émetteur à la fin de l'exercice considéré. Le risque propre de défaut de l'entreprise 'au 31 décembre 2014 a été jugée insignifiant.

33. GRADATION DE LA VALEUR ACTUELLE (SUITE)

Le tableau suivant présente la gradation de la mesure de la valeur actuelle des actifs et passifs de la Société.

Informations quantitatives sur la gradation des estimations de la valeur actuelle des actifs au 31 décembre 2014:

	Niveau 1 $EU	Niveau 2 $EU	Niveau 3 $EU	Total $EU
Actifs financiers				
PARTICIPATIONS				
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)	-	929 177	-	929 177
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	-	1 356 238	-	1 356 238
Pan African Housing Fund LLC	-	652 590	-	652 590
Obligations de la société	33 588	-	-	33 588
Passifs financiers				
Titres de créance cotés:				
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2012 - 2015	3 681 105	-	-	3 681 105
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2013 – 2018	55 188 978	-	-	55 188 978
Emprunt Obligataire en FCFA Bond 5 - 6.60% 2014-2020	18 538 458	-	-	18 538 458
Les lignes de crédit	-	-	95 127 832	95 127 832
Actifs pour lesquels les valeurs actuelles sont divulguées				
Prêts et créances	-	-	-	-
Prêts et avances à la clientèle	-	-	220 691 773	220 691 773

Analyse de la sensibilité à des changements importants dans les données d'entrée non observables dans la hiérarchie de niveau 3 - Niveau 3

33. FAIR VALUE HIERARCHY (Continued)

Les données non observables importantes utilisées dans les estimations de la valeur actuelle classées dans les niveaux 2 et 3 de la gradation de la valeur actuelle soumises à une analyse quantitative de sensibilité au 31 Décembre 2014 se présentent comme suit:

Description	Valorisation méthode	Données non observables importantes	Sensibilité	Effet sur la valeur
Part en actions non cotées	DCF	Taux de croissance à long terme des flux de trésorerie pour les années suivantes	10%	293,800
		Escompte pour la dé-térioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	58,760
		WACC	10%	293,800
		Défaut de négociabilité des actifs	1%	29,380
Prêts et avances à la clientèle	DCF	Escompte pour défaut de liquidité du titre	5%	11,034,588
		Réduction pour les futurs taux de défaut prévus	2%	4,413,835
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	4,413,835
Les lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance propre	0.1%	95,127
		Taux de rembourse-ment constant	2%	1,902,556

33. FAIR VALUE HIERARCHY (Continued)

The following table provides the fair value measurement hierarchy of the Company's assets and liabilities for 2013. Quantitative disclosures of fair value measurement hierarchy for assets as at 31 December 2013:

	Niveau 1 $EU	Niveau 2 $EU	Niveau 3 $EU	Total $EU
Actifs financiers				
Parts en actions non cotées				
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)	-	1 055 480	-	1 055 480
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	-	1 540 591	-	1 540 591
Obligations de la société	2 856 441	-	-	2 856 441
Passifs financiers				
Titres de créance cotés:				
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2011 – 2014	19 319 961	-	-	19 319 961
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2012 - 2015	5 793 092	-	-	5 793 092
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2013 – 2018	57 930 916	-	-	57 930 916
Emprunt Obligataire en FCFA Bond 3 - 6% 2008-2014	1 680 291	-	-	1 680 291
Emprunt Obligataire en FCFA Bond 4 - 6,75% 2009-20	3 158 758	-	-	3 158 758
Les lignes de crédit	-		67 068 966	67 068 966
Actifs dont la valeur actuelle est divulguée	-	-	-	-
Prêts et créances	-	-	-	-
Prêts et avances à la clientèle	-	-	*196 347 385	*196 347 385

Analyse de la sensibilité à des changements importants dans les données d'entrée non observables dans la hiérarchie de niveau 3 - Niveau 3

* Ces montants avaient été préalablement valorisés aux coûts d'acquisition amortis. Ils ont cependant été rajoutés pour refléter exactement la valeur actuelle des prêts au 31 décembre 2013.

33. GRADATION DE LA VALEUR ACTUELLE (SUITE)

Les données non observables importantes utilisées dans les estimations de la valeur actuelle classées dans les niveaux 2 et 3 de la gradation de la valeur actuelle soumises à une analyse quantitative de sensibilité au mardi 31 décembre 2013 se présentent comme suit:

Description	Valorisation méthode	Données non observables importantes	Sensibilité	Effet sur la valeur actuelle
Part en actions non cotées	DCF	Taux de croissance à long terme des flux de trésorerie pour les années suivantes	10%	259,607
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	51,922
		WACC	10%	259,607
		Défaut de négociabilité des actifs	1%	25,960
Prêts et avances à la clientèle	DCF	Escompte pour défaut de liquidité du titre	5%	9,770,573
		Discount for expected future default rates	2%	3,908,229
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	3,926,948
Les lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance propre	0.1%	67,068
		Taux de remboursement constant	2%	1,341,379

les actifs financiers tels que les dépôts bancaires à court terme et les valeurs actuelles approximatives des autres créances ne sont donc pas inclus dans la gradation de la valeur actuelle.

34. NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE (retraité)

(a) Rapprochement du bénéfice de l'exercice à la trésorerie utilisés dans les opérations

	2014 $EU	2013 (Retraités) $EU
Bénéfice de l'exercice	450 655	4 745 791
Ajustements pour:		
Intérêts débiteurs sur les ressources des institutions financières et des marchés de capitaux (note 6)	13 351 421	8 655 896
Produit de cession des immobilisations corporelles	(609)	-
Amortissement des immobilisations corporelles (note 22)	243 930	205 926
Amortissement des revenus de subvention (Note 21)	3 879	3 879
Amortissement des immobilisations incorporelles (Note 23)	119 212	117 220
Produit de la coentreprise sur Everest	(58 708)	(253 961)
(Gain) / perte de Change	686 972	(59 923)
Perte / (gain) net de change - coentreprise	70 937	3 455
Perte / (gain) net de change - participation	310 656	(505 258)
Perte / (gain) net de change - lignes de crédit	(1 331 834)	335 378
Perte / (gain) net de change - billets à moyen terme	(5 830 814)	475 079
Perte / (gain) net de change - emprunts bancaires	(414 162)	329 414
Flux de trésorerie provenant des bénéfices d'exploitation avant la variation des actifs et passifs d'exploitation	7 601 535	14 052 896
Variations sur:		
Prêts et avances à la clientèle	(21 066 758)	(50 278 933)
Obligations de la société	2 854 132	1 058 226
Autres créances	(264 215)	(466 139)
Autres dettes	(565 443)	318 593
Produits constatés d'avance	102 877	(7 589)
Trésorerie nette utilisée dans les opérations	(11 337 872)	(35 322 946)

b) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Aux fins de l'état des flux de trésorerie, les équivalents de trésorerie comprennent les soldes suivants dans l'état de la situation financière:

	2014 $EU	2013 $EU
Soldes banque et caisse	9 064 503	4 334 950
Dépôts bancaires à court terme	51 841 155	56 787 812
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60 905 658	61 122 762

Les dépôts à court terme sont effectués pour des périodes variables allant d'un jour à trois mois, selon les besoins de trésorerie immédiate de l'entreprise, et portent intérêt aux taux respectifs des dépôts à court terme.

En 2013, Shelter Afrique a obtenu l'approbation de la Kenya Capital Markets Authority (CMA) pour un programme d'émission d'obligations de (8) milliards (soit 92,7 millions $EU) de shillings Kenyans. La première tranche de cinq (5) milliards (soit 57,9 millions $EU) shillings kenyans d'obligations a été lancée avec succès au cours de l'exercice 2013. La tranche restante de trois (3) milliards de shillings kenyans d'obligations devrait être lancée en 2015.

34 NOTES SUR LE COMPTE DE FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

(b) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La société dispose également de diverses facilités accordées par des institutions financières, notamment:

- Crédit syndiqué par la Commercial Bank of Africa de 11.3 Millions $EU.
- Facilité de crédit commercial de 10 millions $EU par la Commercial Bank of Africa.
- Crédit revolving à court terme de 2,2 millions de dollars (200 millions de shillings kenyans) par la Commercial Bank of Africa
- Facilité de Bridge Finance de 14 milliards de FCFA (26 millions $EU) avec le Groupe Banque Atlantique.

(c) Analyse des mouvements de la ligne de crédit

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er janvier	67 068 966	44 071 287
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	60 620 627	31 845 697
Remboursements au cours de l'exercice	(31 481 451)	(9 397 710)
Intérêts débiteurs de l'exercice	2 499 056	1 319 054
Intérêts payés au cours de l'exercice	(2 247 532)	(1 104 740)
Pertes nettes de change	(1 331 834)	335 378
Au 31 décembre.	95 127 832	67 068 966

(d) Analyse des mouvements de billets à moyen terme

Au 1er janvier	89 642 358	45 597 300
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	32 476 097	56 637 521
Remboursements au cours de l'exercice	(37 532 446)	(14 254 237)
Intérêts débiteurs de l'exercice	9 583 687	5 868 149
Intérêts payés au cours de l'exercice	(10 297 243)	(4 681 454)
Pertes/ (gains) nets de change	(5 830 814)	475 079
Au 31 décembre.	78 041 639	89 642 358

e) Analyse des mouvements dans les emprunts bancaires

Au 1er janvier	3 906 360	2 828 927
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	7 203 126	25 128 412
Remboursements au cours de l'exercice	(6 213 792)	(24 437 802)
Intérêts débiteurs de l'exercice	232 031	666 304
Intérêts payés au cours de l'exercice	(327 794)	(608 895)
Pertes/(gains) nets de change	(414 162)	329 414
Au 31 décembre.	4 385 767	3 906 360

(f) Autres frais financiers payés

IIntérêts débiteurs sur les lignes de crédit	2 499 056	1 319 054
Intérêts débiteurs sur les billets à moyen terme	9 583 687	5 868 149
Intérêts débiteurs sur les emprunts bancaires	232 031	666 304
Autres frais financiers	797 508	802 389
Total des intérêts et charges similaires	13 112 282	8 655 896

L'analyse comparative des emprunts de 2013 a été remaniée pour refléter la classification correcte des emprunts. Ceci n'a aucun effet sur les états financiers puisque l'État de la Situation Financière a été élaboré de manière appropriée.

35. E NGAGEMENTS ET PASSIF ÉVENTUEL

(a) Engagements:

	2014 $EU	2013 $EU
Projets de prêts approuvés et signés	92 536 845	99 420 842
Mobilier de bureau et informatisation	402 814	241 500
Réparations structurelles au siège social	294 000	150 000
Véhicules automobiles	120 000	-
	93 353 659	99 812 342

(b) Passif éventuel:

La Société est mise en cause dans des procès intentés contre elle par des tiers et est également requérante dans des poursuites judiciaires intentées contre des tiers. Comme la société est dans le secteur financier, elle est soumise à des procédures judiciaires de droit commun. Même s'il n'est pas possible de prévoir ou de déterminer les résultats définitifs de procédures judiciaires (ou de menaces) en cours (notamment les litiges), les administrateurs, après avoir demandé l'avis du conseil juridique de la Société, sont d'avis que l'issue de ces poursuites et réclamations sera de n'avoir aucune incidence importante sur la situation financière ou sur la performance de la Société. Le volume n'a pas été divulgué, ces montants étant invérifiables.

36. OPERATIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les transactions entre parties liées concernent les principaux dirigeants et intérêts dans une coentreprise

a) principaux dirigeants

Sauf pour les prêts et avances au personnel (s'élevant à 1 523 337 $EU; 1 207 490 $EU en 2013) présentée à la note 17, il n'y avait pas d'autres transactions entre parties liées entreprises au cours de l'exercice entre la Société et le personnel. Les nouveaux prêts au personnel avancés aux principaux dirigeants de l'exercice 2014 s'élevaient à 212 502 $EU. Les produits d'intérêts sur les prêts et avances au personnel au cours de l'exercice s'élèvent à 77 135 $EU (40 344 $EU en 2013).

La rémunération des principaux dirigeants au cours de l'exercice e présente comme suit:

	2014 $EU	2013 $EU
Salaires et autres avantages à court terme	907 918	786 918
Avantages postérieurs à l'emploi	92 811	144 759
	1 000 729	931 677
Rémunération des administrateurs		
Avantages à court terme: Honoraires pour services à titre d'administrateurs	332 500	153 000

b) Placement dans une coentreprise

La Société a accordé des prêts à la coentreprise pour un total de 3.162.276 $EU) en 2013 en règlement d'une dette exigible de la coentreprise. Le prêt a été libellé en Shillings Kenyans et a été avancé pour une durée de six mois à un taux d'intérêt variable de 16,5%. Les Soldes en fin d'exercice étaient les suivants:

	2014 $EU	2013 $EU
Au 1er janvier	977 262	
Prêts en appui à l'équilibre	-	918 507
Intérêts calculés sur le prêt	12 215	58 755
Remboursements	(989 477)	-
Remboursements	(989 477)	-
Total	-	977 262

Le prêt a été remboursé au cours de l'exercice 2014

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités du Groupe l'exposent à une variété de risques financiers, ce qui implique l'analyse, l'évaluation, l'acceptation et la gestion d'un certain degré de risque ou de combinaison de risques. La prise de risque est au cœur de l'entreprise financière et les risques opérationnels font partie intégrante des risques du métier. L'objectif de la Société est donc de parvenir à un juste équilibre entre risque et rendement et minimiser les effets négatifs potentiels sur la performance financière de la Société. Les politiques de gestion des risques de la société sont conçues pour identifier et analyser ces risques, fixer des limites de risque tolérable et des contrôles appropriés, et de surveiller les risques et le respect des limites au moyen de systèmes d'informations fiables et à jour.

La Société examine régulièrement ses politiques et systèmes de gestion des risques pour refléter les changements sur les marchés, les produits et les meilleures pratiques qui apparaissent. La gestion des risques est effectuée par divers comités, sous la supervision du conseil d'administration. Le programme de gestion des risques est exécuté sous la supervision active du Conseil et de la haute direction, et repose sur des politiques et des procédures adéquates, des contrôles internes adéquats et sur le système d'information de gestion.

Le Conseil édicte des principes écrits pour la gestion globale des risques, ainsi que des politiques écrites couvrant des domaines spécifiques, tels que le risque de change, le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et l'utilisation des instruments financiers non dérivés. En outre, les départements de la gestion des risques et de l'audit internes ont la responsabilité de l'examen indépendant de la gestion des risques et du contrôle de l'environnement. Les types les plus importants de risques auxquels la société est exposée sont le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque de marché et d'autres risques opérationnels.

a) Gestion du capital

	2014 $EU	2013 $EU
Capital social et primes d'émission	75 808 447	74 072 752
Bénéfices non distribués	27 672 296	29 562 829
Réserves susceptibles de vente	537 001	537 001
Écarts de réévaluation	1 884 980	1 916 666
	105 902 724	106 089 248
Emprunts bancaires	4 385 767	3 906 360
Lignes de crédit	95 127 832	67 068 966
Billets à moyen terme	78 280 778	89 642 358
	177 794 377	160 617 684
Capital Total	283 697 101	266 706 932
Ratio d'endettement	63%	60%

Les objectifs de la Société en matière de gestion du capital, qui est un concept plus large que les« fonds propres » dans le cadre de la déclaration de la situation financière, sont les suivants:

- Mettre en concordance le profil de son actif et celui de son passif, en tenant compte des risques inhérents à l'activité;
- Maintenir la solidité financière pour soutenir la croissance par la saisie de nouvelles opportunités;
- Conserver une flexibilité financière en conservant une liquidité abondante et l'accès à un large éventail de marchés de capitaux;
- Répartir le capital de manière efficace pour soutenir la croissance; et
- Gérer le risque de fluctuation des taux de change.
- Préserver la capacité de la Société à poursuivre ses opérations afin qu'il puisse continuer à assurer une rentabilité pour les actionnaires et des avantages pour les autres parties prenantes.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

a) Gestion du Capital (suite)

La Société a un certain nombre de sources de capital à sa disposition et cherche à optimiser sa structure en termes de dettes et de capitaux propres afin de s'assurer qu'elle peut toujours maximiser le rendement pour les actionnaires. Le niveau suffisant du capital est contrôlé régulièrement par la direction de la Société et tous les trimestres par le conseil d'administration. La Société s'est engagée à se conformer au régime d'adéquation des fonds propres de Bâle II qui consiste à fixer un montant de capital risque minimum servant de coussin de sécurité contre des pertes imprévues. La société s'est fixé un ratio minimum de fonds propres de 25%, qui a jusqu'à présent été respecté. Le ratio d'adéquation du capital a été obtenu en prenant le capital de base de la société, exprimé en pourcentage de ses actifs pondérés.

La structure du capital de la Société se compose de la dette, qui comprend les emprunts bancaires, billets à moyen terme, et des lignes de crédit décrites dans les notes 25, 26 et 27, respectivement, et les capitaux propres attribuables aux porteurs d'actions, comprenant le capital émis et libéré, des réserves et des bénéfices non répartis, tel que décrit dans la note 24. Les soldes de trésorerie et de banque ne sont pas compensés par les emprunts dans la détermination de la dette totale puisque la Société le considère comme inapproprié pour son processus de gestion des risques, dans la détermination de ses ratios d'endettement.

b) Gestion des risques de crédit

La Société s'expose au risque de crédit, qui est le risque qu'une contrepartie cause une perte financière à la Société par le défaut de remplir une obligation contractuelle. Le risque de crédit est le risque le plus important pour les activités et la Société et la direction gère donc de son exposition au risque de crédit. Les risques de crédit sont principalement liés à des activités qui conduisent à des prêts et avances, et des activités d'investissement qui apportent des titres de créance et d'autres effets dans le portefeuille de prêt de la société.

La fonction de gestion et de contrôle du risque de crédit est exercée principalement par le Comité de surveillance des prêts pour les projets de prêts, et le Comité de l'actif et du passif pour les activités d'investissement.

Dans la mesure du risque de crédit sur les prêts et avances à la clientèle, la Société utilise une analyse des risques et un cadre d'établissement des prix pour calculer la prime d'évaluation des risques et les risques de la facilité. Les évaluations de risque sont calculées en prenant en considération les éléments suivants:

(i) L'environnement des affaires du pays la solidité financière et l'état de l'emprunteur
(v) La viabilité du projet
(vi) L'ensemble des garanties

Tous les nouveaux projets sont soumis à un minimum de notation de crédit initial et sont soumis à une évaluation de projet rigoureuse pour assurer la qualité de l'actif au niveau d'u seuil admissible. Le processus d'évaluation comprend, entre autres, des dues diligences renforcées menées par des bureaux Internationaux de Référence en matière de notation de Crédit, une consultation efficace des listes internationales de sanctions financières, des procédures de lutte contre le risque de blanchiment d'argent, des notes de synthèse en matière de crédit publiées par le Département de gestion des risques, et l'approbation par le comité des prêts et le Conseil d'administration. Les comités des actifs et passifs supervisent le portefeuille de projets notation du risque sur une base trimestrielle et peuvent recommander des mesures adéquates sur le recouvrement des prêts, en cas de changements dans la situation du pays et des risques du projet. Pour les titres de créance et autres effets, les notations externes à l'instar la cote de Standard & Poor ou leurs équivalents sont utilisés par la Société pour gérer l'exposition au risque de crédit. Les investissements dans ces titres et effets sont considérés comme un moyen d'obtenir une cartographie de meilleure qualité de crédit et de maintenir une source facilement disponible pour satisfaire en même temps les besoins de financement.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques de crédit

La Société gère, limite et contrôle des concentrations de risque de crédit partout où ils sont identifiés. La Société structure les niveaux de risque de crédit, il s'engage en imposant des limites sur le montant de risque accepté par rapport à l'emprunteur ou groupe d'emprunteurs. Le Comité des Actifs et passifs passe en revue les risques pays et les risques du projet sur une base trimestrielle pour assurer la conformité avec les limites d'exposition aux pays et débiteur individuel tel que stipulé par la politique de gestion des risques. La concentration du risque est répartie dans les différentes sphères géographiques d'opérations puisque la Société exerce ses activités dans toute l'Afrique. L'exposition au risque de crédit est également gérée en partie par l'obtention de garanties adéquates et de garanties corporatives. Les garanties détenues pour les actifs financiers autres que les prêts et avances est sont déterminés par la nature de l'instrument. Les titres de créance, de la trésorerie et autres effets admissibles sont généralement non garantis.

Des provisions pour dépréciation sont comptabilisées aux fins de l'information financière uniquement pour les pertes qui ont été engagés à la date de déclaration, sur la basé de preuves objectives de perte de valeur. La Société classe ses prêts selon cinq catégories à savoir Normale, A surveiller, Médiocre, douteuses, ou perdue. Cet outil interne d'évaluation du risque de crédit aide la direction à déterminer s'il existe une preuve objective de dépréciation selon IAS 39, sur la base des critères suivants énoncés par la Société:

- Défaut sur les paiements contractuels de principal ou d'intérêt;
- Difficultés de trésorerie rencontrées par l'emprunteur;
- Non respect des engagements ou conditions du prêt;
- Ouverture de la procédure de faillite;
- Détérioration de la position concurrentielle de l'emprunteur;
- Détérioration de la valeur de la garantie

La composition du portefeuille de projet de prêts de la Société en fin d'exercice se présentait comme suit:

Classe / État	2014 $EU	2014 %	2013 $EU	2013 %
Normal	171 199 244	76%	151 552 832	76%
A surveiller	27 762 240	12%	27 415 645	14%
Médiocre	20 888 034	9%	12 812 389	6%
Douteux	5 877 853	3%	8 036 736	4%
Perte			-	0%
Total	225 727 371	100%	199 817 602	100%
Moins les Provisions	(8 873 087)	-	(4 406 148)	-
Total	216 854 284		195 411 454	

Classification des actifs portant des risques de crédit

L'exposition maximale au risque de crédit avant les garanties détenues ou d'autres améliorations des termes de crédit est de 225 727 371 $EU (199 817 602 $EU en 2013) pour les prêts de projets. Cela représente le pire scénario d'exposition au risque de crédit de la Société à la date d'établissement de rapports comparatifs, sans tenir compte d'aucune garantie détenue ni d'autre amélioration des termes du crédit. Pour les actifs déclarés, cette exposition est basée sur la valeur comptable nette indiquée dans la déclaration de la situation financière. Au 31 décembre 201 4, des garantie étaient détenues sur les prêts de projets à hauteur de 225 727 371 $EU (199 817 602 $EU en 2013) qui ont fourni une couverture suffisante contre le risque de crédit.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques de crédit (suite)

Le tableau ci-dessous présente une classification des prêts pour des projets de la Société et d'autres créances au 31 décembre 2013.

	Montants bruts $EU	Dépréciations $EU	Montants Nets $EU	%
Ni en souffrance ni déprécié	171 199 244		171 199 244	79%
En souffrance mais non déprécié	27 762 240		27 762 240	13%
Déprécié	26 765 887	(8 873 087)	17 892 800	8%
	225 727 371	(8 873 087)	216 854 284	100%

Le tableau ci-dessous présente une classification des prêts pour des projets de la Société et d'autres créances au 31 décembre 2013.

	Montants bruts $EU	Dépréciations $EU	Montants Nets $EU	%
Ni en souffrance ni déprécié	119 734 454	-	119 734 454	61%
En souffrance mais non déprécié	59 234 022	-	59 234 022	31%
Déprécié	20 849 126	(4 406 148)	16 442 978	8%
	199 817 602	(4 406 148)	195 411 454	100%

Du montant brut total de créances dépréciées, les montants suivants ont été évalués individuellement comme dépréciés

	2014 $EU	2013 $EU
Prêts et avances	8 873 087	4 406 148
Autres créances	32 108	32 387
	8 905 195	4 438 535

Vieillissement des arriérés de prêts en souffrance mais non dépréciés de projet

	2014 $EU	2013 $EU
0 à 3 mois	15 419 432	46 224 673
3 à 6 mois	7 278 900	13 009 349
6 à 12 mois	5 063 908	-
	27 762 240	59 234 022

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

b) Gestion des risques de crédit (suite)

Tous les projets actuels

La direction est confiante dans sa capacité à continuer de contrôler et de maintenir une exposition minimale au risque de crédit à la Société du fait à la fois de son portefeuille de prêts et avances et de ses garanties de prêts sur les bases suivantes:

- Les montants dans les catégories échus mais non dépréciés sont adossés à des garanties bancaires de banques de renom et / ou des poursuites judiciaires sur les projets.
- 76% des prêts sont classés dans la catégorie normale selon le système de notation interne
- Tous ses placements dans des titres de créance concernent des entités ayant une bonne cote de crédit
- Les pays sont évalués et regroupés en catégories de risques et des limites d'exposition maximale fixées par pays.

Le risque de crédit sur les soldes bancaires et dans les institutions financières ainsi que les placements en actions sont gérés par le service de la trésorerie de la Société, conformément à la politique de la Société Le placement des fonds excédentaires se fait uniquement avec des contreparties autorisées qui répondent à l'exigence de seuil minimal en vertu du processus d'évaluation des risques de contrepartie et à des niveaux limites d'exposition définis pour chaque banque. L'exposition maximale de la Société au risque de crédit pour les autres actifs financiers est présentée ci-dessous.

	2014 $EU	2013 $EU
Soldes banque et caisse	9 064 503	4 334 950
Dépôts bancaires à court terme	51 841 155	56 787 812
Obligations de la société	28 800	2 882 932
Placements en actions	2 938 005	2 596 071
	63 872 463	66 601 765

c) la gestion des risques de marché

La Société est exposée au risque de marché, qui est le risque que la valeur actuelle ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers et des placements en actions fluctuent en raison des variations des prix du marché, comme les taux d'intérêt et des taux de change. L'objectif de gestion du risque de marché est de gérer et de contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le retour sur le risque. Le Suivi du risque de marché est effectué par le Comité des actif et passif, qui à son tour transmet un rapport au conseil d'administration.

L'exposition au risque de marché est évaluée par l'utilisation des analyses de sensibilité. Aucun changement en termes de l'exposition de la Société aux risques de marché ou de la manière dont il gère et mesure le risque n'a été observé. L'exposition au risque de marché pour la Société se rapporte principalement au change et au taux d'intérêt.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur actuelle ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de variations des taux de change. La société effectue certaines opérations libellées en devises étrangères principalement le Shilling Kenyan, le Franc CFA et l'euro. Il en résulte une exposition aux fluctuations des taux. Les risques de taux de change sont gérés selon des paramètres de directives approuvées en utilisant l'appariement des actifs et passifs. Ceci est réalisé principalement par des emprunts et des prêts dans les mêmes devises et en limitant les divergences entre actifs et passifs à moins de 5% de l'actif total de la Société. Le tableau ci-dessous résume l'exposition de la Société au risque de change des devises au 31 décembre. Dans le tableau, figurent des instruments financiers de la Société en valeur comptable, classés par devise.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

c) Gestion des risques de marché (suite) – Risque de change

AU 31 DECEMBRE 2014	$EU	EUR	CFA	KSHS	ZAR	NAIRA	Total $EU
ACTIFS							
Soldes banque et caisse	6 091 315	186 238	2 265 221	250 391	267 425	3 913	9 064 503
Dépôts bancaires à court terme	19 888 012	1 339 431	8 922 239	21 691 473	-	-	51 841 155
Obligations de la société	28 800	-	-	-	-	-	28 800
Prêts et avances à la clientèle	155 227 876	1 498 066	13 268 328	42 549 093	4 310 921	-	216 854 284
Total Actifs financiers	181 236 003	3 023 735	24 455 788	64 490 957	4 578 346	3 913	277 788 742
PASSIF							
Emprunts bancaires	-	-	-	-	4 385 767	-	4 385 767
Garanties de prêts	-	-	18 964 182	59 316 596	-	-	78 280 778
Lignes de crédit	82 174 671	7 873 426	-	5 079 735	-	-	95 127 832
Total dettes financières	82 174 671	7 873 426	18 964 182	64 396 331	4 385 767	-	177 794 377
Position nette	99 061 332	(4 849 691)	5 491 606	94 626	192 579	3 913	99 994 365
AU 31 DECEMBRE 2013							
Total Actifs financiers	152 228 774	6 483 102	14 844 160	85 625 277	235 835	-	259 417 148
Total dettes financières	56 239 086	10 829 880	8 676 667	84 872 051	-	-	160 617 684
Position nette	95 989 688	(4 346 778)	6 167 493	753 226	235 835	-	98 799 464

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

c) Gestion des risques de marché (suite)

Risque de change (suite)

Le tableau suivant détaille la sensibilité du bénéfice de la Société à divers pourcentage d'augmentation et de diminution de la monnaie fonctionnelle par rapport aux devises étrangères concernées. Cette sensibilité est fondée sur la moyenne pondérée de l'écart par rapport au taux moyen de l'exercice pour chaque devise et représente l'évaluation par la direction du changement raisonnablement possible des taux de change.

Impact- 2014	EURO	CFA	KSHS	ZAR	TOTAL
	5%	4%	4%	1%	
	(242 485)	219 664	3 785	1 926	(17 109)

Impact- 2013	EUR	CFA	KSHS	ZAR	TOTAL
	5%	4%	4%	1%	
	(217 339)	246 700	30 129	2 358	61 848

Le risque de cours des actions

Le risque de cours des actions est le risque que la valeur actuelle des actions diminue à mesure que des changements interviennent dans le niveau des indices boursiers et des actions individuelles. Le risque non-commercial d'exposition au cours des actions provient de titres de placements en capitaux propres classés comme disponibles à la vente. Une augmentation de 10 pour cent dans la valeur des titres disponibles à la vente des actions au 31 décembre 2014 pourrait augmenter les fonds propres de 293 800 $EU (259 607 $EU en 2013). Une diminution équivalente aurait entraîné un impact équivalent, mais en sens opposé et entraînerait une perte de valeur potentielle, ce qui réduirait la rentabilité dans la même ampleur.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la valeur actuelle ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de variations des taux d'intérêt

La Société est exposée aux effets des fluctuations des niveaux de taux d'intérêt du marché aussi bien sur les valeurs actuelles que sur les flux de trésorerie de ses instruments financiers. Les taux d'intérêt sur les prêts aux clients sont indexés sur le coût spécial de fonds de la société qui est habituellement basé sur le Libor. Les marges d'intérêt peuvent augmenter en raison de ces changements dans les taux du Libor, mais peuvent réduire les pertes dans le cas où des mouvements inattendus interviennent pour les taux du Libor. La Société investit également dans des instruments à taux d'intérêt fixes. Le risque de taux d'intérêt est géré principalement par la surveillance des écarts de taux par le conseil d'administration. Le Comité d'Audit et des Risques est l'organe de contrôle du respect de ces limites et est assistée par le comité des actif et passif ainsi que le comité des prêts.

Le tableau ci-dessous résume l'exposition de la Société au risque de taux d'intérêt Il comprend les instruments financiers de la Société en valeur comptable, classés par ordre chronologique des modifications des taux ou dates d'échéance contractuelles.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

c) Gestion des risques de marché - Taux d'intérêt

	(jusqu'à 1 month $EU	1 à 6 mois $EU	6 à 12 mois $EU	1 à 5 ans $EU	Plus de 5 ans $EU	Total sensible Total $EU	Non porteur d'intérêt $EU	Taux d'intérêt fixe $EU	Total $EU
AU 31 DECEMBRE 2014									
Actif									
Soldes banque et caisse	9 064 503	-	-	-	-	9 064 503	-	-	9 064 503
Dépôts bancaires à court terme	-	44 102 348	-	6 900 487	-	51 002 835	838 320	-	51 841 154
Obligations de la société	-	28 800	-		-	28 800	-	-	28 800
Prêts et avances à la clientèle	-	150 056 920	-	-	-	150 056 920	12 402 746	54 394 619	216 854 284
Total Actifs financiers	9 064 503	194 188 068	-	6 900 487	-	210 153 058	13 241 066	54 394 619	277 788 741
Passif									
Emprunts bancaires	-	4 385 767	-	-	-	4 385 767	-	-	4 385 767
Lignes de crédit	-	68 395 897	8 895 040	-	-	77 290 937	705 927	17 130 968	95 127 832
Billets à moyen terme	-	-	8 517 486	-	-	8 517 486	633 098	69 130 194	78 280 778
Total dettes financières	-	72 781 664	17 412 526	-	-	90 194 190	1 339 025	86 261 162	177 794 377
Écart net de sensibilité au taux d'intérêt	9 064 503	121 406 404	(17 412 526)	6 900 487	-	119 958 868	11 902 041	(31 866 543)	99 994 364
AU 31 DECEMBRE 2013									
Actif									
Soldes banque et caisse	-	-	-	-	-	-	4 334 950	-	4 334 950
Dépôts bancaires à court terme	14 018 231	41 874 081	-	-	-	55 892 312	895499	-	56 787 811
Obligations de la société	250 000	-	-	-	-	250 000	-	2 632 932	2 882 932
Prêts et avances à la clientèle	-	119 667 033	-	-	-	119 667 033	10 995 417	64 749 000	195 411 450
Total Actifs financiers	14 268 231	161 541 114	-	-	-	175 809 345	16 225 866	67 381 932	259 417 143
Passif									
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	3 906 360	3 906 360
Lignes de crédit	-	53 778 662	-	-	-	53 778 662	457866	12 832 438	67 068 966
Billets à moyen terme	-	19 757 906	-	-	-	19 757 906	1 759 151	68 125 301	89 642 358
Total dettes financières	-	73 536 568	-	-	-	73 536 568	2 217 017	84 864 099	160 617 684
Écart de sensibilité aux taux d'intérêt net	14 268 231	88 004 546	-	-	-	102 272 777	14 008 849	(17 482 167)	98 799 459

Sur la base d'un taux de 50 points de base de la sensibilité, toutes les autres variables demeurant constantes, le bénéfice de la Société pour l'exercice aurait augmenté / diminué de 600 126 $EU (511 364 $EU en 2013) et un impact similaire sur l'équité en 530 709 $EU (530 446 $EU en 2013). Une augmentation de 50 points de base ou une diminution représente l'évaluation par la direction du changement raisonnablement possible des taux d'intérêt.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

d) Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la Société ne puisse pas faire face à ses obligations liées à ses passifs financiers à leur échéance et de remplacer les fonds quand ils sont retirés. La conséquence peut en être le manquement aux obligations de rembourser les prêteurs et d'honorer les engagements à prêter.

La responsabilité ultime de la gestion du risque de liquidité incombe au conseil d'administration, qui a mis en place un cadre de référence pour la gestion du risque de liquidité approprié pour la gestion des besoins de financement et de gestion de la liquidité à long, court, et moyen terme de la Société. Il est assisté dans cette fonction par le Comité de l'actif et passif. Le processus de gestion des liquidités de la Société comprend:

Le financement au jour le jour qui est géré en surveillant les flux de trésorerie pour s'assurer que les exigences peuvent être satisfaites. Il s'agit notamment de la reconstitution des fonds à leur échéance ou de leur emprunt par les clients. La Société maintient une présence active sur les marchés monétaires pour permettre qu'il en soit ainsi;

- Le maintien d'un portefeuille d'actifs hautement négociables qui peuvent être facilement liquidés comme protection contre toute interruption imprévue des flux de trésorerie;
- Assurer la concordance entre les profils d'échéance d'actifs et de passifs financiers
- Gérer la concentration et le profil des échéances de la dette.
- Maintenir des réserves adéquates, des facilités bancaires et une réserve de facilités d'emprunt
- Conclure des contrats de prêt sous réserve de disponibilité de fonds
- Mettre en place une stratégie de mobilisation des ressources visant à augmenter les lignes de crédit et d'autres ressources pour les prêts.
- Assurer les investissements dans les immobilisations corporelles correctement budgétisées et réalisées lorsque la Société a suffisamment de flux de trésorerie.

Le suivi et la communication des rapports prennent la forme de l'évaluation des flux de trésorerie et des projections pour les périodes clés définies pour la gestion des liquidités. Le point de départ de ces projections est une analyse de l'échéance contractuelle des passifs financiers et la date de recouvrement prévue des actifs financiers. La Société surveille également actifs à moyen terme non compensés, le niveau et le type d'engagements de crédit non utilisées, l'utilisation de facilités de découvert et l'impact des passifs éventuels tels que les lettres de crédit et les garanties.

Les actifs disponibles pour répondre à toutes les obligations et pour couvrir les engagements de prêt restant à liquider comprennent l'encaisse et les soldes bancaires, les dépôts d'appels et les prêts et avances à la clientèle. Dans le cours normal des affaires, une proportion de prêts à la clientèle remboursables par contrat au cours de l'exercice sera prorogée. La Société serait également en mesure de répondre sorties nettes de trésorerie inattendues en vendant des titres et en faisant appel aux sources de financement supplémentaires.

Le tableau ci-après présente les flux de trésorerie payables par la Société eau titre des passifs financiers non dérivés en demeurant des titres contractuelles à la date de clôture. Les montants indiqués dans le tableau représentent les flux de trésorerie contractuels non actualisés, tandis que la Société gère le risque de liquidité inhérent aux flux de trésorerie attendus:

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

a) GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

AU 31 DECEMBRE 2014	(jusqu'à 1 $EU	2 à 6 mois $EU	6 à 12 mois $EU	1 à 5 ans $EU	Plus de 5 $EU	A durée $EU	Total $EU
Actifs financiers							
Soldes banque et caisse	9 064 503	-	-	-	-	-	9 076 184
Dépôts bancaires à	-	53 569,614	-	-	-	-	53 569 614
Obligations de la	-	-	-	-	28,00	-	28,00
Prêts et avances à la	37 562 133	25 796 856	24 334 445	96 724 238	41 309 698	-	225 727 370
Placements en actions	-	-	-	-	-	2 938 005	2 938 005
Total Actifs financiers	46 626 636	79 366 470	24 334 445	96 724 238	41 338 498	2 938 005	291 328 292
Passifs financiers							
Emprunts bancaires	-	4,826 472	-	-	-	-	4 826 472
Lignes de crédit	-	9,395 134	-	78,041 639	-	-	87 436 773
Billets à moyen terme	-	70 409 426	29 346 443	3 596 408	713 777	-	104 066 054
Total dettes financières	-	84 631 032	29 346 443	81 638 047	713 777	-	196 329 299
Ecart de liquidité net	46 626 636	(5 264 562)	(5 011 998)	15 086 191	40 624 721	2 938 005	94 998 993
AU 31 DECEMBRE 2013							
Actifs financiers							
Soldes banque et caisse	4 334 950	-	-	-	-	-	4 334 950
Dépôts bancaires à court terme	14 498 989	42 688 010	-	-	-	-	57 186 999
Obligations de la société	-	-	-	748 850	4 144 690	2 064 000	6 957 540
Prêts et avances à la clientèle	39 302 730	25 058 318	24 117 713	102 856 195	52 974 436	-	244 309 392
Placements en actions	-	-	-	-	-	2 596 071	2 596 071
Total dettes financières	58 136 669	67 746 328	24 117 713	103 605 045	57 119 126	4 660 071	315 384 952
Passifs financiers							
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	-	72 293 072
Billets à moyen terme	10 611 273	54 513 122	42 011 983	82 042 878	-	-	189 179 256
Total dettes financières	11 475 774	60 163 694	52 290 099	123 682 604	18 039 376	-	265 651 547
Ecart de liquidité net	46 660 895	7 582 634	28 172 386	20 077 559	39 079 750	4 660 071	49 733 405

38 IMPÔTS

La Société est exemptée de toutes les formes d'imposition prévues par la Loi - Shelter Afrique 1985.

39. DEVISE

Les états financiers de la Société sont présentés en dollars américains ($EU).

ANNEXE 1:

	Class A: Pays:	Nombre de parts 31-Dec-2013	Nombre de parts 31-Dec-	% du Capital
1	Algérie	4 220	4 220	6,94%
2	Benin	306	306	0,50%
3	Botswana	839	839	1,38%
4	Burkina Faso	950	950	1,56%
5	Burundi	300	300	0,49%
6	Cameroun	2 436	2 457	4,04%
7	Cape Verde	16	16	0,03%
8	République Centrafricaine	271	271	0,45%
9	Tchad	1090	1 090	1,79%
10	CONGO	516	516	0,85%
11	République Démocratique du COGO	600	600	0,99%
12	DJIBOUTI	300	300	0,49%
13	Gabon	1 283	1 283	2,11%
14	Gambie	321	321	0,53%
15	Ghana	6 315	6 315	10,38%
16	Guinée	419	419	0,69%
17	Guinée Bissau	25	25	0,04%
18	Guinée Équatoriale	301	301	0,49%
19	Cote d'Ivoire	855	1 725	2,84%
20	Kenya	6 514	6 568	10,80%
21	Lesotho	500	500	0,82%
22	Liberia	309	309	0,51%
23	Madagascar	327	327	0,54%
24	Malawi	517	521	0,86%
25	Mali	1 342	1 342	2,21%
26	Mauritanie	639	639	1,05%
27	Ile Maurice	115	115	0,19%
28	Maroc	437	437	0,72%
29	Namibie	327	327	0,54%
30	Niger	315	317	0,52%
31	Nigeria	7 069	7 069	11,62%
32	Rwanda	901	901	1,48%
33	Sao Tome & Principe	16	16	0,03%
34	Sénégal	1 407	1 407	2,31%
35	Seychelles	300	300	0,49%
36	Sierra Leone	74	74	0,12%
37	Somalie	10	10	0,02%
38	Swaziland	228	228	0,37%
39	Tanzanie	317	325	0,53%
40	Togo	162	162	0,27%
41	Tunisie	300	300	0,49%
42	Ouganda	526	526	0,86%
43	Zambie	2 531	2 553	4,20%
44	Zimbabwe	200	200	0,33%
	Classe B: Institutions			
1	Banque Africaine de Développement	10 576	10 576	17,39%
2	African Reinsurance Corporation	2 520	2 520	4,14%
	TOTAL	59 842	60 823	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

2014

RAPPORT ANNUEL & ETATS FINANCIERS