

2016

RAPPORT ANNUEL



TABLE DES MATIÈRES

LETTRE DE TRANSMISSION.....	4
CONSEIL D'ADMINISTRATION	5
MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	6
PRINCIPAUX DIRIGEANTS.....	8
OPERATIONS COMMERCIALES.....	9
FAITS MARQUANTS DES OPÉRATIONS.....	10
APPROBATION DES PRÊTS.....	11
RECHERCHE APPROFONDIE SUR LES PAYS	19
GESTION FINANCIÈRE.....	26
DEPARTEMENT DES RESSOURCES HUMAINES ET SERVICES GENERAUX	29
GESTION DES RISQUES	31
SERVICE DU CONTRÔLE INTERNE.....	33
ACTIVITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	34
SYMPOSIUM ANNUEL.....	35
RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS.....	38
INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	39
RAPPORT DES ADMINISTRATEURS.....	42
DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	43
DECLARATION DE LA RESPONSABILITE DES ADMINISTRATEURS SUR LES ÉTATS FINANCIERS.....	45
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	46
ÉTAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	49
BILAN	50
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	51
FLUX DE TRESORERIE	52
ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS.....	53

LISTE DES DIAGRAMMES ET TABLEAUX

Diagramme 1: Approbations, décaissements et engagements de 2010 et 2016.....	10
Diagramme 2: Approbations de prêts par instrument de prêt.....	12
Diagramme 3: Repartition régionale des projets approuvés.....	12
Diagramme 4: Projets approuvés par devise.....	13
Diagramme 5: Profil de maturité des facilités approuvées.....	13
Diagramme 6: Revenus d'intérêts nets.....	25
Diagramme 7: Total des actifs.....	25
Diagramme 8: Fonds des actionnaires.....	25
Diagramme 9: Principales données opérationnelles et financières 2012 – 2016 (En Millions USD).....	26
Diagramme 10: Statut du plan de travail d'audit approuvé en 2016	29
Diagramme 11: 2016 Classement des activités complétées	29
Diagramme 12: Statut de mise en œuvre	29
Diagramme 13: Évaluation du risque de statut de mise en œuvre.....	29
Tableau 2: Approbations, décaissements et engagements de 2010 et 2016.....	10
Tableau 2: Prêts approuvés en 2016.....	11
Tableau 3: Engagements de prêt en 2016.....	14
Tableau 4: Débuts de prêts au cours de 2016	15
Tableau 5: Principales données opérationnelles et financières 2012 – 2016 (En Millions USD).....	26

LETTRE DE TRANSMISSION

29 juin 2017

Le Président

Assemblée générale des actionnaires

Shelter-Afrique

M. le Président,

Conformément à l'article 9 du Règlement Intérieur de Shelter-Afrique, j'ai l'honneur, au nom du Conseil d'administration, de vous transmettre ci-après le rapport annuel et les états financiers vérifiés de la société pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2016.

Le rapport contient également une analyse des activités de l'entreprise et la conjoncture économique en Afrique et au plan international ayant marqué les activités de la société au cours de cet exercice.

Veuillez agréer, M. le Président, les assurances de ma très haute considération.

Jean-Paul Missi

Président du Conseil d'administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION



M. Jean Paul Missi
Président
Groupe 5



Arch. Aida Munano

Groupe 1:
Comité des investissements
• Membre



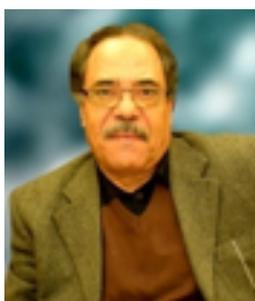
Mme. Mapitso Panyane

Groupe 2:
Comité des ressources
humaines et administratives
• Membre suppléant



**Alh. Yahaya Hamed
Yakubu**

Groupe 3:
Comité des investissements
• Membre



M. Ali Boulares

Groupe 4
Comité des investissements
• Président



M. Loius Chike Anikamadu

Groupe 6
Comité de vérification des
risques et des finances
• Membre



M. Ceferino Eburi Mata

Groupe 7
Comité des ressources
humaines et administratives
• Membre



Mr. Raffa Jabba

**Banque Africaine de
Développement**

Comité de vérification des
risques et des finances
• Membre



Mr. Cornielle Karekezi

**African Reinsurance
Corporation**

Comité des ressources
humaines et
administratives
• Président



Mr. Hardy Pemhiwa

Independent Director

Comité des investissements
• Membre



Dr. Omodele Jones

Independent Director

Comité de vérification des
risques et des finances
• Président

MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux attributions de mon bureau en tant que Président du Conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter un aperçu des activités de la Société pour l'habitat et le logement en Afrique, Shelter Afrique, des résultats d'exploitation de l'exercice clos en décembre 2016 et nos perspectives pour 2017.

Ce rapport revêt une importance particulière pour plusieurs raisons. Malgré des débuts assez prometteurs, vous savez que la société a connu une crise profonde au cours du dernier trimestre de l'exercice. D'autre part l'environnement économique sur la plupart de nos marchés principaux n'a cessé de se détériorer en 2016, principalement en raison de la baisse des prix des produits de base, l'impact le plus négatif en étant ressenti par les exportateurs de matières premières. Ces deux facteurs ont finalement eu un impact majeur sur nos activités et ont pesé sur le résultats de l'exercice.

STRATÉGIE

2016 était le premier exercice de notre stratégie quinquennale actuelle. La stratégie repose sur trois objectifs fondamentaux: Tout d'abord, la consolidation des activités et des processus en place en vue du renforcement de l'efficacité, de la croissance, en particulier une nouvelle orientation sur les programmes à grande échelle de logements à coût modéré et en définitive de l'impact. Ceci suppose une extension de nos services au-delà du logement, pour résoudre des problèmes tels que l'emploi des jeunes, l'efficacité énergétique, la formation et le développement, etc.

En raison des deux facteurs sus-mentionnés, c'est-à-dire de la détérioration de l'environnement économique dans de nombreux pays membres et de la crise ayant frappé l'institution à partir du troisième trimestre de l'exercice, la société n'a pas pu atteindre les objectifs de la première année, comme cela est indiqué dans la Résultats ci-dessous.

Néanmoins, ces objectifs stratégiques restent pertinents pour consolider la puissance et la transformation de Shelter Afrique sur le marché comme partenaire de choix dans l'aide aux pays membres à répondre à la demande croissante de logements à coût modéré. Aussi, par une mise au point tirant parti de notre expérience de l'exercice précédent, la Société entend poursuivre à marche forcée, l'exécution de cette stratégie.

TABLEAU DE BORD PROSPECTIF FINANCIER

L'actif total de la société, constitué principalement de créances et d'avances à des projets immobiliers et des prêts hypothécaires, s'élevait à 337 millions de dollars américains en décembre 2016, soit une croissance de 0,25% de l'actif total en 2015, qui s'élevait à 336 millions de dollars.

Les intérêts créditeurs bruts ont progressé de 10% pour s'établir à 16,68 millions de dollars américains, contre 15,12 millions de dollars en 2015. Toutefois, la Société a enregistré une détérioration importante de la rentabilité avec une perte

nette de 12,68 millions de dollars américains. D'autre part, le bénéfice net déclaré de 3.11 millions de dollars américain de 2015 a fait l'objet d'un retraitement pour aboutir à une perte de 4,94 millions de dollars. C'est la conséquence directe d'une montant important de provisions pratiqués sur des créances douteuses, à hauteur de 18 millions de dollars américains en 2016 et de 9,34 millions de dollars en 2015.

Compte tenu de cette performance et conformément à la politique de la Société, le Conseil d'administration ne propose aucune distribution de dividendes au titre de l'exercice en cours.

TABLEAU DE BORD PROSPECTIF DES OPÉRATIONS

Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a approuvé de nouveaux prêts d'un montant de 89,93 millions de dollars américains, soit une baisse de 30% du montant des prêts approuvés en 2015. Compte tenu de la situation de liquidité résultant de la crise, le niveau des décaissements en décembre 2016 était de 51,40 millions de dollars américains, en baisse de 50% par rapport au niveau des décaissements en 2015.

La qualité de l'actif mesurée par la proportion de prêts non productifs dans le portefeuille total de prêts s'est détériorée à 17% en 2016, contre 13% en 2015.

Les charges d'exploitation ont diminué de 4% en 2016 pour s'établir à 9,72 millions USD contre 10,09 USD en 2015.

Au cours de l'exercice, la Société a marqué d'importants tournants dans ses opérations. Nous avons ouvert un nouveau bureau régional à Abidjan, en Côte d'Ivoire, afin de rapprocher nos services des marchés clés de l'Afrique de l'Ouest francophone et d'améliorer l'efficacité opérationnelle.

Nous avons également avancé dans notre premier projet de logements à grande échelle - le Rugarama Park Estate à Kigali, au Rwanda, comprenant 2700 logements à coût modéré destinés à la vente et à la location en partenariat avec la Banque de Développement du Rwanda. Au cours de l'exercice, la Société a également signé un accord bilatéral avec le gouvernement du Kenya dans le cadre d'un important programme de logement pour l'administration de la police du Kenya.

Par ailleurs, le conseil d'administration a achevé la mise en place de la Fondation Shelter Afrique - filiale de droit Mauricien de la société, spécialisée dans la promotion immobilière. Dans l'avenir, la Fondation SHAF entend jouer le rôle de fonds novateur de premier plan, dans le domaine de la construction de logements pour des populations à faible revenu, le financement de programmes de modernisation des bidonvilles et de facilitation de la formation ainsi que de l'apprentissage en matière de construction.

En dépit des problèmes actuels, ces réalisations mettent en évidence, les opportunités concrètes qui s'offrent à la Société et aux actionnaires.

IMPACT

Shelter Afrique occupe une place de choix dans la recherche de solutions viables à certains des problèmes les plus épineux de la société - contribuer à la mise à disposition de logements à coût modéré pour ceux qui en ont le plus besoin dans nos villes. Par conséquent, pour une part importante notre tâche consiste à maintenir le cap, dans notre quête d'opportunités toujours plus sérieuses d'impact permettant de faire la différence.

En 2016, lors de notre dernière AGA, nous avons procédé au lancement d'un concours international sur l'habitat - 5000 pour 5000. Le concours ayant enregistré environ 126 candidatures a invité permis de recueillir des projets de la part d'architectes, d'inventeurs, d'ingénieurs et d'entrepreneurs, en vue de la construction de logements d'un coût unitaire de 5000 USD au plus. Les résultats du concours établis par un jury constitué d'éminents spécialistes ressortissants des pays membres seront proclamés au cours de l'assemblée générale annuelle.

En octobre 2016, la Société a été la cheville ouvrière dans l'organisation d'un programme de formation et de renforcement des capacités pour les promoteurs immobiliers au Cameroun, en partenariat avec le Ministère de l'Habitat et le Crédit Foncier du Cameroun. Cette initiative contribuera de manière significative au renforcement des capacités du secteur privé au Cameroun en vue de l'accès au financement de nouveaux projets de promotion immobilière.

Les logements que nous finançons continuent de changer le cours de la vie des populations. Par exemple, au cours de l'année, nous avons approuvé un financement d'environ 8 millions de dollars américains pour deux projets de logements innovants et à coût modéré à Nairobi dédiés aux jeunes gens. Souvent sans accès à des hypothèques et à un logement de qualité, les deux projets ont permis la mise à disposition d'environ 400 logements haut de gamme à coût modéré pour les jeunes dans les centres-villes. Ces logements constituent des espaces de sécurité physique et matérielle d'où ils peuvent commencer à se construire un avenir prospère.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de cette assemblée générale annuelle, tous les administrateurs représentant les actionnaires de catégorie «A» renoncent à se faire réélire. Ceci intervient au moment où des changements majeurs ont cours au sein de l'institution, et je suis certain que l'assemblée générale prendra les bonnes décisions à cet égard. Entre temps, cependant, au nom du Bureau et des actionnaires, je souhaite exprimer ma profonde gratitude aux autres administrateurs pour leur contribution à la Société au cours des trois dernières années et surtout au cours des 12 derniers mois.

LA CRISE

M. le Président de l'assemblée générale annuelle, MM. les 1er et deuxième vice-présidents, Chers actionnaires, avant de conclure ce rapport des activités de Shelter Afrique au titre de l'exercice 2016, vous conviendrez avec moi, qu'il n'est pas inutile de vous exposer notre grille de lecture de la crise sans précédent qui a secoué la Société à partir du 3ème trimestre de l'exercice. Je voudrais surtout partager les enseignements tirés et la détermination de votre conseil d'administration de faire tout le nécessaire pour qu'une telle crise ne se reproduise plus.

Comme vous le savez à présent, la crise est partie d'une série d'allégations faites par un ancien Directeur financier. Par la suite une enquête indépendante organisée sur lesdites allégations à l'initiative de votre Conseil d'administration a permis de mettre en évidence un certain nombre de domaines importants à améliorer. Les plus emblématiques sont les améliorations apportées sur le contrôle interne et les dispositions nécessaires à prendre en matière de gouvernance d'entreprise. Le Conseil d'administration procède en ce moment à la mise en place de mesures drastiques en vue de solutions à apporter à ces problèmes d'ici juin 2017.

Cependant, la révélation la plus significative tient sans doute à la précarité de la structure du capital de la Société, particulièrement en ce qui concerne les fonds propres. En plus d'accorder une attention particulière au renforcement du contrôle interne et de la gouvernance d'entreprise, il nous appartient à tous, de faire face

à l'impératif de recapitalisation de la Société afin de lui conférer la solidité nécessaire lui permettant de résister à des retournements défavorables de conjoncture dans son environnement d'exploitation tout en veillant au respect de la mission importante que vous lui avez confiée.

C'est pour cette raison que la présente assemblée générale annuelle sera consacrée essentiellement sur cet enjeu majeur.

PERSPECTIVES D'AVENIR

L'urbanisation de notre continent est plus en plus accentuée. Le pourcentage de la population urbaine est passé de 14% en 1950 à 40% aujourd'hui. D'ici le milieu des années 2030, 50% des Africains deviendront devenir des citoyens, d'où des besoins croissants à long terme en logements à coût modéré.

Selon les prévisions macroéconomiques, la croissance moyenne du Continent devrait rebondir à 3,4 pour cent en 2017, si la reprise des prix des produits de base est soutenue, la conjoncture économique au plan international améliorée et des réformes macroéconomiques internes radicales mises en place. En 2018, la croissance est appelée à se consolider, passant à un taux de 4,3 pour cent.

Ces facteurs nous donnent des raisons suffisantes pour être optimistes quant à l'avènement dans l'avenir d'une société Shelter Afrique puissante, solide, gérée efficacement et financièrement viable. Une société Shelter Afrique qui constituera un partenaire efficace pour nos pays membres. Dans cette perspective, l'objectif principal du Conseil d'administration en 2017 est la mise en œuvre d'un plan de redressement comprenant une révision de la stratégie actuelle, l'amélioration des contrôles internes et du cadre de référence en matière de gouvernance d'entreprise et le retour de la rentabilité au sein de la Société d'ici décembre 2017.

En conclusion, j'aimerais vous exprimer notre gratitude, à vous nos Actionnaires, nos Clients et nos Partenaires pour votre soutien indéfectible. Nous serons toujours à votre service.

Jean Paul Missi

Président

Du Conseil d'Administration

PRINCIPAUX DIRIGEANTS



M. Femi Adewole
Directeur général par intérim



M. Oumar Diop
Directeur général adjoint par intérim



M. Raymond Davies
Directeur financier



M. Mouhamadou Gueye
Chef du Département des Risques et de la Conformité

OPERATIONS COMMERCIALES

VUE D'ENSEMBLE

En 2016, Shelter Afrique a poursuivi ses activités de prêts et avances. Toutefois, en ce qui concerne la croissance de l'activité enregistrée au cours des années précédentes, 2016 se caractérise par un ralentissement général des activités de développement des entreprises. Des environnements macroéconomiques défavorables dans certains de nos principaux marchés, dont le Ghana, le Nigeria, le Kenya et la Côte d'Ivoire, ont continué d'avoir des répercussions sur la performance générale de l'institution. Plus précisément, le Ghana et la Zambie ont tenu leurs élections générales et la réponse globale des investisseurs était d'attendre les résultats.

Depuis le premier trimestre de l'année, le Nigeria est tombé dans une récession qui s'est poursuivie tout au long de l'année, elle s'est aggravé par un régime de change turbulent. Au Kenya, une loi visant à réglementer les taux d'intérêt est entrée en vigueur et l'impact de la réglementation des taux d'intérêt a commencé à prendre effet sur les investissements dans l'économie. En Côte d'Ivoire, la mise en œuvre du programme de logement social massif du gouvernement a ralenti depuis plusieurs années. Tous ces facteurs et autres dans la plupart des économies ont contribué à la baisse de la croissance de tous les indicateurs de rendement.

Néanmoins, la société a atteint deux étapes importantes au cours de l'année. Tout d'abord, le Bureau régional francophone d'Afrique de l'ouest et d'Afrique centrale a été pleinement établi à Abidjan, en Côte d'Ivoire et l'Accord de siège du pays a été signé le 10 novembre 2016. Le bureau est entièrement doté de personnel et les opérations ont débuté au cours du second semestre de 2016.

Deuxièmement, Shelter-Afrique a lancé un programme de logement innovant et ambitieux baptisé Kenya Housing Implementation Program (KHIP) qui cherche à soutenir le gouvernement du Kenya dans le développement de logements pour le service national de police.

Des partenariats stratégiques ont été assurés dans certains de nos principaux marchés. En Côte d'Ivoire, un protocole d'entente a été signé avec l'AGEF - Agence de Gestion Foncière pour promouvoir la production de terrains et de parcelles à vendre. De plus, un accord de non-divulgaration a été signé avec Ecobank Côte d'Ivoire (la troisième plus grande banque) pour établir une plate-forme de cofinancement entre les deux institutions.

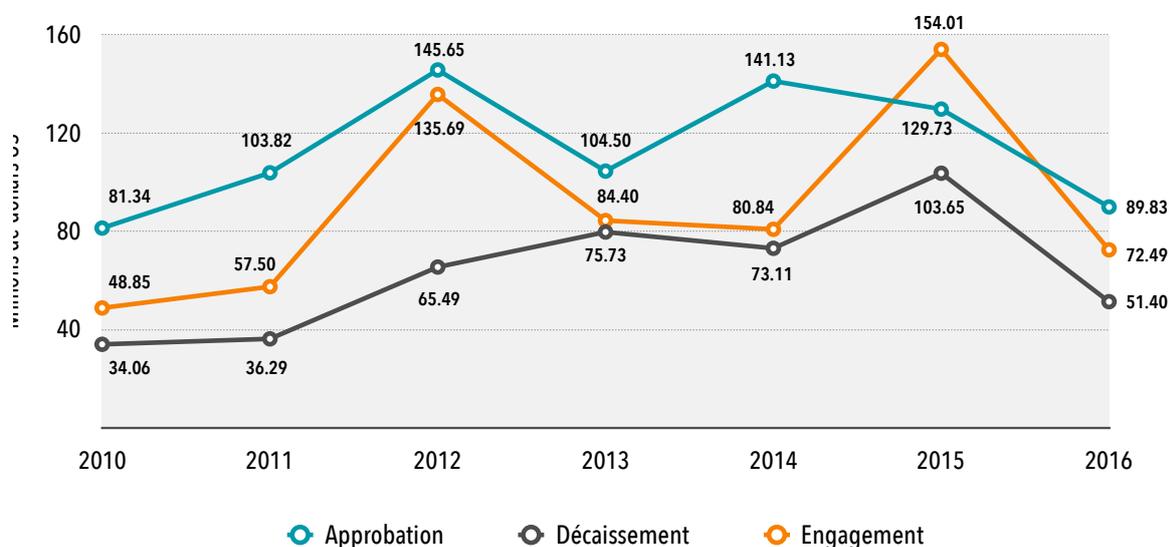
FAITS MARQUANTS DES OPÉRATIONS

Le tableau et le graphique ci-dessous résument les approbations cumulatives, les engagements et les décaissements de la société entre 2010 et 2016.

Tableau 1: Approbations, décaissements et engagements de 2010 et 2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Approbation	81.34	103.82	145.65	104.50	141.13	129.73	89.93
Prêts cumulatifs approuvés	433.36	537.18	682.83	787.33	928.46	1,058.19	1,148.12
Décaissements	34.06	36.29	65.49	79.73	73.11	103.65	51.40
Décaissements cumulés	222.32	258.61	324.10	403.83	476.94	580.59	631.99
Engagement	48.85	57.50	135.69	84.40	80.84	154.01	72.49
Engagement cumulatif	262.35	319.85	455.54	539.94	620.78	774.79	847.28

Diagramme 1: Approbations, décaissements et engagements de 2010 et 2016



APPROBATION DES PRÊTS

Les prêts approuvés en 2016 s'élèvent à USD 89,9 millions contre USD 129,73 millions en 2015. Au total, 16 transactions ont été approuvées, représentant une taille moyenne de transaction de USD 5,6 millions. Le tableau ci-dessous donne un résumé de toutes les transactions approuvées au cours de l'année.

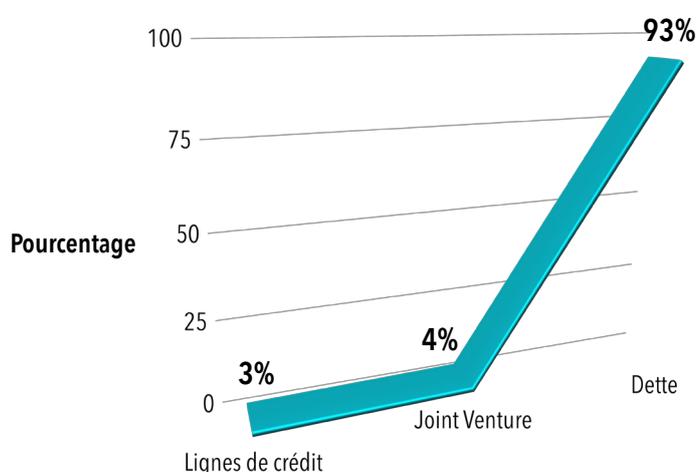
Tableau 2: Prêts approuvés en 2016

Pays	Région	Client/Nom du projet	Type de facilité	Type de client	Montant en USD	Type d'aménagement	Devise de la facilité	Délai de maturité
Nigeria	Région Ouest	Afro Asia Shelters International	Créance	Privée	9,100,000	Résidentiel	USD	Entre 3 et 5 ans
Rwanda	Région Est	Izuba Developers Ltd	Créance	Privée	3,000,000	Résidentiel	USD	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	Nakuru Meadows Development Ltd	Créance	Privée	5,100,000	Résidentiel	Shilling du Kenya	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	HF Development and Investment Ltd	Créance	Privée	1,500,000	Résidentiel	Shilling du Kenya	Moins de 3 ans
Kenya	Région Est	Edenvale Development LLP	Créance	Privée	3,670,000	Résidentiel	Shilling du Kenya	Plus de cinq ans
République Démocratique du Congo	Région Est	Maisons Super Development S.A.R.L.	Créance	Privée	7,600,000	Résidentiel	USD	Plus de cinq ans
Zambie	Région Sud	Hillview Estate Ltd	Créance	Privée	6,600,000	Résidentiel	USD	Moins de 3 ans
Ghana	Région Ouest	Waterstone Realty Ltd	Créance	Privée	4,000,000	Résidentiel	USD	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	Everest Ltd	Joint Venture	Privée	3,979,864	Résidentiel	Shilling du Kenya	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	Cytomn Integrated LLP	Créance	Privée	11,150,000	Résidentiel	Shilling du Kenya	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	Spring Green Properties LLP	Créance	Privée	4,338,000	Résidentiel	Shilling du Kenya	Plus de cinq ans
Kenya	Région Est	Le Kenya Housing Implementation Programme (KHIP)	Créance	République du Kenya	10,912,839	Résidentiel	Shilling du Kenya	Plus de cinq ans
Togo	Région Ouest	Confortis International	Créance	Privée	5,978,491	Résidentiel	FCFA	Entre 3 et 5 ans
Nigeria	Région Ouest	Riverscoop Properties Development SPV Ltd	Créance	Privée	5,000,000	Résidentiel	USD	Entre 3 et 5 ans
Ghana	Région Ouest	Blurose Properties Ltd	Créance	Privée	5,200,000	Résidentiel	USD	Entre 3 et 5 ans
Kenya	Région Est	Paramount Bank Ltd	Ligne de Crédit	Institution Financière	2,800,000	Résidentiel	USD	Moins de 3 ans
					TOTAL		89,929,194	

APPROBATIONS DE PRÊTS PAR INSTRUMENT DE PRÊT

À 93 pour cent, les prêts directs pour le financement de la construction sont restés le produit le plus dominant offert par l'entreprise. Les lignes de crédit aux institutions financières qui ont considérablement contribué aux approbations des années précédentes ont diminué en 2016. Au cours de l'année, les lignes de crédit approuvées n'ont contribué qu'à 3% des approbations totales, contre 30% en 2014 et 2015.

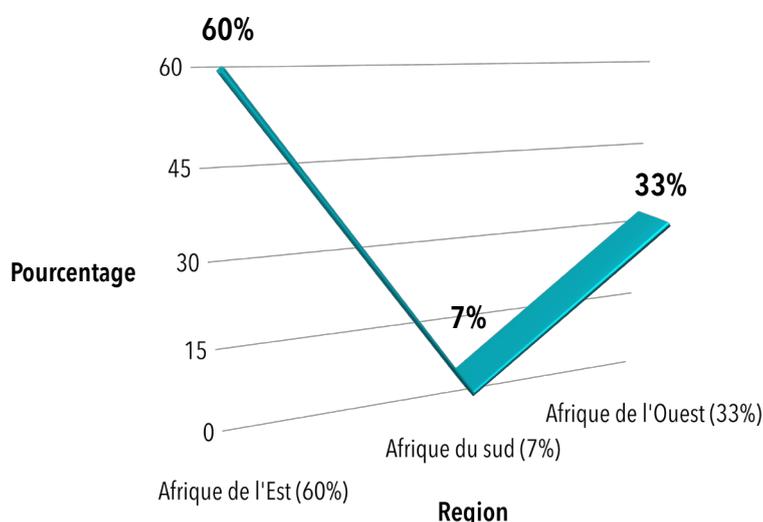
Diagramme 2: Approbations de prêts par instrument de prêt



REPARTITION RÉGIONALE DES PROJETS APPROUVÉS

La région d'Afrique de l'est a enregistré le plus grand nombre d'approbations à 60 pour cent, le Kenya ayant approuvé 8 des 16 transactions approuvées au cours de l'année.

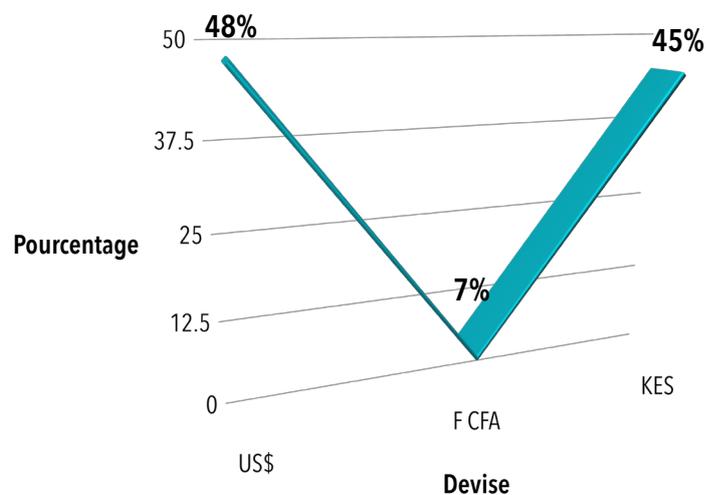
Diagramme 3: Répartition régionale des projets approuvés



PROJETS APPROUVÉS PAR DEVISE

Le dollar américain a continué d'être la monnaie dominante dans le portefeuille, avec 48 pour cent de tous les projets approuvés en dollars.

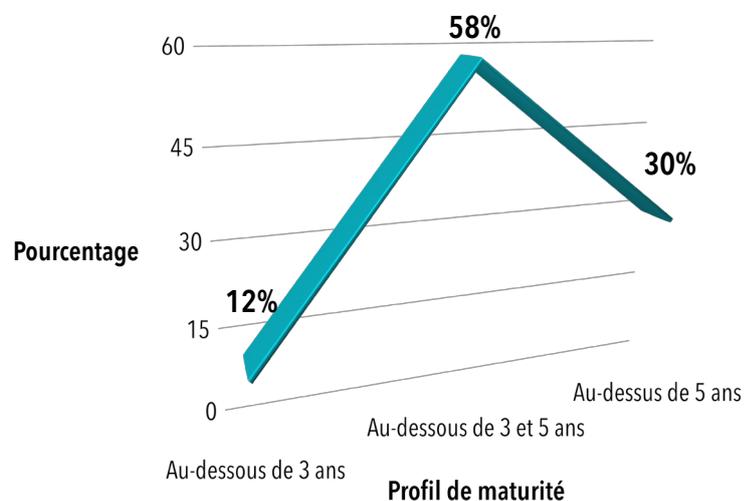
Diagramme 4: Projets approuvés par devise



PROFIL DE MATURITÉ DES FACILITÉS APPROUVÉES

Conformément aux cycles de projets de construction à la vente qui ont traditionnellement dominé le portefeuille de Shelter Afrique, la plupart des transactions approuvées sont arrivées à échéance après trois à cinq ans.

Diagramme 5: Profil de maturité des facilités approuvées



ENGAGEMENTS DE PRÊT

Des transactions d'un montant de 72,5 millions de dollars US ont été engagées au cours de l'année 2016. Il s'agissait d'une forte baisse par rapport aux 154 millions de dollars enregistrés en 2015. Le tableau ci-dessous résume les transactions dont les contrats de prêt ont été signés en 2016.

Tableau 3: Engagements de prêt en 2016

NO.	PAYS	CLIENT	TYPE	MONTANT EN USD	DEVISE
1	Zambie	Bayport Financial Services Ltd	Prêt aux entreprises	10 600 000.	USD
2	Kenya	HF Development and Investment Ltd	Créance	1 500 000	Shilling du Kenya
3	Kenya	Edenvale Development LLP	Créance	3 670 000	Shilling du Kenya
4	Nigeria	Afro-Asia Shelters International	Créance	9 100 000	USD
5	République Démocratique du Congo	Maisons Super Development S.A.R.L.	Créance	7 600 000	USD
6	Kenya	Nakuru Meadows Development Ltd	Créance	5 100 000	Shilling du Kenya
7	Rwanda	Izuba Developers Ltd	Créance	3 000 000	USD
8	Zambie	Hillview Estate Ltd	Créance	6 600 000	USD
9	Ghana	Bluerose Properties Ltd	Créance	5 200 000	USD
10	Ghana	Waterstone Realty Ltd	Créance	4 000 000	USD
11	Kenya	Spring Green Properties LLP	Créance	4 338 000	Shilling du Kenya
12	Kenya	Everest Ltd	Joint Venture	3 979 864	Shilling du Kenya
13	Kenya	Paramount Bank Ltd	Ligne de Crédit	2 800 000.	USD
14	Nigeria	Riverscoop Properties Development SPV Ltd	Créance	5 000 000	USD
TOTAL				72,487,864	

DÉCAISSEMENT DE PRÊTS

L'institution a déboursé 51,4 millions de dollars US dans 28 projets nouveaux et en cours. Comme d'autres indicateurs opérationnels, ce montant était significativement inférieur aux 103,6 millions de dollars enregistrés en 2015. Un facteur majeur de cette baisse des décaissements a été la réduction significative des décaissements aux lignes de crédit qui représentaient environ 29 pour cent du décaissement total contre 54 pour cent de l'année précédente. Sur les décaissements effectués dans 28 transactions au cours de l'année, seuls trois étaient concernaient les lignes de crédit visant principalement à soutenir les institutions financières locales pour émettre des prêts hypothécaires. La valeur moyenne de ces déboursements aux lignes de crédit était de US \$ 5,02 millions par décaissement comparé à 9,33 \$ US en 2015. Le tableau ci-dessous donne un résumé des décaissements de l'année:

Tableau 4: Débuts de prêts au cours de 2016

DÉCAISSEMENTS 2016			
No.	Pays	Client	USD
1	Tous	Pan African Housing Fund LLC	698,871
2	République Démocratique du Congo	Devimco SARL	4,000,000
3	République Démocratique du Congo	Maisons Super Development S.A.R.L.	3,500,000
4	Ghana	Emerald Properties Ltd	1,215,518
5	Cote d'Ivoire	Interbat	47,621
6	Kenya	Molyn Credit Limited	977,245
7	Kenya	Kenya Building Society Limited	359,430
8	Kenya	National Housing Cooperative Union	1,465,867
9	Kenya	Karibu Homes Parktel Ltd	596,327
10	Kenya	Kenya Medical Association Housing Cooperative Society	1,095,326
11	Kenya	HF Development and Investment Ltd.	1,481,132
12	Kenya	Richland Limited	2,671,310
13	Kenya	Glenwood Gardens Limited	1,848,328
14	Kenya	Serene Valley Properties Limited	118,452
15	Kenya	Edenvale Development LLP	1,133,272
16	Kenya	Spring Green Properties LLP	620,687
17	Kenya	Itoga Investments Holdings Ltd	1,275,038
18	Kenya	Everest Ltd	351,881
19	Mali	"Société Immobilière et Foncière du Mali (SIFMA)	1,906,943
20	Mozambique	SDDL/Cervino Alimentaire Limitada	1,019,798
21	Nigeria	CMB Building Maintenance and Investment Company Ltd	528,343
22	Nigeria	Fortis Microfinance Bank	3,000,000
23	Rwanda	Rugarama Park Estates Ltd	2,850,200
24	Swaziland	Headquarters SPV Ltd	3,157,496
25	Togo	N REAL Estate Ltd	841,475
26	Ouganda	National Housing and Construction Company Ltd	3,579,774
27	Zambie	Bayport Financial Services Limited	10,600,000
28	Zambie	Madison Capital Ltd	462,417
Total			51,402,751



Le ratio des NPL s'est considérablement accru, et est passé largement au-dessus de l'objectif à un chiffre. Ce ratio élevé s'explique également par la faible croissance du portefeuille de prêts

QUALITÉ DU PORTEFEUILLE EN 2016

Au cours de l'année, la Société a subi une répartition équitable des défis qui ont eu un impact négatif sur certains des principaux paramètres de la qualité de l'actif. Le prêt a légèrement diminué avant la fin de l'année 2016 par rapport à l'année 2015. Cela était attribuable à des décaissements plus faibles que le montant projeté. Lorsqu'on ajoute les recouvrements au titre de cette période, la situation nette était inférieure aux soldes des prêts impayés.

L'année 2016 a signalé un énorme élan dans les dispositions spécifiques en raison des résultats d'un audit judiciaire qui recommandait des dispositions supplémentaires sur certains comptes spécifiques. L'augmentation des provisions générales est marginale, étant donné que la croissance du portefeuille de prêts n'était pas substantielle.

Le ratio des NPL s'est considérablement accru, et est passé largement au-dessus de l'objectif à un chiffre. Ce ratio élevé s'explique également par la faible croissance du portefeuille de prêts. La direction a pris une décision très conséquente d'assainir le dossier des prêts improductifs et a adopté une politique de provisionnement plus conservatoire. Désormais, à l'initiative de la Direction générale, les Cellules de soutien des opérations & des recouvrements et de gestion de prêts ont été renforcées. Une nouvelle stratégie pour recouvrer ces prêts non productifs a été préparée et approuvée par la Direction. Des processus juridiques plus agressifs et des règlements extrajudiciaires sont en cours et devraient donner des résultats positifs sous peu.

Les provisions pour créances douteuses ont diminué de manière significative malgré le fait que plus de provisions ont été mises de côté après l'audit judiciaire. Au regard de la situation, la Direction générale entend poursuivre son approche conservatoire qui consiste à renforcer les montants des provisions relatives aux comptes pour lesquels les chances de recouvrement sont minimes. Lorsque les recouvrements et les efforts de collecte agressifs en cours donnent des résultats positifs, la même chose se reflètera dans le compte de résultat car "write-back Management est concerné par la performance du carnet de prêt, en particulier la croissance et la qualité du livre. Elle propose également quelques décisions drastiques de rationalisation des prêts improductifs. Le plus remarquable c'est la réorganisation des ressources de l'entreprise conduisant à une réaffectation des ressources humaines avec le soutien aux entreprises et les récupérations, ainsi que les unités de gestion des prêts recevant un personnel supplémentaire. Une proposition à l'intention du Conseil d'examiner une liquidation des comptes dus de longue date (cas existants) et des soldes résiduels en instance depuis longtemps est à l'étude. La Direction générale encourage désormais l'adoption de procédures de forclusion judiciaire plus agressives et un suivi plus scrupuleux du portefeuille existant.

Dans le cadre de nouveaux efforts visant à désintégrer le portefeuille, la direction a élaboré une stratégie détaillée de gestion des PNP pour l'année 2017. Pour élaborer la stratégie, certains des fondamentaux clés évalués ou évalués incluent;

- Les capacités et l'expertise internes
- La conjoncture externe, c-à-d la situation macroéconomique, la dynamique du marché au sein de la plupart des pays membres, les cadres juridiques, etc.
- Les implications sur le capital de l'Entreprise, la rentabilité, les niveaux de provisionnement attendus, etc.

La direction s'est également appuyée sur les options stratégiques disponibles et ses combinaisons seront considérées comme faisant partie de la Stratégie annuelle de PNP. Il s'agit de;

A. Stratégies consensuelles

1. Restructurer le prêt sur la base de nouvelles clauses ou d'une nouvelle garantie, ou restructurer l'activité en octroyant un nouveau prêt ou en employant de nouveaux capitaux.
2. Opter pour le règlement au comptant à travers les fonds générés par le projet concerné
3. Opter pour le règlement au comptant à travers la mise en vente de la garantie liée au projet, sur consentement de l'emprunteur
4. Opter pour le règlement au comptant à travers la vente d'autres actifs
5. Opter pour le règlement à l'amiable, y compris des ventes conjointes volontaires
6. Vente du portefeuille de PNP existant lorsque cela est possible et viable
7. Effectuer un échange actifs/capitaux pour les dossiers de prêts historiques, au cas où la forclusion judiciaire ne semble véritablement pouvoir aboutir à un résultat. Une politique sera mise en place pour la prise en compte par le Conseil avant que les transactions futures ne soient prises en considération.
8. Le cas échéant, (recourir à la stratégie de la retenue/patience, qui consiste à ne pas exercer un droit légitime, notamment à ne pas exiger le paiement d'une dette).

B. Stratégies juridiques

1. Appliquer les clauses de garantie du projet au cas où l'emprunteur ne coopère pas dans la recherche de solutions au prêt.
2. Faire le recouvrement à travers des plans de restructuration dans un tribunal.
3. Faire le recouvrement à travers un processus d'insolvabilité, de liquidation et d'administration.



RECHERCHE APPROFONDIE SUR LES PAYS

Shelter Afrique a commandé un sondage approfondie dans 6 de ses marchés sélectionnés, à savoir le Ghana, la Côte d'Ivoire, la République Démocratique du Congo, le Nigeria, le Kenya et la Zambie. Un cabinet de conseil en recherche a été chargé d'exécuter cet exercice, en tant que continuation de la recherche de bureau fournie par le Centre pour le financement du logement abordable et McKinsey en 2015.

La raison d'être de ce sondage était de fournir à Shelter Afrique une compréhension de la façon dont le marché perçoit Shelter Afrique et quels produits ou services sont les plus pertinents sur différents marchés. Ce sondage nous donnera également un premier compte sur le marché du logement. Certaines des conclusions peuvent être résumées ci-dessous:

LA RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO: Principaux indicateurs du marché du logement



Nombre moyen
d'habitants par logement

5.3

Nombre de ménages

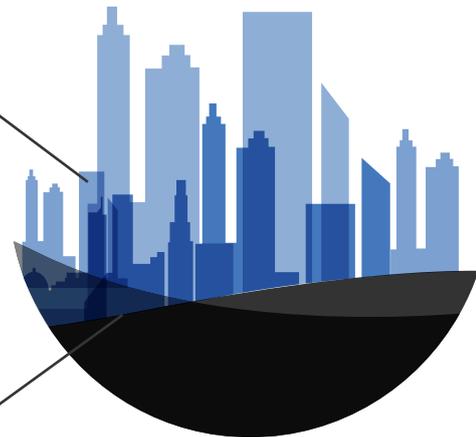
14.12M

Coût minimal du logement
[75-90 m²]

\$25,000

Habitat en zones urbaines [%
de la population urbaine]

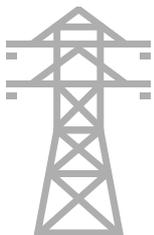
41.98%



0.3%

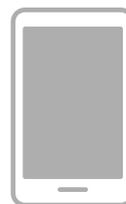
Pourcentage de la population
urbaine capable de payer le prix
minimum du logement [*par le
calculateur du logement*]

49% des ménages (32% dans les
zones rurales, 85% dans les zones urbaines) ont
accès à une source améliorée d'eau potable;
51% des ménages doivent parcourir 30
minutes ou plus pour obtenir de l'eau potable



Taux d'électrification des
logements

14%



39%

des ménages ont des
téléphones mobiles

LE GHANA: Principaux indicateurs du marché du logement



Nombre de ménages

5.5M



Nombre moyen d'habitants par logement

7.3

Coût minimal du logement [40 m²]

\$24,359

15.4%

de Ménages avec WC

Ménages dans les zones urbaines

55.8%

3.4M

Parc de logements. Taux de croissance du parc de logements - 4.4%

1%

Pourcentage de la population urbaine capable de payer le prix minimum du logement [*par le calculateur du logement*]

1

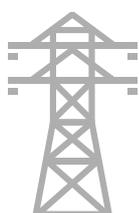
chambre à coucher par ménage - 54,4%

51.5%

Maison composée / 28,7%
Séparée / 1,6% Inachevée

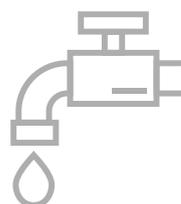
57.5%

Murs en blocs de béton ou de béton / 34,2% de boue, de briques de terre ou terre



Taux d'électrification des logements

64.2%



13.0%

avec le robinet public / Borne fontaine comme principale source d'eau potable

CÔTE D'IVOIRE: Principaux indicateurs du marché du logement



Nombre de ménages

3.7M



Nombre moyen d'habitants par logement

5.6

Coût minimal du logement

\$8,429

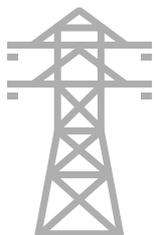
Ménages dans les zones urbaines

1.9M



73.6%

Pourcentage de la population urbaine capable de payer le prix minimum du logement [*par le calculateur du logement*]



Taux d'électrification des logements

58.8%



Parc de logements - **1M**
Augmentation du déficit annuel - 20,000

KENYA: Principaux indicateurs du marché du logement



Nombre de ménages

9.18M



Nombre moyen d'habitants par logement

4.2

Coût minimal du logement

\$17,000

Ménages dans les zones urbaines

2.63M

10.2%

Pourcentage de la population urbaine capable de payer le prix minimum du logement [par le *calculateur du logement*]



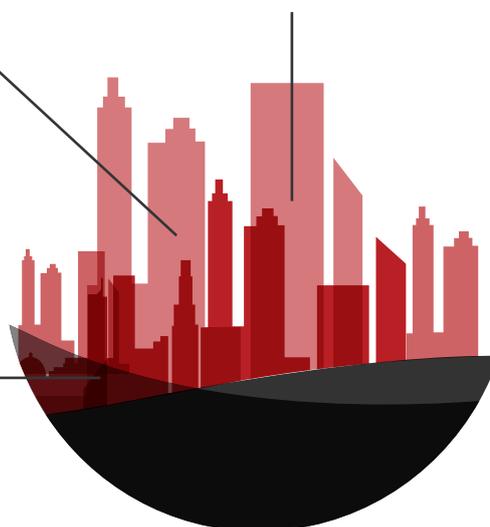
Accès à l'eau et l'électricité

30%



Indice de Gini de concentration de niveaux de revenu annuel

47.7%



Parc de logements - **2M**
Augmentation du déficit annuel - 250,000

NIGERIA: Principaux indicateurs du marché du logement



Coût minimal du logement

\$22,608

Nombre de ménages

35.7M

16%

Pourcentage de la population urbaine capable de payer le prix minimum du logement [*par le calculateur du logement*]

Ménages dans les zones urbaines

4.5M



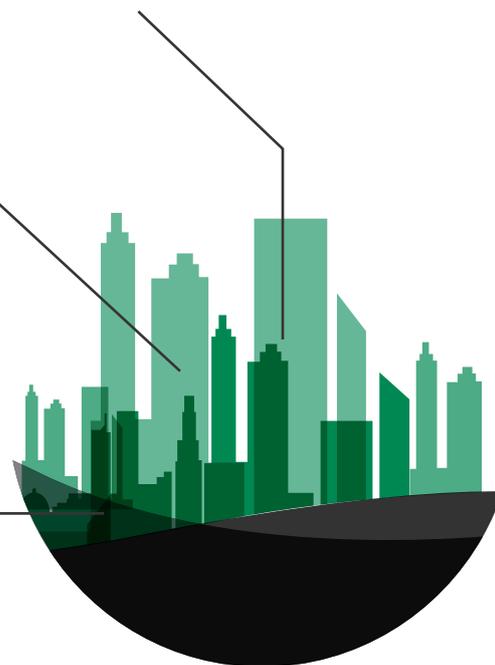
Accès à l'eau et l'électricité

5.6%



Indice de Gini de concentration de niveaux de revenu annuel

42.95%



Pénurie de logements

17M

ZAMBIA: Principaux indicateurs du marché du logement



Nombre de ménages

24.9M



Nombre moyen d'habitants par logement

5

Coût minimal du logement

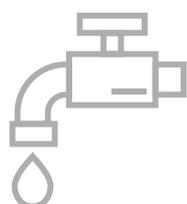
\$65,000

Ménages dans les zones urbaines

1.02M

3.1%

Pourcentage de la population urbaine capable de payer le prix minimum du logement [*par le calculateur du logement*]



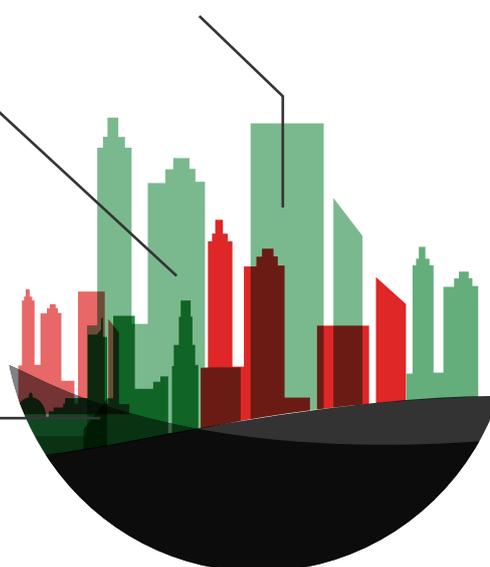
Parc de logements avec accès à des installations sanitaire (*latrines et toilettes*)

36%



Indice de Gini (*Distribution des revenus annuels*)

55%



Déficit de logements

1.5M

GESTION FINANCIÈRE

La mobilisation des ressources

La société a poursuivi ses efforts en matière de mobilisation des ressources pour atteindre ses objectifs opérationnels et satisfaire la demande croissante en financement du logement. L'accent a été mis sur l'obtention d'un financement à prix raisonnable des Institutions de financement du développement [IFD] afin que Shelter Afrique soit compétitif en fournissant des fonds pour le logement abordable dans ses pays membres. Au cours de l'exercice examiné, 54,8 millions USD ont été collectés auprès d'institutions financières. Le financement a été levé auprès de partenaires de développement tels que la Commercial Bank of Africa, la Société Islamique pour le Développement du Secteur Privé (ICD), la Ghana International Bank, Stanbic Bank et la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD). Les lignes de crédit ont été négociées avec les banques pour répondre aux besoins de liquidités à court terme.

Étant donné que Shelter Afrique a épuisé ses opportunités potentielles de financement auprès des partenaires de développement, l'entreprise devra mobiliser de plus en plus de ressources financières sur les marchés de capitaux pour atteindre ses objectifs de croissance ambitieux, en particulier dans le cadre de la stratégie planifiée. Les ressources financières provenant des marchés des capitaux sont de plus en plus coûteuses avec les changements continus dans les conditions des marchés financiers, en particulier la normalisation attendue de la politique monétaire et des taux d'intérêt aux États-Unis. Cela nécessitera une diversification supplémentaire de la base de financement de l'entreprise ainsi que la construction de nouveaux partenariats. Le défi auquel on sera toujours confronté est celui de la levée de fonds à des taux d'intérêt et des tarifs concurrentiels abordables pour les emprunteurs de Shelter Afrique.

Performance financière

La Société a affiché une perte nette de 12,68 millions USD en 2016 par rapport à une perte retraitée de 4,94 millions USD l'année précédente. La perte de l'année examinée résulte d'un important provisionnement sur les prêts douteux. Le revenu net d'intérêts a augmenté de 13% pour s'établir à 13,78 millions USD en 2016, contre 12,20 millions USD en 2015. L'augmentation du revenu net d'intérêts a été soutenue par une croissance de 34 % du revenu d'intérêts provenant de prêts et avances, passant de 22,32 millions USD en 2015 à 29,82 millions USD en 2016. Toutefois, la croissance a été en partie compensée par une hausse des coûts d'emprunt qui a augmenté de 30%, passant de 12,94 millions USD en 2015 à 16,77 millions USD au cours de l'exercice considéré. Les charges d'exploitation ont diminué de 4% par rapport à 10,09 millions USD en 2015 pour s'établir à 9,72 millions USD en 2016. La société s'est concentrée sur les mesures de contrôle des coûts ainsi que sur l'augmentation du revenu net d'intérêts pour améliorer les performances financières.

Les prêts et avances aux clients ont augmenté légèrement de 2 % pour s'établir à 281,11 millions USD, en hausse par rapport à une position retraitée de 274,28 millions USD l'exercice précédent. Cela a été affecté par de lourdes provisions pour l'année en cours, qui se sont élevées à 18,0 millions USD contre un montant retraité de 9,34 millions USD l'exercice précédent. Les fonds propres ont diminué de 12% pour s'établir à 93,36 millions USD, en baisse par rapport au montant retraité de 105,86 millions USD l'exercice précédent.

Diagramme 6: Revenus d'intérêts nets

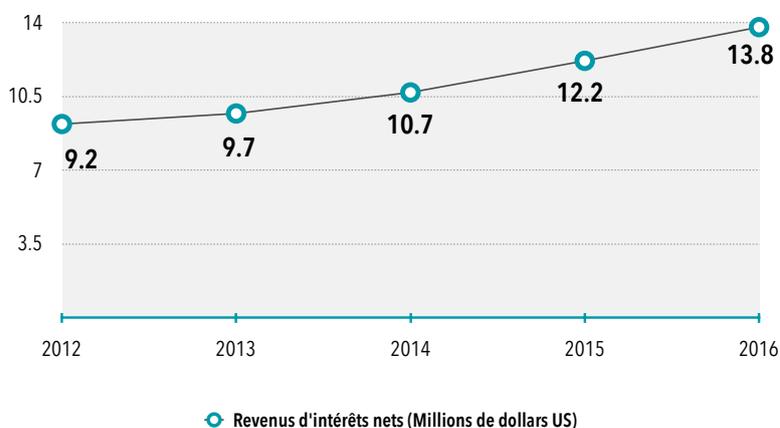
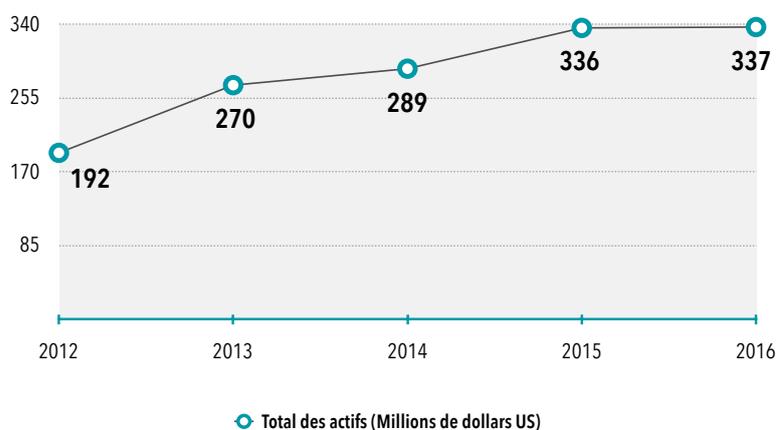


Diagramme 7: Total des actifs



13%

Le revenu net d'intérêts a augmenté de 13% pour s'établir à 13,78 millions USD en 2016, contre 12,20 millions USD en 2015

Diagramme 8: Fonds des actionnaires

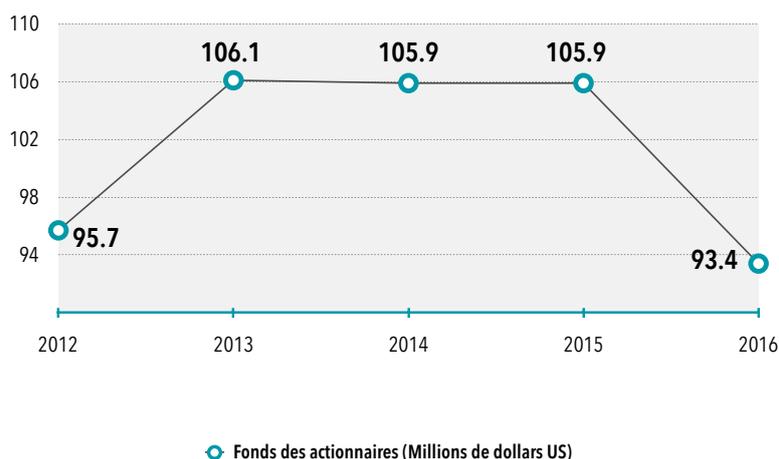


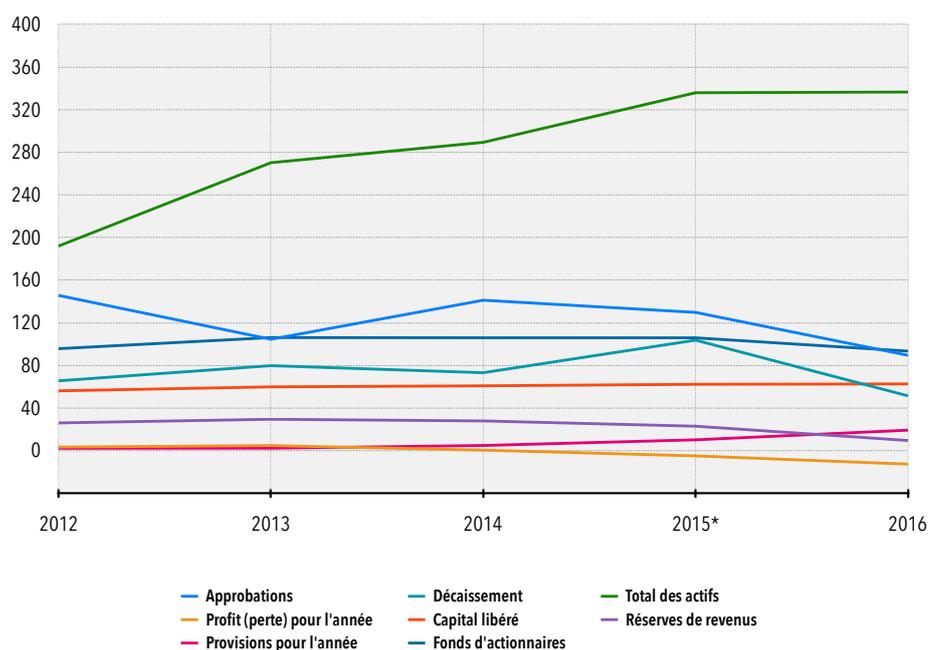
Tableau 5: Principales données opérationnelles et financières 2012 – 2016 (En Millions USD)

Résultats d'exploitation	2012	2013	2014	2015*	2016
Résultat Brut	12.29	13.17	14.15	15.12	16.68
Dépenses d'exploitation	6.81	6.83	8.24	10.09	9.72
Résultats d'exploitation avant la dotation aux provisions	5.39	6.65	5.59	5.20	6.52
Bénéfice/(perte) au titre de l'exercice	3.37	4.75	0.76	(4.94)	(12.68)
Frais administratifs (a)	6.49	6.51	7.87	9.63	9.20
Situation financière					
Prêts et avances nets	145.13	195.41	216.85	274.28	283.11
Investissements Financiers	35.66	59.67	51.87	30.47	7.71
Total actifs	191.99	270.19	289.30	335.85	336.51
Total des capitaux propres	95.66	106.09	105.90	105.86	93.36
Dettes Totale	92.49	160.62	177.79	224.57	236.16
Ratios Financiers					
Dettes Totales /Actif Total	48.18	59.45	61.46	66.87	70.18
Ratio dettes/ capitaux propres (%)	96.31	151.40	167.88	212.14	252.96
Gains (Perte) par action (USD)	61.81	81.86	12.62	(80.36)	(203.17)
Dividende par action (USD)	12.02	15.86	-	6.82	-

a) Les charges administratives sont les charges d'exploitation moins les amortissements.

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, se référer à la note 37 aux états financiers.

Diagramme 9: Principales données opérationnelles et financières 2012 – 2016 (En Millions USD)



DEPARTEMENT DES RESSOURCES HUMAINES ET SERVICES GENERAUX

Les priorités stratégiques des ressources humaines et des services aux entreprises pour 2016 comprenaient : la gestion proactive des coûts du personnel et des frais administratifs; Mise en place et ressourcement des bureaux régionaux; Automatisation des processus de base des ressources humaines; Renforcement de la gestion du rendement; Renforcement des capacités ; Amélioration de l'environnement de travail et de la sécurité; Optimisation des systèmes et des services de technologie de l'information; Amélioration de la continuité des activités et la reprise après sinistre; et déploiement des politiques et de la stratégie informatique.

Les activités suivantes ont été réalisées au cours de l'exercice:

Ressources humaines et administration

a) Gestion des coûts de personnel et des frais administratifs

En raison de la rationalisation du personnel mise en œuvre en 2015 avec une prudence soutenue dans la gestion des coûts du personnel et des frais administratifs, des économies importantes ont été réalisées en 2016. Des économies en moyenne de 7,5% ou 598 336 \$ US ont été réalisées. Ces économies ont été réalisées malgré les initiatives visant à maintenir des niveaux de rémunération concurrentiels et à récompenser les performances par des rationalisations et des augmentations salariales, des ajustements du coût de la vie, des paiements de primes et de bonus, ainsi que des provisions pour prestations de retraite du personnel.

b) Ressourcement des bureaux régionaux

Au cours de l'exercice, deux bureaux régionaux ont été créés. Il s'agit notamment du Bureau régional francophone de l'Afrique de l'ouest à Abidjan en Côte-d'Ivoire, et du Bureau régional de l'Afrique de l'est à Nairobi au Kenya. Chaque bureau a été rénové, équipé et doté de toutes les ressources nécessaires, notamment un directeur

régional, des agents d'investissement, un agent juridique et un agent de gestion de portefeuille. Les ressources ont été principalement financées par des redéploiements du personnel du siège social.

c) Automatisation des processus des ressources humaines

Des initiatives ont été mises en place pour optimiser l'utilisation du module Oracle Human Capital. Le Système d'information sur la gestion des ressources humaines (SIGRH) d'Oracle a été entièrement mis en œuvre. Le traitement de la paie a également été entièrement automatisé, ce qui permet de télécharger la masse salariale électronique pour financer le paiement et le décollage par lots ou les transferts de salaire. Le module de gestion des congés a été entièrement activé, ce qui a permis d'obtenir une précision accrue des dossiers de congé et des provisions réduites pour les congés annuels. L'utilisation du module Oracle Performance a été perfectionnée avec la capacité de gérer les rapports doubles. Le développement de l'intranet a été achevé au cours de l'exercice. L'intranet facilitera les communications internes et l'e-learning

d) Renforcement des Capacités

Le plan de formation et de développement de 2016 a été mis en place avec un accent sur le

développement de compétences dans la gestion des portefeuilles, le développement des entreprises, la gestion des risques et les compétences fonctionnelles de base identifiées. Vingt-trois (23) membres du personnel ont assisté à un cours interne sur le financement immobilier ; Vingt (20) employés ont participé à un cours interne sur la gestion des prêts non productifs et les stratégies de reprises qui a été facilité par l'Association des institutions africaines de financement du développement (AADFI). Vingt et un (21) employés ont été formés au Système de gestion des prêts (Finnone). Les employés sélectionnés ont également reçu une formation sur la gestion des risques, la modélisation financière, les Normes internationales d'information financière et l'audit. En outre, les employés ont continué à participer à des programmes de formation en français et en anglais qui visent à renforcer leur bilinguisme (anglais et français).

e) Gestion des biens

Au cours de l'année 2016, des rénovations ont été réalisées au centre Shelter Afrique pour améliorer l'environnement de travail, la santé et la sécurité tout en assurant une occupation complète de l'espace louable. Afin d'optimiser les rendements de l'espace locatif, un examen des baux, de l'attribution de l'espace et de la répartition des coûts

et de la comptabilité des services a été effectué. Grâce à une gestion améliorée des frais de service et des collectes revigorées, la collecte des charges de charges était égale aux dépenses à la fin de l'exercice. De même, avec une meilleure gestion des baux, un loyer d'un montant de 184 793 USD a été perçu sur le budget annuel de 161 000 USD.

Technologies de l'information (Informatique)

Plusieurs projets lancés par l'Unité des technologies de l'information en 2016 ont été achevés. Les projets visaient à atténuer les risques informatiques; l'amélioration des opérations commerciales et la prestation des services informatiques. Cependant, il y a eu des défis dans l'utilisation du système de gestion des prêts FinnOne. Les projets comprennent:

a) Mise en place de l'infrastructure informatique pour les bureaux régionaux d'Afrique de l'est, d'Afrique de l'ouest et du centre francophone

Le service informatique (TI) a terminé l'installation de l'infrastructure informatique pour les deux nouveaux bureaux régionaux et s'est assuré que tous les bureaux sont reliés au siège social. Cela a facilité la connectivité et la communication entre le siège social et les bureaux régionaux. Pour améliorer la communication entre les bureaux principaux et le bureau régional, la solution de conférence Web (WebEx) a été mise en œuvre au cours de l'exercice. Cela a permis aux bureaux régionaux, ainsi qu'aux clients et aux partenaires de participer aux réunions.

b) La mise en service d'un système de sauvegarde hors site dans le cadre du projet de continuité des activités

Dans le cadre du programme de continuité des activités, le triple plan de sauvegarde a été mis en place. Le plan comprend une sauvegarde interne, externe et en nuage. Ce plan est suffisant pour assurer la sécurité des données de l'entreprise dans le cas improbable d'une catastrophe.

En outre, la rénovation du centre de données a été achevée. Les rénovations impliquaient : les travaux de génie civil, l'installation du système d'extinction

d'incendie, l'installation du système de refroidissement, indice de feu dans la pièce et installation de la caméra de vidéosurveillance. Grâce à ces améliorations, notre centre de données a atteint l'état de niveau standard de disponibilité de niveau II sur le niveau IV. Maintenant, nos données et systèmes sont bien protégés contre les risques émanant d'une intrusion physique, d'une panne électrique et d'une panne d'incendie.

c) Questions en suspens du Système de gestion des prêts (FinnOne)

Des progrès ont été réalisés dans la résolution des problèmes existants avec le Système de gestion des prêts. Il existe cependant des difficultés qui compromettent l'utilisation du système. Plusieurs problèmes ont été résolus, y compris le calcul des intérêts. Malheureusement, certains problèmes fondamentaux comme la restructuration des prêts, peu de licences et de rapports MIS attribués aux failles du système sont encore en suspens. En 2017, la recommandation sera présentée au Conseil sur la suppression progressive de FinnOne et l'adoption d'une solution alternative.

d) Réunions en ligne du Conseil d'administration

Un système e-board a été introduit. Le système permet de télécharger les documents du forum et l'interaction des membres du Conseil. Cela facilite la diffusion en ligne et l'approbation électronique des documents du Conseil.

e) Mise à niveau de l'infrastructure informatique

L'infrastructure informatique est l'épine dorsale des opérations de Shelter Afrique. Le département informatique a lancé une analyse des configurations existantes au Siège et aux bureaux régionaux et a recommandé des mises à niveau des appareils téléphoniques et un renforcement des réseaux. Cette mise à niveau fournira une plate-forme pour le déploiement de la solution de vidéoconférence par rapport à la solution existante de Skype pour les entreprises et Webex. Au cours de la même période, le réseau du siège social a été examiné et des recommandations ont été mises en œuvre pour améliorer la sécurité et la stabilité de l'infrastructure.

f) Projet d'amélioration de l'infrastructure de réseau informatique

Avec la croissance rapide et les changements au sein de l'entreprise expérimentés pour les trois dernières années couplé avec la technologie en évolution, l'infrastructure existante s'est avérée être sous-optimale et vulnérable aux menaces et aux attaques de sécurité. Sur la base des restrictions techniques ci-dessus et d'autres, l'unité informatique a procédé à un examen de la conception de l'infrastructure existante et a mis en place des améliorations conformément aux meilleures pratiques. L'objectif est d'améliorer la sécurité du réseau.

Services corporatifs et juridiques

Il est encourageant de constater que, au cours de l'exercice, le Conseil d'administration a adopté l'E-Board, qui est une façon technologique de tenir des réunions et de s'entretenir en dehors des réunions formelles. Cela a eu un impact positif direct sur la façon dont le Conseil mène ses activités, y compris un engagement plus fréquent et fructueux et la réduction de la paperasserie qui a été impliquée jusqu'ici dans le cadre du Conseil. Le cadre juridique et de gouvernance de l'entreprise reste en cours d'élaboration, car certaines des propositions ont été avancées par les actionnaires lors de l'AGA à Abuja au Nigeria.

Un autre front des services aux entreprises a été l'organisation réussie des réunions du Conseil d'administration et l'Assemblée générale annuelle à Abuja au Nigeria. Elles se sont toutes passées selon le plan et l'année a montré une croissance de la participation des administrateurs et des actionnaires dans les réunions.

L'Unité juridique a subi des changements fondamentaux en obligeant les juristes à rejoindre les équipes commerciales dans les quatre unités commerciales régionales constituées par la Société avec un avocat affecté à chaque région. Cela a conduit à une relation de travail de plus en plus étroite entre le service juridique et l'équipe commerciale qui, à son tour, conduira à une meilleure prestation des services aux clients.

GESTION DES RISQUES

Le risque est une partie inhérente aux activités commerciales de Shelter Afrique et la gestion des risques est un domaine d'activité clé pour l'entreprise. En conséquence, la société a conçu un cadre de gestion des risques et une structure de gouvernance permettant d'atteindre un niveau de risque approprié et rechercher l'équilibre.

Le cadre de gestion des risques comprend un ensemble complet de politiques, procédures et processus visant à identifier, mesurer, surveiller et atténuer les risques. L'objectif de la fonction de gestion des risques est de s'assurer que la gestion des risques entraîne une croissance et une rentabilité accrues et soutient la qualité des actifs de la Société. À cette fin, la Société examine régulièrement ses politiques et procédures de gestion des risques, examine le registre des risques et le met à jour pour tenir compte des changements dans les meilleures pratiques émergentes. La Société a continué à faire attention aux cinq catégories de risque qui sont considérées comme ayant un impact direct sur les opérations quotidiennes, dont le risque de crédit, de marché (risque de change et de taux d'intérêt), de liquidités et opérationnels.

Risque de crédit

Les prêts pour le financement de projets et les lignes de crédit ont continué d'être les activités commerciales de base de Shelter Afrique. Les coentreprises et les prises participation étaient également actives dans les livres de Shelter Afrique, mais à une faible proportion. Cela a donc exposé la société au risque de défaut par ses clients et éventuellement renforcé la détérioration des actifs de la société en raison des actifs non productifs. Les principaux facteurs de détérioration de la qualité de l'actif ont été le marketing, le manque d'équité ainsi que le détournement de fonds. Pour remédier à ce problème, la direction a créé une unité de montage des prêts qui a pour mandat de s'occuper exclusivement des prêts non productifs et d'y apporter une solution. En décembre 2016, les PNP bruts ont clôturé à 17,51% comparativement à 9,3% en 2015. L'accent sera mis sur la réduction de ce ratio et, en même temps, pour mettre en œuvre les recommandations du rapport d'enquête afin d'améliorer le suivi du portefeuille.

Le risque de marché

La société a continué à opérer dans un environnement très compétitif et stimulant qui est affecté par des facteurs qui ne sont pas sous son contrôle. Les facteurs tels que la fluctuation des taux de change et les taux d'intérêt ont continué d'affecter les activités

commerciales de la société. Au cours de l'année 2016, la société a enregistré une perte de change nette de 134 161 USD. Cela était principalement dû à la dépréciation du franc CFA. Au cours de l'exercice, la position ouverte du franc CFA a été considérablement réduite grâce à la conversion de la devise en euros. L'objectif principal sera de combler l'écart pour cette devise en 2017 et de surveiller l'écart des Shillings du Kenya pour atténuer le risque de change. Pour améliorer la gestion du risque de change, 2016 a marqué la première année de mise en œuvre de la politique de change révisée. Dans cette politique, les limites de position ouverte ont été réduites et la base a changé en capital pour s'assurer que l'exposition de la société au risque de change est correctement gérée.

Le risque de liquidité

En tant qu'institution financière, l'un des paramètres clés que Shelter Afrique recherche vivement, ce sont les ratios liés à la liquidité. Cela démontre la capacité de l'entreprise à honorer ses obligations au fur et à mesure de leur échéance. Au cours de l'exercice 2016, ces ratios ont été bien testés et la société était assez tendue en ce qui concerne la liquidité. Les événements du quatrième trimestre de 2016 ont empiré la situation, car la Société n'était pas en mesure d'accéder à de nouveaux

fonds ni aux facilités déjà approuvées en raison de la publicité négative. Le ratio de liquidité s'est clôturé à 8 %, bien en deçà de la limite de 15 %. L'objectif principal pour 2017 sera d'assurer le ralentissement des activités ainsi que de garantir la mobilisation du capital pour respecter les ratios prudentiels établis.

Risque d'exploitation

La Société continue de surveiller de près et d'identifier les principaux risques qui peuvent résulter de lacunes ou du non-respect des politiques et procédures dans ses opérations quotidiennes et qui entraîneraient des risques opérationnels. Pour ce faire, l'entreprise a identifié et mis en place des outils qui visent à gérer correctement les risques opérationnels.

En 2016, la Société a continué à déployer les outils développés pour la mise en œuvre du cadre de gestion des risques (ERM) à l'échelle de l'entreprise. La Société a continué à surveiller le risque opérationnel grâce à l'application du processus de l'autoévaluation du contrôle des risques (RCSA) afin de renforcer les risques opérationnels ainsi que la gestion des risques à l'échelle de l'entreprise. L'objectif principal pour 2017 consistera à examiner le registre des risques, l'examen des indicateurs clés de risque (KRI) et la mise en œuvre de la RCSA révisée.

Risque de capital

Le risque de capital est géré et surveillé de façon régulière afin de s'assurer qu'il existe un capital adéquat pour les activités de la Société et que la Société dispose d'un tampon de capital suffisant pour protéger l'entreprise contre tout choc externe. Le cadre de base de Bâle II calcule le ratio de capitalisation minimum (RAC). À la fin de l'année 2016, en raison de la position de perte de la Société, le capital de catégorie 1 de l'action commune a diminué et s'est établi à 93 millions USD contre des actifs pondérés en fonction du risque de 452 millions USD. La RCA s'est donc élevée à 19,86 pour cent, ce qui est inférieur au ratio minimal de 25 pour cent établi en interne. Cette baisse a été causée par le capital réduit de niveau 1 ainsi que par la détérioration de la qualité de l'actif du portefeuille de l'institution.

La Société a continué de faire évaluer sa cote de crédit annuelle dans une agence de notation régionale internationale et deux agences de notation régionales, à savoir l'Agence de notation Moody's, Global Credit Rating (GCR) et Bloomfield Rating Agency. Au cours de l'exercice, en raison de la publicité négative au quatrième trimestre, la note de la société a été réduite à Ba3, BB- et A avec des perspectives négatives par les trois agences respectivement. La Société a pris position en ce qui concerne la note continue qui sera détaillée

dans la section suivante. Une priorité majeure pour 2017 sera de réaliser la mobilisation du capital pour conserver les ratios de capital requis.

RETRAIT DE SHELTER AFRIQUE DE MOODY'S ET DE GCR CREDIT RATING

Shelter Afrique a récemment connu une perturbation majeure dans ses activités commerciales en raison de la publicité négative au quatrième trimestre de 2016. Cela a entraîné un ralentissement des activités ainsi que des problèmes de liquidité au sein de la société. À cet effet et pour que la Société continue de remplir son mandat de financement de logements abordables en Afrique, elle doit réorganiser sa stratégie commerciale à moyen terme pour se reconsolider et reprendre pied.

Au cours des années, pour mettre en œuvre les meilleures pratiques, la Société a demandé volontairement des services de notation de crédit auprès de deux agences de notation, à savoir Moody Investors ainsi que de Global Credit Rating (GCR). Compte tenu des raisons énoncées ci-dessus, la Société ne demandera plus de services de notation de crédit jusqu'à ce que la société puisse reconsidérer ses activités et reprendre ses activités commerciales en intégralité.

Toutefois, conformément aux exigences et aux meilleures pratiques, la Société continuera de fournir et de divulguer ses informations financières par le biais des médias imprimés et électroniques au moins deux fois par an. De plus, toutes les informations seront disponibles sur le site Web de l'entreprise.

...conformément aux exigences et aux meilleures pratiques, la Société continuera de fournir et de divulguer ses informations financières par le biais des médias imprimés et électroniques au moins deux fois par an."

SERVICE DU CONTRÔLE INTERNE

La principale fonction du contrôle interne est de donner une assurance objective et indépendante au Conseil d'administration du fait que des processus de gestion adéquats sont en place pour l'identification et la surveillance des principaux risques de l'organisation. La fonction permet en outre de s'assurer que des contrôles internes efficaces et la gestion des risques sont en place pour gérer ces risques. Le Service de contrôle interne de Shelter Afrique procède à des audits indépendants et évalue l'efficacité de la gestion des risques, des contrôles internes et de la gouvernance de l'organisation. L'unité fonctionne en vertu de la Charte d'audit interne approuvée par le Conseil en 2013. La version révisée est en cours d'examen pour approbation en 2017. La Charte définit les rôles, les objectifs, l'autorité et les responsabilités de la fonction d'audit.

En 2016, 82% du plan d'audit interne approuvé a été exécuté. Sur 28 activités planifiées, 23 ont été complétées. Parmi les 23 activités, 15 activités ont été classées « Satisfaisantes » (65 pour cent), 5 activités ont été classées « Partiellement satisfaisantes » (22 pour cent) et trois activités comme « Insatisfaisantes » (13 pour cent).

En 2016, la mise en œuvre des recommandations d'audit était de 72%, 14% ont été partiellement résolues et les 14% restants n'ont pas été résolus.

Chart 10: Status of 2016 approved audit work plan

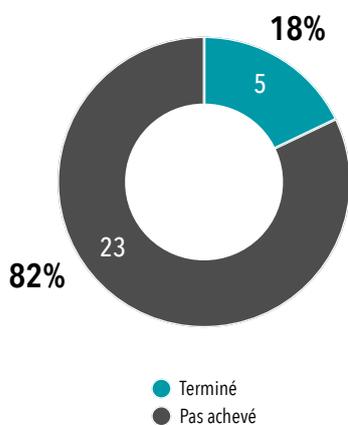


Chart 11: 2016 Completed Activities rating

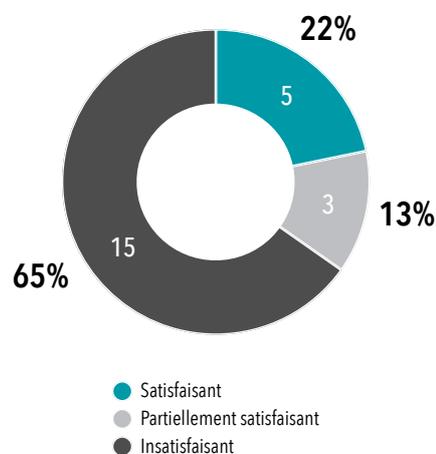


Chart 12: Implementation status

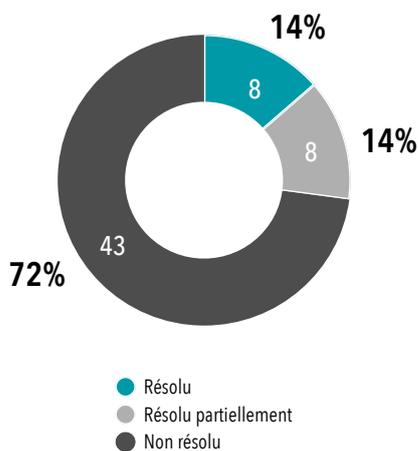
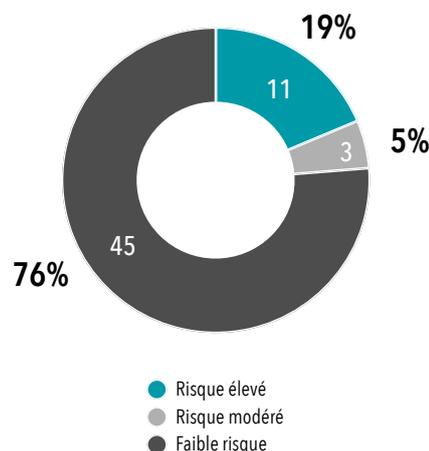


Chart 13: Implementation status risk rating



ACTIVITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée Générale Annuelle

La 35^{ème} Assemblée générale annuelle de Shelter Afrique a eu lieu le 2 juin 2016 au Transcorp Hilton Hotel, à Abuja au Nigéria. Elle était présidée par l'honorable Babatunde Raji Fashola SAN, Ministre de l'énergie, des travaux publics et du logement de la République Fédérale du Nigéria. L'Assemblée générale a approuvé (a) la déclaration d'un dividende pour l'exercice 2015 d'un montant de 424 713 \$ US, ce qui représentait 6,82 \$ US par action ; b) l'affectation de 318 534 dollars du revenu net à la Fondation Shelter Afrique pour des initiatives spéciales; et (c) que le solde de 1 380 315 \$ US après les crédits susmentionnés soit reporté à la Société et transféré dans les réserves sur bénéfices non distribués.

D'autres décisions importantes de l'Assemblée générale annuelle comprennent les élections des membres du Conseil représentant le groupe 1 et le groupe 2 des actionnaires du pays ; la nomination de M / s Deloitte & Touche en tant qu'auditeurs externes de Shelter Afrique pour les exercices 2016 à 2020 à un coût d'audit initial de 40 000 \$ US et sous réserve des dispositions de l'article 31 des Statuts de SHELTER-AFRIQUE.

La 35^{ème} Assemblée générale annuelle a également élu un nouveau Bureau de Shelter Afrique composé du président de la 35^{ème} Assemblée générale annuelle, l'honorable ministre Babatunde Raji Fashola, SAN Ministère fédéral de l'énergie, des travaux publics et du logement du Nigéria, 1^{er} vice-président de la 35^e Anniversaire Assemblée générale, l'honorable Saviour Kasukuwere, Ministre de l'Administration locale, des Travaux publics et du Logement, République du Zimbabwe, 2^{ème} Vice-président de la 35^{ème} Assemblée Générale Annuelle, l'honorable Dr. Angeline S.L. Mabula Ministre adjoint des Domaines, du Logement et du Développement d'établissements humains de la République unie de Tanzanie

En outre, l'Assemblée générale a décidé qu'une réunion extraordinaire s'est tenue en Zambie en novembre 2016 pour discuter des modifications aux Statuts.

Elle a en outre décidé que la 36^e session de l'Assemblée générale annuelle sera accueillie par le gouvernement de la République du Zimbabwe en mai / juin 2017 à Victoria Falls et que la 37^e session de l'Assemblée générale annuelle sera organisée par le gouvernement de la République de Tanzanie en mai / juin 2018 dans un lieu à déterminer.

Les Réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a honoré toutes les réunions prévues et a continué à exercer son rôle de contrôle sur l'institution.



M. Oumar Diop en conversation lors du dîner Lefarge lors de la 35^e AGA

SYMPOSIUM ANNUEL

THEME DE 2016: LOGER LA POPULATION URBAINE À FAIBLE REVENU EN AFRIQUE

RÉSUMÉ DES DEBATS ET DES DISCUSSIONS DU SYMPOSIUM TENU LE MERCREDI 1er JUIN 2016 A ABUJA AU NIGERIA

CONTEXTE

Le Symposium 2016 de Shelter Afrique avait pour but de répondre à l'histoire gênante et de plus en plus souvent moins racontée des pauvres des villes en Afrique.

Presque universellement, l'offre de logement n'a pas répondu aux besoins des pauvres des villes, avec le coût des logements neufs, notamment ceux construits par les agences gouvernementales beaucoup plus chers que ce que ce segment de la population peut s'offrir. La conséquence est la croissance rapide des quartiers informels, des bidonvilles aux alentours des grandes villes d'Afrique, avec des conséquences évidentes pour le développement économique, la santé, la sûreté et la sécurité.

C'est dans ce contexte que le Symposium a cherché à répondre aux objectifs clés suivants:

1. Explorer et présenter au public les approches et innovations actuelles en matière de planification et de conception de logements abordables pour les employés à faible revenu dans les villes;
2. Mettre en évidence une gamme de méthodes de construction appropriées pour la mise en place de logements abordables pour les personnes à faible revenu;
3. Explorer les options et les structures de financement pour les projets de logement à faible revenu.

RÉSULTATS PRINCIPAUX

Le Symposium a enregistré deux discours d'ouverture, dont un par l'honorable ministre de l'énergie, des travaux publics et du logement de la République fédérale du Nigeria. Après cela, des experts du Nigeria, du Malawi, des États-Unis d'Amérique et du Sénégal ont constitué deux groupes et ont entretenu le public sur deux domaines thématiques. Le premier panel a discuté de la « Conception et la construction des logements à faible coût », tandis que le deuxième groupe a parlé du « Financement de l'offre de logement et de la demande de revenus à faible revenu ». Les messages clés des experts bien sélectionnés comprenaient:

1. La nécessité d'une bonne planification : Qu'il est nécessaire d'avoir une bonne planification tout au long de la chaîne de livraison de maisons afin d'identifier les possibilités de contrôle et de réduction des coûts. La planification devrait également englober l'inclusion d'installations de stockage, d'approvisionnement en eau, d'énergie, des routes et d'autres infrastructures pertinentes ainsi que des équipements sociaux pour les travailleurs afin d'éviter la prolifération des établissements informels. La planification devrait être étendue à la gestion et à la maintenance des propriétés après la mise en œuvre.
2. La nécessité d'une normalisation : Qu'une normalisation du parc de logements est nécessaire par opposition à la personnalisation. Lorsqu'il existe une harmonie et une uniformité de conception, il devient possible de standardiser les accessoires et les autres matériaux de construction, ce qui encourage les fabricants et d'autres entreprises, y compris les entreprises à petite échelle, à assembler et à livrer en masse aux constructeurs. Cette livraison de masse produit des économies d'échelle et une optimisation des coûts qui entraînent de faibles coûts de construction.
3. L'industrialisation : Une réduction significative du coût et du temps de production du logement peut être obtenue grâce à une industrialisation durable du processus de livraison du logement grâce à la construction de capacités de production indigènes. Cela nécessitera divers changements de paradigme, y compris:
 - La transition de la main-d'œuvre artisanale à faible consistance à une main-d'œuvre renforcée par la technologie à haute productivité ;
 - La transition de l'utilisation de matériaux de construction à faible valeur ajoutée aux composants et à la technologie de haute performance à haute valeur ajoutée ;
 - La transition de la construction de bâtiments personnalisés à faible productivité à une production industrielle modulaire à haute productivité.

4. L'utilisation de méthodologies de construction non conventionnelles pour réduire les coûts de construction tout en adoptant des solutions financières innovantes pour financer les options de construction et d'achat de maisons. Les approches comprennent l'utilisation de l'assistance technique et l'utilisation de blocs de sol stabilisés et d'autres matériaux indigènes dans un système de construction organisé.
5. L'utilisation d'institutions de microfinance pour accéder aux microcrédits de logement a été identifiée comme un canal important à travers lequel les pauvres en milieu urbain peuvent être soutenus pour devenir propriétaires. Deux modèles ont été examinés, notamment la microfinance de logement différentiel autonome, et; Microfinance de logement lié (Microfinancement de logement lié à d'autres produits offerts par un établissement de microfinance). Grâce à l'un ou l'autre modèle, l'accès au financement devient disponible pour les extensions de maisons et les rénovations, ainsi que pour les nouvelles maisons construites de façon incrémentielle.
6. Le financement subventionné pour les logements à faible revenu est-il une option durable? Le Symposium a noté que, en effet, divers gouvernements avaient adopté différentes approches pour subventionner le coût de l'accession à la propriété avec des degrés divers de réussite. Certaines des options de subvention retenues incluent la réduction des taux d'intérêt vers des groupes de revenus spécifiques, l'extension des titres de prêt grâce à des facilités de liquidité hypothécaire soutenues par le gouvernement ainsi que des améliorations de crédit telles que l'aide au paiement initial et l'assurance de prêts immobiliers.

CONCLUSION

En explorant diverses approches et innovations dans la planification et la conception de logements abordables pour les personnes à faible revenu dans les villes et en identifiant les options et les structures de financement pour les projets de logement à faible revenu, les objectifs du Symposium ont été bien atteints. Le résultat du Symposium peut être bien adopté par Shelter Afrique et d'autres parties prenantes pour concevoir et élaborer un programme approprié qui permettra de relever les défis du logement des pauvres des villes en Afrique.



Le Concours de logement 5000 pour 5000

Au cours de l'AGA de 2015 à Abuja, le Directeur général a annoncé le lancement du concours 5000 pour 5000 logements ; le concours a été conçu pour encourager tous les professionnels des sciences du bâtiment ou des parties prenantes à créer une unité n'excédant pas 5000 USD. À son tour, Shelter Afrique s'engagerait à construire 5000 de ces unités à travers le continent.

Le but et les objectifs

L'objectif du concours est de stimuler et de récompenser la réflexion novatrice sur la façon dont une maison habitable et durable peut être conçue et produite à un coût d'investissement ne dépassant pas un équivalent de 5000 à l'utilisateur final. En plus du paramètre de coût, les thèmes clés du concours comprendront, sans s'y limiter :

- **La durabilité** – La solution de conception accordera une attention particulière à l'environnement, au coût d'utilisation et à l'adaptabilité à des contextes de localisation spécifiques;
- **Le caractère pratique** – Les maisons seront constructibles;
- **Innovation de la chaîne d'approvisionnement** – Les solutions proposées proposeront l'innovation sur chaque partie de la chaîne d'approvisionnement pour atteindre l'objectif;
- **La beauté et l'esthétique** – Inspirez une nouvelle esthétique et un paysage urbains qui habilite et améliore la vie des personnes à faible revenu.

La participation au concours a été ouverte le 25 novembre 2016 ; Shelter Afrique a enregistré beaucoup d'intérêt et un nombre élevé de soumissions, au total 115 sur 27 pays différents. On s'attend à ce qu'un gagnant soit annoncé lors de l'AGA 2017 au Zimbabwe.

Le colloque CFC - Shelter Afrique

Shelter Afrique et le Credit Foncier du Cameroun (CFC) ont organisé un atelier de renforcement des capacités à l'Hôtel Hilton à Yaoundé au Cameroun, du 13 au 14 septembre 2016. Le thème du colloque était : *Financement de l'immobilier en République du Cameroun: Défis, contraintes et opportunités.*

La nécessité du Colloque s'explique par plusieurs études qui ont révélé un déficit immobilier important au Cameroun. Avec un taux annuel de croissance de la population de 2,6% et un taux annuel de croissance de l'urbanisation de 6,5%, le Cameroun est urbanisé à 54%. Le défi de fournir des logements à cette population en pleine expansion et à l'urbanisation est évident, près de la moitié vivent dans des logements et des établissements informels.

Les objectifs du colloque

- L'objectif principal du séminaire-atelier était de mieux comprendre les problèmes et les contraintes du secteur du logement au Cameroun afin d'identifier les perspectives potentielles de financement de l'immobilier dans le pays.
- L'identification de l'état actuel du secteur de l'immobilier au Cameroun
- L'identification et l'optimisation des incitations qui pourraient améliorer les sources de financement disponibles localement (c.-à-d. les sources de financement alternatives)
- L'évaluation des contraintes sectorielles structurelles et cycliques qui entravent l'émergence d'un financement immobilier
- Le renforcement des capacités des développeurs dans l'assemblage et le suivi des projets bancables ainsi que dans la maîtrise des cadres juridiques et réglementaires, fiscaux, juridiques, procéduraux, etc.
- L'identification des éléments structurels pour le développement d'un modèle d'entreprise du financement immobilier au Cameroun.

Shelter Afrique, à l'invitation du CFC, a pu fournir des animateurs pour l'atelier, en invitant certains de nos précieux partenaires comme ONU-Habitat, Karibu Homes [Kenya], Rock of Ages [Nigéria], Interbat [Côte d'Ivoire], Reisam [Côte d'Ivoire].

Des représentants de haut niveau du gouvernement camerounais, des promoteurs privés et des professionnels de l'industrie immobilière et financière ont pris part au colloque. Shelter Afrique s'est saisie du colloque comme une occasion pour lancer sa série d'ateliers destinés aux développeurs, une série qui devrait se poursuivre sous peu.



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

RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS
31 DECEMBRE 2016

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

SIÈGE SOCIAL

Shelter Afrique Centre
Longonot Road, Upper Hill
P O Box 41479 – 00100
Nairobi
Kenya

BANQUES PRINCIPALES

Citibank N.A.
P O Box 30711 – 00100
Upper hill, Nairobi
Kenya

BNP Paribas
2, Place de l'opéra BP 6542
75060 Paribas Cedex 02, Paris
France

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

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

Commercial Bank of Africa
P O Box 30437- 00100
Nairobi

CONSEILLERS JURIDIQUES

Mamicha & Co. Advocates
Pan Africa House, 3rd Floor,
No. 9 Kenyatta Avenue
P O Box 59304-00200
Nairobi, Kenya

B.M. Mutie & Co. Advocates
2nd Floor, MMID Studio,
Westlands Road, Westlands
P. O Box 14846-00100
Nairobi, Kenya

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Touche
Certified Public Accountants (Kenya)
Deloitte Place, Waiyaki Way, Muthangari,
P O Box 40092 - 00100, Nairobi, Kenya

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mr. Jean-Paul Missi - Chairperson
Mr. Samuel Mivedor - Vice Chairperson

Actionnaires de Classe "A" (Pays)

Administrateurs	Des administrateurs suppléants	Pays / Institutions représentées	% du Capital
M. David Gabindadde-Musoke (Ouganda) depuis le 2.6.2016	M. David Gabindadde-Musoke (Ouganda) jusqu'au 1.6.2016 Mme. Nthomeng Mapitso Panyane (Lesotho) depuis le 2.6.2016	Botswana, Lesotho, Malawi, Namibie, Rwanda, Tanzanie, Ouganda, Zambie	12%
M. Ceferino Ehuri Mata (Guinée Équatoriale)	M. Pierre Zerbo (Burkina Faso)	Burkina Faso, Burundi, République Centrafricaine, Tchad, Djibouti, Guinée Équatoriale, Guinée Bissau, Cote d'Ivoire, Mali, Sénégal	12%
Alhaji Yahaya Hameed Yakubu (Ghana)	M. Boubacar Keita (Guinée)	Ghana, Guinée, Cap Vert, Togo	11%
M. A. Boulares (Algérie)	M. Dhehby Mohamed Mahmoud (Mauritanie)	Algérie, Mauritanie, Maroc, Tunisie	9%
M. Jean-Paul Missi (Cameroun)	Mme Moussavou Ida Rachel (Gabon)	Benin, Congo, République Démocratique du Congo, Cameroun, Gabon, Madagascar, Ile Maurice, Niger, Seychelles, Sao Tome & Principe	11%
Louis Chike Anikamadu (Nigeria)	M. Edward Graham (Gambie)	Gambie, Liberia, Nigeria, Sierra Leone	13%
Arch. Mariamu El Maawy (Kenya) jusqu'au 1.6.2016 Arch. Aidah Munano depuis le 2.06.2016 (Kenya)	M. Clifford S. Mamba (Swaziland)	Kenya, Somalie, Swaziland, Zimbabwe	11%

Actionnaires de Classe "B" (Institutions)

M. Corneille Karekezi	Mlle Eunice Mbogo	African Reinsurance Corporation	4%
M. Samuel Mivedor	M. Rafael Jabba	Banque Africaine de Développement	17%
TOTAL			100%

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Mr. Hardwork Pemhiwa
Dr. Omodele R. N. Jones

DIRECTION GÉNÉRALE

Mr. James Mugerwa	Directeur général (<i>jusqu'au 31/01/2017</i>)
Mr. Femi Adewole	Directeur, Développement des affaires et Directeur Général par intérim (<i>depuis le 01er/02/2017</i>)
Mr. Oumar Diop	Directeur, gestion de portefeuille et Directeur Général Adjoint par intérim (<i>depuis le 01er/02/2017</i>)
Mr. Raymond Davies	Directeur financier
Mr. Vipya Harawa	Directeur des Affaires Juridiques, de la Gestion des Risques et de la Conformité (<i>jusqu'au 30/04/2017</i>)
Mr. Mouhamadou Gueye	Chef du Département des Risques et de la Conformité
Mr. Godfrey Waweru	Directeur Financier (<i>jusqu'au 12/09/2016</i>)
Mr. Kevin Kihara	Directeur de la Stratégie, de la Performance et du Développement du marché
Ms. Beatrice Mburu	Trésorière et Directrice des Finances par intérim (<i>depuis le 13/09/2016</i>)

AUDITEUR INTERNE

Mr. Mohamed Barry

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 2016

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 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.

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.

RÉSULTATS

Les résultats de l'exercice sont présentés à la page 11 des états financiers. La perte pour l'exercice s'élève à 12.680.766 \$EU (en 2015 après retraitement la perte était de 4.944.327 \$EU).

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. Conformément à la politique en matière de dividende, les administrateurs ne recommandent pas la distribution de dividendes pour l'exercice 2016. (424.713 \$EU a été distribués en 2015, représentant 6,82 \$EU par action ordinaire libérée).

FONDATION SHELTER AFRIQUE

Les administrateurs ne recommandent pas l'affectation de fonds à la Fondation. (Contre 318 534 \$EU en 2015:).

RESERVES

Les réserves de la société sont présentées à la page 13 des états financiers.

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 2. 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.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Touche a exprimé sa volonté de poursuivre sa prestation de services.

Par le Conseil d'Administration



Le Secrétaire Général

Nairobi
19 avril 2017

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 2016

La Société pour 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.

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 2.

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 d'Administration assume également la responsabilité globale de contrôle interne de la Société et met en œuvre des politiques de la Société en matière de gouvernance.

Le Conseil d'Administration se compose de sept administrateurs de Classe 'A' représentant les groupes de pays, de deux administrateurs de catégorie «B» représentant les institutions financières, 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, à l'exception du Directeur Général.

Un calendrier des dates des réunions du Conseil d'Administration prévues pour l'année suivante est fixé à l'avance. L'avis de convocation des réunions est communiqué à l'avance conformément aux Statuts et règlements intérieurs de la Société et est distribué avec l'ordre du jour ainsi que les documents du Conseil à tous les administrateurs à l'avance. Le Conseil d'Administration se réunit régulièrement et au moins trois fois par an. Au cours de l'année, le Conseil d'Administration 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 des états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 Etats Financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

COMITES DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration 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 d'Administration 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 d'Administration. Ces comités aident le Conseil d'Administration 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 cas de besoin. Le Conseil d'Administration 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.

GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

La direction, en consultation avec les Comités du Conseil d'Administration, 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 d'Administration 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 l'Auditeur Interne. Sur le plan administratif, l'Auditeur Interne rend compte au Directeur Général et fonctionnellement au Comité de l'Audit, des Risques et des Finances.

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 approuvés séparément par le Comité de l'Audit, des Risques et des Finances, qui examine et approuve les rapports annuels de l'audit 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 d'Administration.

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.

RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE 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 appropriés.

PARTICIPATION AU CONSEIL ET AUX RÉUNIONS DU COMITÉ

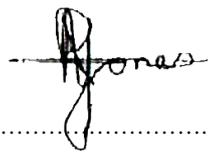
Le Conseil d'Administration se réunit chaque trimestre pour les réunions prévues pour examiner la performance de la Société par rapport aux business plans et en vue de la formulation et la mise en œuvre de la stratégie, et à d'autres occasions pour faire face à tout problème nécessitant une attention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

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).



Administrateur
19 avril 2017



Administrateur

DECLARATION DE LA RESPONSABILITE DES ADMINISTRATEURS SUR LES ÉTATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Les statuts des Sociétés exigent que les Administrateurs préparent les états financiers de chaque exercice comptable, reflétant une image fidèle de l'état du patrimoine de la Société à la fin de l'exercice et des résultats de la Société pour cet exercice. Ils exigent également de la part des administrateurs qu'ils veillent à ce que la société tient des registres comptables appropriés suffisants pour présenter et expliquer les opérations de l'entreprise et communiquer, avec une assurance raisonnable, la situation financière de la société. Les administrateurs sont également responsables de la sauvegarde des actifs de la société, et de la prise des mesures raisonnables pour la prévention et la détection des fraudes et erreurs.

Les administrateurs assument la responsabilité de la préparation et la présentation de ces Etats Financiers conformément aux Normes internationales d'information financière. Ils assument également la responsabilité de:

- (i) La conception, la mise en œuvre et des mesures de contrôle interne qu'ils déterminent nécessaires pour permettre la présentation des Etats Financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs ;
- (ii) Choix des conventions comptables appropriées et de leur application de façon cohérente; et
- (iii) Des estimations comptables et de prise de positions raisonnables compte tenu des circonstances.

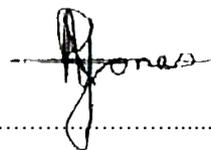
Même si la Société est actuellement l'objet d'une restructuration financière et au niveau des dirigeants, les administrateurs estiment que la Société poursuivra son exploitation de façon contenue pendant au moins les douze prochains mois à compter de la date de la présente déclaration.

Approuvé par le Conseil d'Administration le 19 avril 2017 et signé en son nom par:



Administrateur

19 avril 2017



Administrateur

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Rapport sur l'audit des états financiers

Avis

Nous avons audité les états financiers ci-joints de la Société de l'Habitat et le Logement Territorial en Afrique (La société ou Shelter - Afrique), constitués du Bilan au 31 décembre 2016, du compte de résultat et des autres éléments du résultat global, du tableau de variations des capitaux propres et le Tableau 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.

À notre avis, les Etats Financiers reflètent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2016 et de ses résultats financiers et des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date conformément aux Normes internationales d'information financière ("IFRS").

Fondements de notre avis

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales en matière d'audit (« ISA»). Nos responsabilités en vertu de ces normes sont présentées plus en détail dans les responsabilités de l'auditeur en matière d'audit de la section des Etats Financiers de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément au code de déontologie de la Fédération internationale des comptables (Code de l' IFAC), ainsi que d'autres exigences éthiques pertinentes à notre audit des Etats Financiers au Kenya, et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques conformément à ces exigences et au code de l' IFAC. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre avis.

Incertitude majeure liée à la continuité d'exploitation

Nous attirons votre attention sur l'annexe 3a (i) des Etats Financiers, qui indique que le Conseil d'Administration a mis en place un plan de redressement pour faire face aux problèmes de liquidité auxquels la société a été confrontée. Ces événements ou conditions, associés à d'autres problèmes exposés dans l'annexe 3a (i), indiquent qu'une incertitude significative pèse, qui est susceptible de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Notre avis n'est pas modifié par cette incertitude.

Problèmes majeurs liés à l'audit

Les problèmes majeurs liés à l'audit sont les aspects qui, à notre avis de professionnel, étaient de la plus haute importance pour notre audit des Etats Financiers de l'exercice en cours. Ces aspects ont été abordés dans le cadre de l'audit des Etats Financiers dans son ensemble, et ont influencé notre avis là-dessus, aussi ne formulons-nous pas un avis distinct sur ces questions.

Problème majeur lié à l'audit	La manière dont notre audit a traité ce problème
<p>Provision pour dépréciation des prêts et avances aux clients</p> <p>Les administrateurs doivent faire preuve de beaucoup de discernement dans l'évaluation de la dépréciation des avances.</p> <p>La perte de valeur des avances d'un montant de 34 789 002 \$EU (pour 2015 après retraitement : 18 132 437 \$EU) contre une avance de solde de US \$ 317 903 052 (pour 2015 : 292 413 282 \$EU), indiquée en annexe 18 aux Etats Financiers, représente l'écart entre la valeur présente des flux de trésorerie futurs attendus, actualisés au taux d'intérêt effectif initial et à la valeur comptable de l'avance en ce qui concerne les prêts présentant des indicateurs de dépréciation.</p>	<p>En valorisant la dépréciation des avances, nous avons évalué les raisonnements appliqués par les administrateurs et nos procédures sont basées sur les éléments suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des informations financières et non financières pouvant indiquer la dépréciation des prêts et avances telles que : le nombre de jours de retard ; les questions qui ont un impact négatif sur l'avancement des projets d'immobilisations et la solidité financière de l'emprunteur.

Problème majeur lié à l'audit (suite)	La manière dont notre audit a traité ce problème (suite)
<p>Les éléments utilisés pour déterminer la perte de valeur comprennent:</p> <p><u>La probabilité qu'une avance entraînera une perte:</u></p> <p>Comme cela est détaillé à l'annexe 3 (I) (iii) aux Etats Financiers, à la fin de chaque période, la société évalue s'il existe une indication objective de dépréciation d'un actif financier.</p> <p>D'importantes avances sur prêts de Shelter Afrique sont consacrées à des projets d'immobilisations couvrant un certain laps de temps. Pendant la durée du prêt, ces projets peuvent présenter différents indices de dépréciation.</p> <p>Il faut beaucoup de discernement pour évaluer ces indicateurs de perte de valeur et les circonstances atténuantes permettant de conclure si une avance est objectivement altérée ou non.</p> <p><u>La valeur de réalisation prévue de la garantie couvrant l'avance:</u></p> <p>En raison de la nature des avances de prêt de Shelter-Afrique, la garantie détenue est principalement sous forme de propriété immobilière. Pour déterminer le montant des pertes de valeur, les administrateurs présents valorisent les entrées de trésorerie attendues, qui comprennent la valeur de cette garantie, pendant la période de réalisation prévue.</p> <p>Il faut faire preuve de discernement pour estimer la valeur de cette garantie.</p> <p>Les provisions pour dépréciation sur les prêts et avances aux clients ont un problème majeur lié à l'audit en raison de la faculté d'appréciation expliquées ci-dessus</p>	<p>En utilisant les informations ci-dessus, nous avons évalué le caractère raisonnable de l'identification des prêts douteux par les administrateurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'examen sur un échantillon de la juste valeur estimative des garanties couvrant les avances dépréciées. • L'évaluation de l'adéquation de la valeur constatée sur la base de la valeur de réalisation de la garantie et des facteurs qualitatifs expliqués ci-dessus. <p>Nous avons constaté que les raisonnements utilisés pour déterminer la dépréciation des avances étaient dans une fourchette acceptable et que le montant retenu était raisonnable.</p>

Autres informations

Les Administrateurs sont responsables des autres informations, qui comprennent les informations relatives à l'entreprise, les rapports des administrateurs, la déclaration de la gouvernance d'entreprise et la Déclaration de Responsabilité des administrateurs. Les autres informations ne comprennent pas les états financiers et notre rapport d'audit y afférent.

Notre avis sur les Etats Financiers ne prend pas en compte les autres informations et nous ne basons en aucune manière de conclusion là-dessus. Dans le cadre de notre audit des Etats Financiers, notre responsabilité est de lire les autres informations et, ce faisant, nous demander si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les Etats Financiers ou des enseignements tirés de l'audit ou si d'une manière ou d'une autre, il semble s'agir de fausses déclarations.

Si, sur la base du travail effectué sur les autres informations obtenues avant la date du présent rapport d'audit, nous concluons qu'il y a eu des inexactitudes significatives sur ces autres informations, nous sommes tenus de les signaler. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités des administrateurs sur les Etats Financiers

Les administrateurs sont responsables de la préparation et de la présentation d'Etats Financiers donnant une image exacte et fidèle, conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que des modalités du contrôle interne jugées nécessaires, par les administrateurs, pour permettre la préparation d'Etats Financiers exempts d'anomalies significatives, dues à des fraudes ou à des erreurs.

Dans le cadre de la préparation des Etats Financiers, les administrateurs sont chargés d'évaluer la capacité de la Société en termes de continuité d'exploitation, de divulgation, le cas échéant, des problèmes liés à la continuité d'exploitation, et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, à moins que les administrateurs n'aient l'intention de liquider la Société ou de cesser ses activités, ou n'aient pas d'autre choix à cet égard.

Responsabilité des Commissaires Aux Comptes sur l'audit des Etats Financiers

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les Etats Financiers dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs et de commettre un rapport d'audit comportant notre avis. L'assurance raisonnable est un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à l'ISA détecte toujours toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des inexactitudes peuvent provenir de fraudes ou d'erreurs

Responsabilité des commissaires aux comptes sur l'audit des Etats Financiers (suite)

et sont considérés comme avérés si individuellement ou dans l'ensemble, ils seraient raisonnablement susceptibles d'influencer les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces Etats Financiers.

Dans le cadre d'un audit conforme à l'ISA, nous émettons un avis professionnel et exerçons un esprit critique tout au long de l'audit. Nous devons aussi :

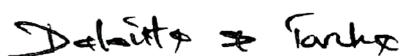
- Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Etats Financiers, que ce soit en raison de fraudes ou d'erreurs, concevoir et exécuter des procédures d'audit répondant à ces risques, et obtenir des éléments probants suffisants et appropriés pour servir de fondement à notre avis. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant de la fraude est plus élevé que celui résultant de l'erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations, ou de passer outre le contrôle interne.
- Comprendre le contrôle interne propice à l'audit en vue de la mise au point des procédures d'audit appropriées selon la situation, mais non dans le but d'exprimer un avis sur l'efficacité du contrôle interne de la société.
- Évaluer le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes faites par les administrateurs.
- Conclure sur le bien-fondé de l'application par les administrateurs du principe de continuité de l'exploitation et sur la base des éléments probants obtenus, si une incertitude significative existe liée à des événements ou des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons qu'une incertitude significative existe, nous devons attirer l'attention dans notre rapport d'audit sur les informations y afférentes dans les Etats Financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre avis. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date du rapport de nos travaux sur les comptes. Cependant, des événements ou situations futures peuvent amener la Société à arrêter la poursuite son exploitation.
- Évaluer la présentation, la structure et le contenu des Etats Financiers, notamment les informations fournies et que les Etats Financiers représentent les opérations et les événements sous-jacents d'une manière correspondant à une présentation équitable.

Nous communiquons avec les directeurs en ce qui concerne, entre autres, le champ d'application et le calendrier prévu pour l'audit et les conclusions majeures de l'audit, notamment les déficiences importantes du contrôle interne que nous cernons dans le cadre de notre audit.

Nous remettons également aux administrateurs une déclaration précisant que nous avons respecté les exigences éthiques pertinentes en matière d'indépendance et que nous leur avons communiqué tous les liens et d'autres aspects susceptibles raisonnablement d'être considérés comme portant atteinte à notre indépendance, et le cas échéant, les garanties y afférentes.

Partant des renseignements communiqués aux administrateurs, nous déterminons les aspects qui étaient de la plus haute importance dans l'audit des Etats Financiers de l'exercice en cours et il s'agit donc des problèmes majeurs liés à l'audit. Nous expliquons ces aspects dans notre rapport, sauf si la législation ou la réglementation interdit la divulgation publique sur la question ou lorsque, dans des circonstances extrêmement rares, nous considérons qu'un aspect ne doit pas être communiqué dans notre rapport parce que les conséquences négatives de sa divulgation l'emportent sur les avantages liés à leur diffusion publique.

Le partenaire mandaté pour assumer la responsabilité de l'audit ayant abouti au présent rapport d'audit indépendant est F. Okwiri – P/No 1699.



Expert Comptable Agréé (Kenya)

Nairobi, Kenya

20 avril 2017

ÉTAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 2016

	Remarque	2016 \$EU	2015 Retraitement* \$EU
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	5	30,545,413	25,143,027
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	6	(16,768,320)	(12,944,977)
REVENUS NETS D'INTERET		13,777,093	12,198,050
FRAIS ET COMMISSIONS PERCUS	7	2,633,315	2,517,718
SUBVENTION RECUE	8	80,915	54,129
AUTRES PRODUITS	9	253,583	404,206
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION		16,744,906	15,174,103
CHARGES D'EXPLOITATION	10	(9,722,704)	(10,089,869)
(PERTES)/GAINS NETS DE CHANGE	11	(134,171)	66,030
DÉPENSES DE SUBVENTION	12	(77,036)	(50,250)
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES	18 (b)	(18,004,670)	(9,344,994)
AUTRES CHARGES DE DÉPRÉCIATION	15 (b)	(1,200,000)	(800 000)
PART DES (PERTES)/BÉNÉFICES DE LA JOINT-VENTURE	20	(287,091)	100,653
PERTE DE L'EXERCICE		(12,680,766)	(4,944,327)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL			
Rubriques susceptibles d'être passées par pertes et profit:			
PLUS-VALUES LATENTES SUR LES PLACEMENTS EN FONDS PROPRES	21	-	(3,928)
Rubriques à ne pas passer par pertes et profit			
GAIN SUR LA RÉÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS	22 (i)	-	987,669
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT ÉTENDU DE L'EXERCICE		-	983,741
TOTAL DES PERTES ÉTENDUES DE L'EXERCICE		(12,680,766)	(3,960,586)
(PERTE)/BÉNÉFICE PAR ACTION	13	(203.17)	(80.36)

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2016

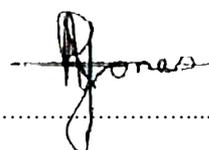
	Remarque	2016 \$EU	2015 Retraitement* \$EU
ACTIFS			
Soldes banque et caisse	14	20,432,294	10,363,874
Dépôts bancaires à court terme	15	7,706,836	30,470,444
Instruments financiers dérivés	16	62,346	524,436
Titres immobilisés en vente	17	4,890,434	4,550,813
Prêts et avances à la clientèle	18(a)	283,114,050	274,280,845
Autres créances	19	4,004,258	2,820,501
Placement dans une coentreprise	20	4,978,971	2,212,837
Placements en actions	21	5,449,320	4,750,450
Immobilisations corporelles	22	5,459,737	5,325,889
Immobilisations incorporelles	23	293,158	431,857
Subvention de l'État	24	116,385	120,264
TOTAL DE L'ACTIF		336,507,789	335,852,210
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF FONDS PROPRES			
EQUITY			
Capital social	25(a)	62,600,000	62,232,000
Prime d'émission	25(b)	16,359,068	16,074,604
Réserve de réévaluation	25(d)	2,872,649	2,872,649
Bénéfices non distribués		9,485,256	22,909,269
Réserves disponibles à la vente	25(e)	351,773	351,773
Réserves Spéciales - Fondation SHAF	29	1,687,552	1,423,737
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		93,356,298	105,864,032
PASSIF			
Autres dettes	26	1,138,285	1,134,946
Provisions	27	2,475,212	1,651,753
Dividendes à payer	28	1,548,143	1,129,579
Produits constatés d'avance	30	1,831,920	1,498,636
Billets à moyen terme	31	47,160,130	66,142,135
Lignes de crédit	32	188,997,801	158,431,129
TOTAL DU PASSIF		243,151,491	229,988,178
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES		336,507,789	335,852,210

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

Les états financiers des pages 11 à 74 ont été approuvés par le Conseil d'Administration le 19 avril 2017 et ont été signés en son nom par:



Administrateur



Administrateur

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 2016

	Partager Capital (\$EU)	Partager Prime (\$EU)	Réévaluation Réserves (\$EU)	Retenues Bénéfices (\$EU)	Disponibles à la vente Réserves (\$EU)	Réserves Spéciales - Fondation SHAF (\$EU)	Total Fonds propres (\$EU)
1er janvier 2015	60,823,000	14,985,447	1,884,980	27,853,596	355,701	1,423,737	107,326,461
Augmentation de capital (supplémentaire)	1,409,000	1,089,157	-	-	-	-	2,498,157
Perte de l'exercice - après Retraitement* (Annexe 37)	-	-	-	(4,944,327)	-	-	(4,944,327)
Autres éléments du résultat étendu	-	-	987,669	-	(3,928)	-	983,741
Au 31 Décembre 2015 (Après Retraitement*)	62,232,000	16,074,604	2,872,649	22,909,269	351,773	1,423,737	105,864,032
Au 1er Janvier 2016 comme précédemment indiqué	62,232,000	16,074,604	2,872,649	29,977,158	351,773	1,423,737	112,931,919
Effets du retraitement (note 37)	-	-	-	(7,067,889)	-	-	(7,067,889)
Au 1er Janvier 2016 après retraitement	62,232,000	16,074,604	2,872,649	22,909,269	351,773	1,423,737	105,864,032
Augmentation de capital (supplémentaire)	368,000	284,464	-	-	-	-	652,464
Perte de l'exercice	-	-	-	(12,680,766)	-	-	(12,680,766)
Réserves Spéciales - Fondation SHAF	-	-	-	(318,534)	-	318,534	-
Paiements au titre de la Fondation SHAF	-	-	-	-	-	(54,719)	(54,719)
Transfert aux dividendes à payer	-	-	-	(424,713)	-	-	(424,713)
Au décembre 2016	62,600,000	16,359,068	2,872,649	9,485,256	351,773	1,687,552	93,356,298

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.

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

FLUX DE TRÉSORERIE

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 201

	Remarque	2016 \$EU	2015 Retraitement* \$EU
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Trésorerie nette utilisée dans les opérations	34 (a)	(5,121,236)	(63,046,570)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles	22	(462,623)	(602,519)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	23	(52,617)	(65,408)
Investissements dans des instruments de capitaux propres	21	(698,871)	(1,816,373)
Placement net dans une coentreprise	20	(3,057,750)	158,645
Trésorerie nette affectée aux opérations d'investissement		(4,271,861)	(2,325,655)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Réserves Spéciales - Fondation SHAF	29	(54,719)	-
Dividendes versés	28	(6,149)	(182,814)
Produit des souscriptions de capital	25(c)	640,053	2,498,157
Produit de fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	54,816,900	75,849,750
Remboursement des fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(24,507,128)	(11,708,084)
Produit de billets à moyen terme	34(d)	-	1,632,272
Remboursement de billets à moyen terme	34(d)	(18,130,400)	(5,065,125)
Remboursement des emprunts bancaires	34(e)	-	(4,146,409)
Intérêts payés sur les fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(7,674,936)	(3,473,851)
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	34(d)	(6,615,106)	(8,125,710)
Intérêts payés sur les emprunts bancaires	34(e)	-	(168,559)
Frais reportés		(84,290)	-
Autres frais financiers payés	34(f)	(1,552,145)	(1,874,772)
Trésorerie nette provenant des / (affectée aux) activités de financement		(3,167,920)	45,234,855
DIMINUTION DE LA TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(12,561,017)	(20,137,370)
EFFET DES VARIATIONS DES TAUX DE CHANGE	11	(134,171)	66,030
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 1^{ER} JANVIER		40,834,318	60,905,658
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 31 DECEMBRE	34 (b)	28,139,130	40,834,318

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE CLOS LE DECEMBRE 2016

1. PRINCIPES COMPTABLES

Déclaration de conformité

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

2. APPLICATION DES NORMES ET NOUVEAUX RAPPORTS FINANCIERS INTERNATIONAUX RÉVISÉ (IFRS)

La Société a appliqué pour la première fois certaines normes et modifications, qui sont effectives pour les exercices débutant à compter du Janvier 2016. La Société n'a adopté par anticipation aucune norme autre, interprétation ou modification ayant été publiée mais non encore entrée en vigueur.

La nature et l'effet de ces changements sont présentés ci-dessous. Bien que ces nouvelles normes et modifications soient appliquées pour la première fois en 2016, elles n'ont pas eu une incidence importante sur les Etats Financiers annuels de la Société. La nature et l'impact de chaque nouvelle norme ou modification est présentée ci-dessous:

Normes nouvelles et amendements aux normes publiées effectives au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2016

Les normes IFRS nouvelles et révisées suivantes sont effectives au titre de l'exercice en cours et n'ont eu aucune incidence significative sur les montants figurant dans les présents Etats Financiers.

IFRS 14 - Comptes de report réglementaires

L'objectif de la norme IFRS 14 est de préciser les exigences en matière d'information financière pour les « soldes de comptes de report réglementaire » qui se posent lorsqu'une entité fournit des biens ou services aux clients à un prix ou un taux qui est soumis à la réglementation des tarifs.

L'IFRS 14 permet à une entité, qui pour la première fois adopte des normes internationales d'information financière de continuer à tenir des comptes, avec quelques modifications mineures, pour « soldes de comptes de report réglementaire » selon le référentiel comptable antérieur, à la fois dès l'adoption initiale des IFRS et dans les états financiers ultérieurs. Les soldes des comptes de report réglementaires et les mouvements y afférents, sont présentés séparément dans le bilan et le compte de résultat net ainsi que dans les autres éléments du résultat étendu, et des informations spécifiques sont nécessaires.

L'IFRS 14 s'applique aux premiers états financiers annuels conformes aux IFRS d'une entité au u titre d'exercices commençant à compter du 1er janvier 2016

Modifications portant sur l'IFRS 11 Partenariats:

Cette modification aux IFRS 11 impose à un acquéreur d'un intérêt dans une opération conjointe dans laquelle l'activité constitue une entreprise (tel que défini dans la norme IFRS 3, Regroupements d'entreprises) à:

- a) Appliquer tous les principes comptables inhérents aux regroupements d'entreprises dans l'IFRS 3 et d'autres IFRS, à l'exception des principes qui entrent en conflit avec les directives de l'IFRS 11; et de
- b) Divulguer les informations requises par la norme IFRS 3 et d'autres IFRS pour les regroupements d'entreprises.

* Applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Modifications portant sur l'IAS 16 Immobilisations corporelles et l'IAS 41 Agriculture

Elles modifient l'IAS 16 Immobilisations corporelles et l'IAS 41 Agriculture ainsi qu'il suit:

- a) Intégrer « les plantes au porteur » dans le cadre de la norme IAS 16 plutôt que la norme IAS 41, ce qui permet à ces actifs d'être comptabilisés comme immobilisation corporelles et évalués d'après la comptabilisation initiale au coût historique ou de la réévaluation conformément à la norme IAS 16;
- b) Introduire une définition des « plantes au porteur » comme une plante vivante utilisée dans la production ou la fourniture de produits agricoles, devant porter des produits pendant plus d'un exercice et ayant une faible probabilité d'être vendue comme produit agricole, à l'exception des déchets d'invendus; et

Modifications portant sur l'IAS 16 Immobilisations corporelles et l'IAS 41 Agriculture (suite)

c) Préciser que les produits se développant sur les plantes au porteur restent dans le champ d'application de la norme IAS 41.

* En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Modifications sur l'IAS 27, États financiers individuels

L'IAS 27 États financiers individuels est modifié pour permettre que des investissements dans des filiales, coentreprises et entreprises associées soient éventuellement comptabilisés selon la mise en équivalence dans les états financiers individuels.

* En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Améliorations annuelles du cycle 2012-2014

Apporte des modifications aux normes suivantes:

IFRS 5 - Ajoute des orientations précises dans la norme IFRS 5 pour les cas où une entité reclasse un actif de destiné à la vente à détenue à des fins de répartition ou vice-versa, et les cas où la détention à des fins de répartition comptable est interrompue;

IFRS 7 - Directives supplémentaires à préciser si un contrat de service continue d'être impliqué dans un actif transféré, et des précisions sur la compensation d'information fournis dans les états financiers intermédiaires condensés;

IAS 19 - Précise que les obligations de sociétés de premier ordre utilisées dans l'estimation du taux d'actualisation des avantages postérieurs à l'emploi doivent être libellés dans la même devise que les indemnités à payer; et

IAS 34 - Précisent le sens de « ailleurs dans le rapport intérimaire » et nécessite une référence croisée.

* En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Modifications aux IFRS 10, États financiers consolidés, IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités et IAS 28 Investissements dans des entreprises associées et dans les coentreprises (2011)

Modifie les IFRS 10 États financiers consolidés, IFRS 12 Divulgarion des participations dans d'autres entités et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises (2011) pour régler les problèmes posés dans le cadre de l'application de l'exception de consolidation des entités d'investissement en précisant les points suivants:

- a) L'exemption de la présentation des états financiers consolidés pour une entité intermédiaire parente s'applique à une entité parente qui est une filiale d'une entité de placement, lorsque l'entité de placement valorise l'ensemble de ses filiales à la juste valeur.
- b) Une filiale qui fournit des services liés aux activités d'investissement de la société mère ne doit pas être consolidée si la filiale elle - même est une entité d'investissement ;
- c) Dans le cadre de l'application de la mise en équivalence à un associé ou à une coentreprise, un investisseur non orthodoxe dans une entité de placement peut conserver la mesure de la juste valeur appliquée par l'entreprise associée ou une coentreprise à ses participations dans des filiales ; et
- d) Une entité d'investissement orthodoxe mesurant l'ensemble de ses filiales à la juste valeur fournit les informations relatives aux entités d'investissement, requises par la norme IFRS 12.

* En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Normes publiées mais pas encore en vigueur

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

Normes nouvelles et modifications aux normes	En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter de
IFRS 9	1er janvier 2018
IFRS 15	1er janvier 2017
IFRS 16	1er janvier 2019

IFRS 9 Instruments financiers

L'IFRS 9, publié en novembre 2009, a introduit de nouvelles exigences pour la classification et l'évaluation des actifs financiers. L'IFRS 9 a été modifiée en octobre 2010 pour inclure des exigences relatives à la classification et l'évaluation des passifs financiers et pour la comptabilisation et la de-comptabilisation.

Principales exigences de la norme IFRS 9:

Classification et évaluation

Les actifs financiers sont classés par référence au modèle d'entreprise dans lequel ils sont détenus et aux caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. La version 2014 de la norme IFRS 9 introduit une catégorie « juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global » pour certains titres de créance. Les passifs financiers sont classés de façon similaire à la norme IAS 39, mais il existe des différences dans les exigences applicables à la mesure du risque de crédit propre à l'entité.

Dépréciation

La version 2014 de la norme IFRS 9 introduit un modèle « de perte de crédit attendue » pour la mesure de la dépréciation des actifs financiers, il n'est donc plus nécessaire pour un événement de crédit de s'être son produit avant qu'une perte de crédit soit comptabilisée.

Comptabilisation de la couverture

Introduit un nouveau modèle de comptabilité de couverture qui est conçue pour être plus étroitement alignée avec la manière dont les entités entreprennent des activités de gestion des risques dans le cadre de la couverture des expositions aux risques financiers et non financiers.

Sortie du bilan

Les exigences relatives à la sortie du bilan, des actifs et passifs financiers, sont reportées selon la norme IAS 39. Les administrateurs de la société anticipent que l'application de la norme IFRS 9 dans l'avenir peut avoir un impact significatif sur les montants déclarés au titre des actifs et passifs financiers de la société. Cependant, il est impossible de donner une estimation raisonnable de l'effet de la norme IFRS 9 jusqu'à ce qu'une analyse approfondie soit effectuée par l'entreprise.

IFRS 15 Revenus de contrats avec des clients

En mai 2015, l'IFRS 15 a été publiée et met en place un modèle global individuel pour les entités à utiliser dans la comptabilisation des produits découlant des contrats avec les clients. L'IFRS 15 remplacera la directive actuelle de comptabilisation des produits, notamment l'IAS 18 Revenu, l'IAS 11, Contrats de construction et les Interprétations y afférentes quand il devient effectif.

Le principe de base de la norme IFRS 15 est qu'une entité doit comptabiliser les produits pour représenter le transfert de biens ou de services promis aux clients, à un montant reflétant la contrepartie à laquelle l'entité attend à avoir droit en échange de ces biens ou services.

Plus précisément, la norme introduit une approche en 5 étapes à la comptabilisation des produits:

Étape 1 : Identifier les contrat (s) avec un client

Étape 2 : Identifier les obligations de performance dans le contrat

Étape 3 : Déterminer le prix de la transaction

Étape 4 : Allouer le prix de transaction aux obligations de performance du contrat

Étape 5 : Comptabiliser les produits quand (ou dès que) l'entité s'acquitte d'une obligation de performance

En vertu de l'IFRS 15, une entité comptabilise les produits lorsque (ou dès que) une obligation de performance est satisfaite, c.-à-d. lorsque le « contrôle » des biens ou des services sous-jacents à l'obligation particulière de performance est transférée au client. Les administrateurs de la société n'envisagent pas que l'application de l'IFRS 15 à l'avenir puisse avoir un impact significatif sur les montants déclarés.

IFRS 16 Contrats de location

L'IFRS 16 précise la manière dont le déclarant conforme aux IFRS devra comptabiliser, évaluer, présenter et communiquer des baux. La norme fournit un modèle comptable de locataire individuel, qui nécessite de la part des locataires, qu'ils

comptabilisent les actifs et passifs pour tous les contrats de location à moins que la durée du bail soit de 12 mois ou moins, ou que l'actif sous-jacent soit de faible valeur. Les bailleurs continuent de classer les contrats de location dans les catégories en exploitation ou financier, les modalités relatives à l'IFRS 16 dans la comptabilité du bailleur demeurant pratiquement identiques à celles de son prédécesseur, la norme IAS 17.

Les administrateurs de la société n'envisagent pas que l'application de l'IFRS 16 à l'avenir puisse avoir un impact significatif sur les montants déclarés concernant les éléments de l'actif et du passif de la société.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables adoptés dans la préparation de ces Etats Financiers sont présentées ci-dessous. Ces principes ont été appliqués 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 principes comptables sont décrites ci-dessous. La devise fonctionnelle et de présentation de la Société est le dollar américains (\$EU).

(i) Continuité d'exploitation

À la suite des événements ayant affecté les activités commerciales de la Société au cours du dernier trimestre de l'année 2016, le Conseil d'Administration a procédé à une évaluation critique de la structure financière, de gouvernance et de direction de Shelter Afrique. Le Conseil d'Administration a lancé un plan de redressement pour faire face aux problèmes de liquidité à court terme auxquels la société était confrontée. Cela était en partie causé par une détérioration de la situation du portefeuille de prêts et avances.

À moyen terme, le Conseil d'Administration envisage de restructurer la gouvernance et la direction de la Société pour s'assurer que des contrôles adéquats sont en place en vue d'une gestion efficace de ses opérations et des risques qui en découlent.

Le Conseil d'Administration et la direction actuelle de la Société sont activement engagés à trouver des solutions aux problèmes qui se posent actuellement la Société et nous sommes confiants que la société maintiendra la continuité de son exploitation dans un avenir prévisible.

(b) Constatation des produits

Les produits sont constatés dans la mesure où il est probable que les avantages économiques iront à la Société et que les produits peuvent être évalués de façon fiable. Les produits et charges d'intérêts sont comptabilisés en résultat selon l'exercice. 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 société reçoit des 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.

Les revenus de dividendes d'investissements en actions sont comptabilisés lorsque le droit de la société à recevoir le paiement est établi.

(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. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges. Les coûts d'emprunt comprennent les intérêts et autres coûts qu'une entité encourt dans le cadre de l'emprunt de fonds.

(d) Placement dans une joint-venture

La Société a un intérêt dans des joint-ventures, qui sont des entités contrôlées conjointement, du moment où les sociétés partenaires signent 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 sociétés partenaires. La Société comptabilise sa participation dans la joint-venture 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 partenaire dans le compte de résultat de la joint-venture après la date d'acquisition. La part de profit ou perte du partenaire est comptabilisée dans le compte de résultat du partenaire. Tout changement dans les autres éléments du résultat étendu (AERE) de l'entreprise commune est présenté dans le cadre des AERE de la Société. En outre, quand il y a eu un changement comptabilisé directement dans les capitaux propres de la joint-venture, la Société reconnaît sa part de tout changement, le cas échéant, dans l'état des variations des capitaux propres. Les gains et les pertes latentes résultant de transactions entre la Société et la joint-venture sont éliminées dans la mesure de la participation dans la joint-venture. Les distributions reçues de la joint-venture viennent en diminution de la valeur comptable de l'intérêt.

Les états financiers des joint-ventures sont préparés pour la même période de déclaration que la Société. Si nécessaire, des ajustements sont apportés pour harmoniser les règles comptables en conformité avec celles de la Société.

Après application de la mise en équivalence, la Société détermine s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur sur son investissement dans sa joint-venture. A chaque date de clôture, la Société détermine s'il y a des preuves objectives que l'investissement dans la joint-venture est altéré. S'il y a une telle preuve, la Société calcule le montant de la dépréciation sous forme de la différence entre la valeur recouvrable de l'entreprise commune et sa valeur comptable, puis reconnaît la perte comme « Part des bénéficiaires d'une joint-venture dans l'état du résultat net et d'autres éléments du résultat global ».

(e) Devises étrangères

Les Etats Financiers de la Société sont présentés en dollars américains (\$EU) qui est la devise fonctionnelle.

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.

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. Une immobilisation incorporelle est comptabilisée uniquement lorsque son coût peut être évalué de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui lui sont imputables iront à la Société. Les actifs incorporels sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. 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.

La durée de vie utile et les méthodes d'amortissement des actifs incorporels sont examinées à chaque date de clôture et ajustées de façon prospective le cas échéant.

Une immobilisation incorporelle 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.

(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 suivant la méthode 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, diminuée du cumul des amortissements et des pertes, le cas échéant. Ce coût comprend le coût de remplacement d'une partie de la propriété et de l'équipement et les coûts d'emprunt pour les projets de construction à long terme 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.

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 réaffecté 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 terrains ne sont pas sujets à la dépréciation. L'amortissement est comptabilisé dans le compte de résultat et d'autres éléments du résultat global.

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	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 cession, 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.

Puisque la dernière perte de valeur n'a pas été comptabilisée, 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 comptabilisée 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 1,96 \$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.

(k) Droits des employés

Les droits des employés à un salaire de service et au congé annuel sont comptabilisés lorsqu'ils sont dus aux employés. Une provision est constituée pour le montant estimatif de la rémunération de service à la suite des services rendus par les employés jusqu'à la fin de l'année. Les employés ont droit à un salaire mensuel complet pour chaque année de service accompli. Une provision est constituée pour le montant estimatif du congé annuel et d'un service de rémunération à la suite des services rendus par les employés jusqu'à la fin de l'année. Une évaluation actuarielle pour déterminer la dette de paiement de services a été effectuée en dernier lieu en décembre 2016.

(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 juste valeur par le biais du compte de résultat (JVRN), 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.

Les actifs financiers sont classés à la JVRN lorsque l'actif financier (i) est la contrepartie conditionnelle qui peut être payée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises auquel l'IFRS 3 s'applique, (ii) est détenu des fins de négociation, ou (iii) il est classé à la JVRN.

Un actif financier est classé comme détenus à des fins de négociation si :

- Il a été acquis principalement dans le but de faire l'objet d'une vente à court terme ; où
- Lors de sa comptabilisation initiale, il fait partie d'un portefeuille d'instruments financiers que le Groupe gère ensemble et a un profil récent de prise de bénéfices à court terme ; ou
- Il est un dérivé non affecté et effectif comme instrument de couverture.
- Un actif financier autre qu'un actif financier détenu à des fins de négociation ou en contrepartie conditionnelle susceptible d'être payé par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises peut être désignée comme à la JVRN lors de la comptabilisation initiale si :

- Une telle désignation élimine ou réduit significativement une incohérence de mesure ou de comptabilisation qui résulterait autrement ; ou
- L'actif financier fait partie d'un groupe d'actifs ou de passifs financiers ou des deux, géré et sa performance évaluée sur la base de la juste valeur, conformément à la stratégie documentée du Groupe en matière de gestion des risques ou d'investissement, et que des informations sur le regroupement sont fournies en interne sur cette base ; ou
- Il fait partie d'un contrat contenant un ou plusieurs dérivés intégrés et que l'IAS 39 permet à l'ensemble du contrat combiné d'être désigné comme à la JVRN.

Les actifs financiers à la JVRN sont évalués à leur juste valeur, les gains ou les pertes découlant de réévaluation sont comptabilisés en résultat. Le gain net ou la perte comptabilisé en résultat intègre les dividendes ou les intérêts gagnés sur l'actif financier et est inclus dans la rubrique « autres gains et pertes ».

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

- Swap de devises à recevoir
- Prêts et créances : prêts et avances à la clientèle, soldes Banque et de Trésorerie, dépôts à court terme et prêts au personnel
- Placements détenus jusqu'à leur échéance : - obligations d'entreprises, 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) 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.

(ii) Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés avec des paiements fixes ou prévisibles et des échéances fixes que la direction a l'intention et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance, et qui ne sont pas désignés à la juste valeur par le biais du résultat net ou disponibles à la vente, ou ne répondent pas à la définition des prêts et créances. 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.

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 sont désignés comme étant disponibles à la vente ou ne sont pas classés comme (a) des prêts et avances, (b) détenus jusqu'à leur échéance ou (c) les actifs financiers à la juste valeur 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 placements financiers disponibles à la vente sont ensuite évalués à leur juste valeur, les gains ou les pertes étant comptabilisés en autres éléments du résultat étendu. Ils sont ensuite portés au crédit des réserves disponibles 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). Si, à la suite d'un changement dans l'intention ou la capacité ou la circonstance rare qu'une mesure fiable de la juste valeur n'est plus disponible, il devient opportun de réaliser l'actif financier au coût ou au coût amorti plutôt qu'à la juste valeur. La juste valeur de la valeur comptable de l'actif financier à cette date devient son nouveau coût ou au coût amorti, selon le cas.

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.

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 preuve objective 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 actifs 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 y a 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 crédateurs, les emprunts bancaires, billets à moyen terme, et les lignes de crédit.

Évaluation ultérieure

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

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 modifiés, 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.

Compensation

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés et le montant net présenté dans l'état de la situation financière seulement quand il y a un droit légal actuellement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et qu'il y a une intention de les régler sur une base nette, ou de réaliser les actifs et de régler le passif simultanément. Les produits et charges ne seront pas compensés en résultat, sauf en vertu d'une norme ou d'une interprétation figurant explicitement dans les conventions comptables de la Société.

(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. Les montants non utilisés repris au cours de l'exercice ; et

Cela se reflète dans des Annexes particulières expliquant les états financiers.

(n) Dividendes

La distribution de bénéfices aux détenteurs de titres de participation en proportion de leurs avoirs en capital 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.

(o) Fondation Shelter Afrique

La Société a mis en place une Fondation pour améliorer la visibilité de Shelter-Afrique en matière de responsabilité sociétale des entreprises dans ses pays membres. La politique actuelle approuvée par l'assemblée générale annuelle stipule une affectation de 15% des bénéfices d'un exercice à condition que la Société ait réalisé des bénéfices de plus d'un million de dollars américains (\$EU). Cette fondation n'est pas encore opérationnelle.

(p) Charges constatées d'avance

Les dépenses engagées relativement à une facilité d'emprunt à partir de laquelle la Banque tirera des avantages sur une période au-delà de l'exercice où la facilité est garantie, si elles sont matérialisées, sont capitalisées et amorties sur la durée de vie de l'installation. Cela concerne des dépenses engagées pour acquérir des facilités à long terme.

(q) Produits constatés d'avance

Les fonds reçus par rapport aux prêts et avances aux clients à partir de laquelle la Société tirera des avantages sur une période au-delà de l'exercice où les fonds sont reçus, s'ils sont matérialisés, sont capitalisés et amortis sur la durée de vie de la facilité. Cela concerne des frais forfaitaires reçus des prêts et avances aux clients. D'autres produits constatés d'avance se rapportent à des subventions de l'état, sous forme de terrains attribués par le gouvernement du Kenya pour le bâtiment du siège. La subvention est amortie sur la durée de vie du bâtiment.

(r) Évaluation de la juste valeur

La Société évalue les instruments financiers tels que les produits dérivés et les actifs non financiers tels que les stocks, à la juste valeur à chaque date de clôture de l'exercice. Les informations communiquées à la juste valeur sur les instruments financiers et les actifs non financiers évalués à la juste valeur ou dont la juste valeur est divulguée, sont résumés dans les notes suivantes:

- Notes 3, 21, 22 et 33 informations sur les méthodes d'évaluation, les estimations et les hypothèses
- Note 35 contreparties conditionnelles
- Notes d'informations sur la quantification de la gradation de la valeur actuelle 33
- Note 21 Placement en actions des actions non cotées
- Note 22 Immobilisations corporelles en mode de réévaluation
- Stocks immobilisés Note 17
- Note 16 Les instruments financiers (y compris ceux comptabilisés au coût amorti)

La valeur actuelle 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. L'estimation à la valeur actuelle est basée sur la présomption que la transaction de vente de l'actif ou du transfert de la dette a lieu soit:

IFRS 13.9

- Dans le marché principal de l'actif ou du passif

OU

- En l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif

Le marché principal ou le plus avantageux doivent être accessibles pour la Société.

IFRS 13.16

La valeur actuelle d'un actif ou d'un passif est mesurée en utilisant les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour valoriser l'actif ou le passif, en supposant que les acteurs du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

IFRS 13.22

Une évaluation de la valeur actuelle d'un actif non financier tient compte de l'aptitude d'un participant au marché à tirer des avantages économiques d'une utilisation optimale de l'actif ou de sa vente à un autre participant au marché susceptible de l'utiliser au mieux.

IFRS 13.27

La Société utilise des techniques d'évaluation appropriées dans les circonstances et pour lesquels les données disponibles sont suffisantes pour évaluer la juste valeur, maximisant l'utilisation des données observables pertinentes et minimisant l'utilisation de données non observables.

Contrats de location**Mise en évidence**

La mise en évidence de l'existence dans le cadre d'une convention d'un contrat de location est basée sur la teneur de l'accord à la date de signature. La convention est évaluée pour savoir son exécution dépend de l'utilisation d'un actif ou d'actifs bien déterminés ou alors si la convention confère un droit d'utiliser l'actif ou des actifs, même si ce droit n'est pas explicitement inscrit dans une convention.

Société en tant que locataire

Des Contrats de location à caractère financier qui transfèrent le quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué à la Société, sont capitalisés au début du contrat de location à la juste valeur du bien loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actuelle minimum des dépenses locatives. Les dépenses locatives sont réparties entre les charges financières et la réduction de la dette de location de manière à obtenir un taux d'intérêt constant sur le solde restant de la dette. Les frais financiers sont comptabilisés en charges financières dans le compte de résultat. La société n'a actuellement pas de contrat de location à caractère financier.

Un actif loué est amorti sur la durée de vie utile de l'actif. Cependant, s'il n'y a pas de certitude raisonnable que la Société obtiendra la propriété à la fin de la durée du bail, l'actif est amorti sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile estimative de l'actif et la durée du bail.

Les paiements en vue de l'acquisition des droits de jouissance sur les terrains sont traités comme des loyers prépayés d'exploitation et amortis sur la durée du bail. L'amortissement est comptabilisé en charges d'exploitation dans le résultat.

Société en tant que bailleur

Les contrats de location dans lesquels la Société ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages de la propriété d'un actif sont classés comme contrats de location-exploitation. Les coûts directs initiaux engagés dans la négociation d'un contrat de location sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés sur la durée du bail sur la même base que les revenus locatifs. Les loyers conditionnels sont comptabilisés comme produits dans la période où ils sont perçus.

Titres immobilisés en vente

Des biens échangés contre de la dette dans le cadre du processus de recouvrement de créances sont détenus à titre de stocks, plutôt qu'en vue de rentes ou de spéculation, valorisés au minimum entre le coût et la valeur réalisable nette. Le coût comprend le prix convenu par les parties au moment de la transformation de la créance.

La valeur nette réalisable est le prix de vente estimé dans le cadre du fonctionnement normal de l'entreprise, sur la base des prix du marché à la date de clôture auquel est appliqué le taux d'escompte, s'il est matérialisé, moins les coûts pour l'achèvement et le prix estimés de vente.

Le coût de détention des stocks comptabilisé en résultat lors de la cession sera déterminé par référence aux coûts engagés sur la propriété vendue et sur une répartition des frais généraux en fonction de la taille relative du bien vendu. Aucun produit n'a été comptabilisé pendant l'exercice en cours.

Comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés, comme les contrats de change à terme pour couvrir ses risques de change. Ces instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés au coût historique à la date à laquelle un contrat de produits dérivés est conclu et sont ensuite réévalués à leur juste valeur. Les gains ou pertes résultant des variations de la juste valeur des instruments dérivés sont directement imputés au résultat.

4. PRISES DE POSITIONS COMPTABLES, ESTIMATIONS ET HYPOTHESES MAJEURS

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 présentées 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 18 (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. La réévaluation des terrains et des bâtiments se fait par des cabinets spécialisés d'évaluateurs tous les cinq ans. Les immobilisations corporelles sont présentées de manière plus détaillée dans la Note 22.

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. La valeur comptable des actifs financiers est présentée à la note 21.

5. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Prêts au titre du financement de projets	17,822,009	15,834,702
Avances sur lignes de crédit	11,995,855	6,480,497
	29,817,864	22,315,199
Placements auprès des institutions financières	727,549	2,827,828
	30,545,413	25,143,027
Répartition géographique - intérêts et produits assimilés		
Afrique de l'Est	15,090,022	10,229,793
Afrique Australe :	6,379,784	6,312,091
Afrique de l'Ouest francophone / Afrique centrale	4,251,644	3,366,150
Afrique de l'Ouest anglophone	4,096,414	2,407,165
	29,817,864	22,315,199

Les principaux types de produits de prêt sont les suivantes:

Les lignes de crédit - à court terme et le financement structuré à moyen terme aux institutions de financement du logement et d'autres institutions pour rétrocession aux particuliers et aux promoteurs ; de nouvelles hypothèques ou le refinancement des prêts hypothécaires existants.

Le financement de projets - prêts de construction / aménagement à moyen terme pour les promoteurs en vue de l'aménagement de nouveaux lotissements, la fourniture d'infrastructures grâce à des programmes de sites et de services, les projets commerciaux (immeubles de bureaux, logements locatifs, centres commerciaux, etc.)

Ces prêts sont classés comme prêts et créances.

6. INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES

Fonds provenant des institutions financières et des marchés de capitaux	16,714,867	12,894,257
Agios	53,453	50,720
	16,768,320	12,944,977

7. FRAIS ET COMMISSIONS PERÇUS

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Commission d'engagement – Financement de projets	582,347	295,885
Commission d'évaluation– Financement de projets	485,460	473,315
Commission d'évaluation – Lignes de crédit	-	125,000
Frais d'approche– Financement de projets	366,695	173,459
Pénalités – Financement de projets	426,362	785,895
Agios et autres frais – Financement de projets	649,497	518,322
Autres frais – Lignes de crédit	80,000	111,592
Autres frais de financement de projets	42,954	34,250
	2,633,315	2,517,718
Répartition géographique - Droits et commissions perçus		
Afrique de l'Est	1,447,399	1,361,173
Afrique Australe :	222,870	209,643
Afrique de l'Ouest francophone / Afrique centrale	629,561	528,657
Afrique de l'Ouest anglophone	333,485	418,245
	2,633,315	2,517,718

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.

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 ils 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.

Autres frais de projets: notamment frais d'annulation et de résiliation payables par l'emprunteur lors de l'annulation de l'accord de prêt et les frais d'assurance pour les projets.

8. SUBVENTION RECUE

Concession de terrain de l'État du Kenya (note 24)	3,879	3,879
Subvention de bonification d'intérêts de l'AFD (note 30)	77,036	50,250
	80,915	54,129

9. AUTRES PRODUITS

Revenus locatifs*	185,589	266,727
Revenus de dividende -Placements en participation	-	78,818
Intérêts sur les prêts au personnel	67,994	58,661
	253,583	404,206

* À la date de clôture, la société avait conclu un contrat avec des locataires pour l'avenir créances de location suivantes.

Loyers - engagements d'exploitation	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Dans l'année	173,791	191,244
De la deuxième à la cinquième année inclusivement	721,550	482,971
Dans plus de cinq ans	-	4,023
Les baux sont négociés pour une durée moyenne de six (6) ans	895,341	678,238

10. CHARGES D'EXPLOITATION

(a) Charges d'exploitation

Frais de personnel (Note 10(b))	6,269,902	6,661,996
Amortissement des immobilisations corporelles (Note 22)	328,776	258,311
Amortissement des revenus de subvention (Note 24)	3,879	3,879
Amortissement des immobilisations incorporelles (Note 23)	191,317	194,459
Frais d'audit	34,500	32,775
Réunions du Conseil d'administration	558,331	580,468
Missions officielles	454,350	377,065
Honoraires de consultation :	396,454	596,974
Promotion de l'entreprise	93,319	56,682
Autres frais administratifs *	1,391,876	1,327,260
	9,722,704	10,089,869

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

(b) Frais de personnel

Salaires et traitements	4,687,661	4,530,361
Pensions de retraite (régimes à cotisations définies)	554,387	541,518
Congés et indemnités de service	983,872	1,553,939
Autres charges	43,982	36,178
Total des frais de personnel (note 10(a))	6,269,902	6,661,996

11. (PERTES)/GAINS NETS DE CHANGE

Gains (pertes) nets sur les transactions en devises étrangères et de réévaluation	(134,171)	66,030
---	-----------	--------

12. DÉPENSES DE SUBVENTION

Subvention de bonification d'intérêts de l'AFD (note 30)	77,036	50,250
--	--------	--------

13. BÉNÉFICE PAR ACTION

Perte de l'exercice (\$EU)	(12,680,766)	(4,944,327)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	62,416	61,528
Résultat de base par action (exprimés en \$EU par action)	(203.17)	(80.36)

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

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 aucune action potentiellement dilutive en circulation au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015.

14. TRÉSORERIE ET SOLDES BANCAIRES	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Montants en dollars américains (\$EU)	6,344,257	6,524,609
Montants détenus en d'autres monnaies :		
Shilling du Kenya	4,815,558	542,840
FCFA	7,735,261	2,972,026
Euro	981,119	27,796
Rand sud-africain	551,357	293,033
Naira	4,742	3,570
	14,088,037	3,839,265
	20,432,294	10,363,874

15. DEPOTS BANCAIRES A COURT TERME

(a) Dépôts à vue et à terme auprès des banques (détenus jusqu'à échéance)

Montants en dollars américains (\$EU)	9,038,165	25,843,487
Moins provision pour actifs dépréciés (note 15 b)	(2,000,000)	(800,000)
Montants en dollars américains (\$EU)	7,038,165	25,043,487
Montants détenus en d'autres monnaies:		
Shilling du Kenya	34,465	3,625,616
FCFA	634,206	1,801,341
	668,671	5,426,957
	7,706,836	30,470,444

(b) Actif déprécié

La provision pour actifs dépréciés concerne un dépôt détenu à Chase Bank Limited, une banque du Kenya qui a été placée sous administration-séquestre le 7 avril 2016 par la Banque centrale du Kenya.

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

	2016	2015
Dollars américains (\$EU)	3.32 %	3.74%
Shilling du Kenya	10.06%	12.88%
FCFA	3.75%	5.59%
Euro	-	-

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

16. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Dans le cadre de sa gestion de l'actif et du passif, la Société utilise des instruments dérivés à des fins de couverture afin de réduire son exposition aux risques de change. Cela se fait au moyen de swaps de devises. Dans un swap de devises, la Société paie un montant bien déterminé dans une monnaie et reçoit un montant déterminé dans une autre devise.

Le tableau ci-dessous présente les instruments financiers dérivés, comptabilisés comme des actifs nets des swaps de devises ou et des passifs en fin d'exercice :

(a) Instruments financiers dérivés	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Au 1er Janvier	524,436	-
Recettes nettes au titre de l'accord de swap	109,701	(358,756)
Paiements nets au titre de l'accord de swap	(443,502)	-
Intérêts à recevoir	25,493	-
Ajustement à la juste valeur	(153,782)	883,192
Au 31 décembre	62,346	524,436

17. IMMEUBLES DESTINÉS A LA VENTE

(a) Terrain et immeubles

Au 1er Janvier	3,113,046	-
Ajouts - swap d'actif / de prêt	351,521	3,185,745
Ajustement à la juste valeur	(9,454)	(72,699)
Au 31 décembre	3,455,113	3,113,046

(b) Les terrains

Au 1er Janvier	1,437,767	-
Acquisitions	-	1,437,767
Ajustement à la juste valeur	(2,446)	-
Au 31 décembre	1,435,320	1,437,767
Au 31 décembre	4,890,434	4,550,813

Les propriétés de la Société destinés à la vente comprennent 11 appartements (2015: 11) à Eden Beach Resort & Spa à Mombasa au Kenya, et 21 logements (2015: 17) et des terrains vacants à Athi River, Kenya.

18. PRETS ET AVANCES A LA CLIENTÈLE

(a) (i) Analyse des prêts et avances	2016 (\$EU)	2015 Retraitement* (\$EU)
Au 1er Janvier	273,236,648	213,324,624
Décaissements au cours de l'exercice	48,081,569	100,977,872
Remboursements au cours de l'exercice	(22,866,163)	(34,643,318)
Les montants radiés au cours de l'exercice	(796,294)	-
Écart de conversion de devises	(501,368)	(6,422,530)
Au 31 décembre		
Principaux de prêts et avances	297,154,392	273,236,648
Intérêts et commissions à recevoir	20,748,660	19,176,634
Prêts bruts	317,903,052	292,413,282
Provision pour dépréciation pour risque de crédit	(34,789,002)	(18,132,437)
Prêts et avances nets	283,114,050	274,280,845

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 l'exercice considéré.

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

(ii) Analyse des prêts et avances– profilage	2016 (\$EU)	2015 Retraitement* (\$EU)
Tranche à court terme	94,367,809	92,741,624
Tranche à court terme	188,746,241	181,539,221
Prêts et avances nets	283,114,050	274,280,845
(iii) Analyse des produits		
Prêts et avances - Financement de projets	148,695,807	154,958,307
Prêts et avances - Lignes de crédit	134,418,243	119,322,538
Prêts et avances nets	283,114,050	274,280,845
(b) Dépréciation sur prêts et avances		
Au 1er Janvier	18,132,437	8,873,087
Montants radiés (principal et intérêts)	(1,305,440)	-
Charges de l'exercice*	18,004,670	9,344,994
Écart de conversion de devises	(42,665)	(85,644)
Au 31 décembre	34,789,002	18,132,437
Le montant 2015 comprend les éléments suivants:		
Charge de l'exercice - comme indiqué précédemment		2,936,007
Retraitement des pertes de valeur sur prêts et avances au titre de 2015 (note 37)		7,067,889
Reprises sur dépréciations		(658,902)
		9,344,994

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37. 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 10,21% (en 2015 à 9,60%) par an.

(c) Analyse des prêts bruts par échéance	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Échéance		
Dans l'année	129,156,810	103,806,172
Entre un et cinq ans	159,104,683	143,651,509
Plus de cinq ans	29,641,559	44,955,601
	317,903,052	292,413,282

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

19. AUTRES CRÉANCES

(a) Analyse des autres créances

Prêts aux salariés	2,352,521	1,643,315
Autres créances et paiements anticipés	1,759,325	1,284,911
	4,111,846	2,928,226
Moins: provision pour créances douteuses	(31,454)	(31,463)
Frais d'entretien du Siège	(76,134)	(76,262)
Au 31 décembre	4,004,258	2,820,501
Tranche à court terme	2,309,337	1,359,948
Tranche à court terme	1,694,921	1,460,553
Au 31 décembre	4,004,258	2,820,501

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% (contre 5,8% en 2015) par an. Les modalités des prêts au personnel libellés en \$EU sont au taux du marché.

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 samedi 31 décembre 2016, la société n'a pas enregistré de dépréciation des créances relatives aux montants dus par les parties liées (en 2015: Néant). Cette évaluation est réalisée chaque exercice financier par l'examen de la situation financière de la partie concernée et du marché sur lequel opère la partie.

Les autres débiteurs et les paiements anticipés sont des créances dont la durée dépend de la nature de la dette variable, mais est généralement de moins d'un an.

(b) Variations des provisions pour créances douteuses

Au 1er janvier	31,462	32,108
Conversion de devises	(8)	(645)
Au 31 décembre	31,454	31,463

(c) Variations des provisions pour frais d'entretien du Siège

Au 1er janvier	76,262	86,122
Conversion de devises	(128)	(9,860)
Au 31 décembre	76,134	76,262

20. PLACEMENT DANS UNE JOINT-VENTURE

(a) Projet Everest Park

Le projet de Joint-Venture Everest Park est une coentreprise entre Shelter Afrique et Everest Limited avec effet au 01er février 2011. Le but de la coentreprise est l'acquisition, l'aménagement, la construction et la vente 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 situé au Centre Shelter Afrique à Longonot road à Nairobi au Kenya. La joint-venture n'est pas une entité inscrite en bourse.

Les Co entrepreneurs ont des intérêts indivis suivant dans la Joint-Venture : Shelter Afrique - 50% et Everest Limited - 50%. La durée du terme de l'entreprise commune s'étale jusqu'en janvier 2021.

État de la situation financière de la coentreprise:	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Titres immobilisés en vente	3,425,704	919,499
Clients et autres débiteurs	60,435	124,182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	170,449	1,680,696
Total Actif circulant	3,656,588	2,724,377
Fournisseurs et autres créditeurs	1,466,515	253,520
Total Dettes à court terme	1,466,515	253,520
FONDS PROPRES	2,190,073	2,470,857
Pourcentage de détention de la Société	50%	50%
Valeur comptable de l'investissement	1,095,036	1,235,429
Compte de résultat de la coentreprise :		
Recettes	(3,615)	99,558
Produits d'intérêts	-	222,285
Autres produits	29,977	59,293
Coût des ventes	-	(70,270)
Bénéfice brut	26,362	310,866
Frais administratifs	(107,793)	(90,466)
Résultat avant impôt	(81,431)	220,400
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Résultat avant impôt	(81,431)	220,400
Part des bénéfices de la joint-venture	(40,716)	110,200
Moins part du bénéfice surévaluée de la coentreprise au titre de l'exercice précédent	-	(9,547)
Part ajustée des (pertes)/ bénéfices de la joint-venture après impôt	(40,716)	100,653
Rapprochement du placement dans la Joint-Venture		
1 janvier	1,235,429	1,460,983
Diminution des fonds propres / Prises de bénéfices	(98,625)	(158,645)
Part des bénéfices / (perte)	(40,716)	110,200
Moins part du bénéfice surévaluée de la coentreprise au titre de l'exercice précédent	-	(9,547)
Écart de conversion de devises	(1,052)	(167,562)
Au 31 décembre	1,095,036	1,235,429

(b) Glenwood Gardens City

Le projet Glenwood Gardens est un joint - venture entre Shelter Afrique et Glenwood Gardens Limited datant du 20 mai à 2015. Le projet est situé à Ndenderu, Ruaka, Kiambu County au Kenya. Le but de la coentreprise est l'acquisition, l'aménagement, la construction, l'exploitation et la vente des immeubles en question et des aménagements à titre d'investissement générateur de revenus. La joint-venture a été constituée au Kenya et l'établissement principal est situé au Centre Shelter Afrique à Longonot road à Nairobi au 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 Glenwood Gardens Limited - 50%. La durée du terme de l'entreprise commune s'étale jusqu'au 1er janvier 2022.

État de la situation financière de la coentreprise:	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Titres immobilisés en vente	3,703,905	-
Trésorerie et soldes bancaires	266,905	977,408
Soldes entre parties liées.	804,157	97,741
	4,774,967	1,075,149
Les terrains	1,453,004	879,667
Total de l'actif	6,227,971	1,954,816
Total passif	4,158,394	-
FONDS PROPRES	2,069,577	1,954,816
Valeur comptable de l'investissement	796,159	977,408
Compte de résultat de la coentreprise:		
Recettes	-	-
Produits d'intérêts	-	-
Autres produits	18,738	-
Coût des ventes	-	-
Bénéfice brut	18,738	-
Frais administratifs	(377,910)	-
Bénéfice avant impôt	(359,172)	-
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Perte après impôt	(359,172)	-
Part des pertes de la joint venture	(179,586)	-
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	977,408	-
Acquisitions	-	976,994
Part des pertes	(179,586)	-
Écart de conversion de devises	(1,663)	414
Au 31 décembre	796,159	977,408

(c) Le Projet Kew Gardens

Le Projet Kew Gardens est une joint-venture entre Shelter Afrique et Itoga Investments Holdings Limited datant du 8 Octobre 2013. Le but est de développer, construire et vendre des biens du projet situé à Kilimani, Nairobi au Kenya. La joint-venture a été constituée au Kenya et l'établissement principal est situé au Centre Shelter Afrique à Longonot road à Nairobi au 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 - 19,8% et Itoga Investments Holdings Limited- 80,2%. La durée du terme de l'entreprise commune s'étale jusqu'au 31 décembre 2018.

État de la situation financière des coentreprises :	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Titres immobilisés en vente	10,120,256	-
Les terrains	3,241,126	-
Total de l'actif	13,361,382	-
Total passif	10,275,101	-
FONDS PROPRES	3,086,281	-
Valeur comptable de l'investissement	273,706	-
Compte de résultat de la coentreprise:		
Bénéfice brut	-	-
Frais administratifs	(154,845)	-
Perte après impôt	(154,845)	-
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Perte après impôt	(154,845)	-
Part des pertes de la joint venture	(30,659)	-
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	-	-
Acquisitions	304,365	-
Part des pertes	(30,659)	-
Au 31 décembre	273,706	-

(d) Rugarama Park Estates Limited

Rugarama Park Estates Limited est une joint-venture entre Shelter Afrique et la Banque Rwandaise de Développement (BRD) d'entreprendre un développement et la mise en œuvre ultérieure d'un projet de logements à coût modéré. Le projet est situé à Rugarama, district de Nyarugenge dans la ville de Kigali, en partenariat avec la BRD pour co-financer l'aménagement d'environ 2700 unités de logement et des infrastructures de services dans le district de Nyarugenge à Kigali. Le projet est exécuté en collaboration avec la Ville de Kigali. Le siège social est situé à Nyarugenge, Kigali au Rwanda. La joint-venture est régie par les lois de la République du Rwanda et n'est pas enregistrée.

Les coentrepreneurs ont des intérêts indivis suivants dans la Joint-Venture : Shelter Afrique - 50% et la Banque Rwandaise de Développement (BRD) - 50%. La joint-venture prendra fin à l'achèvement et à la vente de toutes les maisons et dès le paiement de toutes les dettes de la Joint Venture et la distribution de tous les produits nets de la vente.

État de la situation financière de la coentreprise:	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Titres immobilisés en vente	8,781,000	-
Trésorerie et soldes bancaires	265,000	-
Soldes entre parties liées à recevoir	829,000	-
Immobilisations corporelles	26,000	-
Total de l'actif	9,901,000	-
Total passif	-	-
FONDS PROPRES	9,901,000	-
Valeur comptable de l'investissement	2,814,070	-
Compte de résultat de la coentreprise:		
Frais administratifs	(72,000)	-
Perte après impôt	(72,000)	-
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Résultat après impôt	(72,000)	-
Part des pertes de la joint-venture	(36,130)	-
Rapprochement du placement dans la Joint-Venture		
1 janvier	-	-
Acquisitions	2,850,200	-
Part des pertes	(36,130)	-
Au 31 décembre	2,814,070	-
Total des valeurs comptables des joint-ventures:		
Everest Park	1,095,036	1,235,429
Glenwood Garden City	796,159	977,408
Rugarama Park Estates	2,814,070	-
Kew Gardens	273,706	-
	4,978,971	2,212,837
Total des (pertes)/bénéfices de la joint-venture:		
Everest Park	(40,716)	100,653
Glenwood Garden City	(179,586)	-
Rugarama Park Estates	(36,130)	-
Kew Gardens	(30,659)	-
	(287,091)	100,653

21. PARTICIPATIONS

31 décembre 2016	Devise	Au 1er Janvier A prix coûtant (\$EU)	Acquisitions A prix coûtant (\$EU)	Investissement Valeur comptable en 2016 (\$EU)	Valeur comptable de l'investissement en 2015 (\$EU)
Estimation à la juste valeur					
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	925,249	-	925,249	925,249
Estimation à prix coûtant					
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	1,356,237	-	1,356,237	1,356,233
Pan African Housing Fund LLC (Ile Maurice)	\$EU	1,468,963	698,871	2,167,834	1,468,968
Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd	\$EU	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000
Total		4,750,450	698,871	5,449,320	4,750,450
31 décembre 2015					
Estimation à la juste valeur					
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	929,177	-	(3,928)	925,249
Estimation à prix coûtant					
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	1,356,238	-	-	1,356,238
Pan African Housing Fund LLC	\$EU	652,590	816,373	-	1,468,963
Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd	\$EU	-	1,000,000	-	1,000,000
Total		2,938,005	1,816,373	(3,928)	4,750,450

Les principaux investissements en capitaux propres de la Société sont la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), la Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF), la Pan African Housing Fund LLC, et la Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd. La participation de la société est exprimée en dollars américains.

Tous les autres placements étaient comptabilisés à prix coûtant car il n'y avait pas de prix facilement disponibles puisque les actions ne sont pas négociées sur un marché actif, et que leurs justes valeurs ne pourraient pas autrement être mesurées de façon fiable. La Société n'a pas l'intention de céder les actions à court terme, et aucune des actions n'a été sortie du bilan.

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 342 600 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'Union 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 46 000 parts d'une valeur nominale de 10 000 FCFA chacune. La juste valeur a été ajustée à la suite de recommandations du cabinet d'audit KPMG, qui dans son rapport aux actionnaires de la CRRH-UEMOA en mai 2015, les conseillait sur une campagne de souscription au capital proposée à des organismes d'aide au développement et à des institutions financières à raison de 12 076 FCFA 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 comprend 52 632 parts d'une valeur nominale de 10 000 FCFA chacune et d'une valeur à prix coûtant de 13 900 FCFA. Les autres placements sont comptabilisés à prix coûtant dans les états financiers, puisque les actions ne sont pas négociées sur un marché actif, et que leurs justes valeurs ne peuvent pas être mesurées autrement de façon fiable.

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. L'investissement est comptabilisé à prix coûtant puisque les projets de construction sont toujours en cours.

Tanzania Mortgage Refinance Company Limited

La Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd (TMRC) est une institution du secteur privé dont l'objectif principal est le développement et la promotion du marché du financement hypothécaire (et donc de l'habitat résidentiel) à travers la mise à disposition de liquidités aux prêteurs du marché hypothécaires et aux promoteurs du marché obligataire local. Les autres placements sont comptabilisés à prix coûtant dans les états financiers, puisque les actions ne sont pas négociées sur un marché actif, et que leurs justes valeurs ne peuvent pas être mesurées autrement de façon fiable.

22. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains et bâtiments À bail (\$EU)	Matériel de bureau, meubles et accessoires (\$EU)	Matériel informatique (\$EU)	Véhicules automobiles (\$EU)	Matériel de bureau, meubles et accessoires (\$EU)	Coûts Totaux (\$EU)
COÛT OU VALORISATION						
Au 1 ^{er} janvier 2015	4,052,198	637,682	372,387	97,652	104,085	5,264,004
Acquisitions	258,951	106,375	29,072	98,641	109,480	602,519
Cessions	-	-	(185)	-	-	(185)
Écart de réévaluation	418,641	-	-	-	-	418,641
Au 31 Décembre 2015	4,729,790	744,067	401,274	196,293	213,565	6,284,979
Comprenant :						
A prix coûtant	3,032,374	744,067	401,274	196,293	213,565	4,587,563
En Valeur	1,697,416	-	-	-	-	1,697,416
	4,729,790	744,067	401,274	196,293	213,565	6,284,979

	Terrains et bâtiments À bail (\$EU)	Matériel de bureau, meubles et accessoires (\$EU)	Matériel informatique (\$EU)	Véhicules automobiles (\$EU)	Matériel de bureau, meubles et accessoires (\$EU)	Coûts Totaux (\$EU)
Au 1 ^{er} janvier 2016	4,729,790	744,067	401,274	196,293	213,565	6,284,979
Acquisitions	242,327	114,988	68,673	-	36,634	462,623
Au 31 décembre 2016	4,972,117	859,055	469,947	196,293	250,190	6,747,602
Comprenant :						
A prix coûtant	3,274,701	859,055	469,947	196,293	250,199	5,050,186
En Valeur	1,697,416	-	-	-	-	1,697,416
Au 31 décembre 2016	4,972,117	859,055	469,947	196,293	250,190	6,747,602
AMORTISSEMENT						
Au 1 ^{er} janvier 2015	439,546	445,511	281,218	65,760	37,955	1,269,990
Charges de l'exercice	129,480	49,526	36,751	24,413	18,141	258,311
Cessions	-	-	(185)	-	-	(185)
Élimination de la réévaluation	(569,026)	-	-	-	-	(569,026)
Au 31 décembre 2015	-	495,037	317,784	90,173	56,096	959,090
Au 1 ^{er} janvier 2016	-	494,944	317,877	90,173	56,096	959,089
Charges de l'exercice	151,404	64,098	44,739	45,148	23,387	328,776
Au 31 décembre 2016	151,404	559,042	362,616	135,321	79,483	1,287,865
VALEUR COMPTABLE NETTE						
Au 31 décembre 2016	4,820,713	300,013	107,331	60,972	170,707	5,459,737
Au 31 décembre 2015	4,729,790	249,019	83,490	106,120	157,469	5,325,889

(i) Les bâtiments de la Société ont été réévalués le jeudi 31 décembre 2015 par l'Ebony Estates Limited, évaluateurs professionnels indépendants, sur la base de la valeur sur le marché libre. L'écart de réévaluation de 987,667 \$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 d'un coût de 752 785 \$EU (contre 579 836 \$EU en 2015) qui ont été entièrement amortis. La charge d'amortissement annuelle normale de ces actifs aurait été de 142 326 \$EU (contre 98 882 \$EU en 2015).

(iii) Aucun des éléments d'immobilisations corporelles (PPE) n'a été engagé en garantie des dettes. Il n'y a pas de restrictions sur les titres.

(iv) Si le terrain et les bâtiments loués ont été comptabilisés à prix coûtant, leur valeur comptable serait de 3 274 701 \$EU (contre 3 032 374 \$EU en 2015:).

23. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
COÛT		
Au 1 ^{er} janvier	993,621	982,517
Acquisitions	52,617	65,408
Au 31 décembre	1,046,238	1,047,925
AMORTISSEMENT		
Au 1 ^{er} janvier	561,764	421,610
Charges de l'exercice	191,317	194,459
	753,080	616,069
VALEUR COMPTABLE NETTE		
Au 31 décembre	293,158	431,857

Les immobilisations incorporelles correspondent à des logiciels, le principal composant étant Oracle ERP qui est utilisé depuis Octobre 2010. Parmi les immobilisations incorporelles on retrouve des actifs avec un coût de 619 534 \$EU (72 898 \$EU en 2015) qui ont été entièrement amortis. La charge d'amortissement annuelle normale de ces actifs aurait été de 132 701 \$EU (contre 14 544 \$EU en 2015).

24. SUBVENTION DE L'ÉTAT	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Valeur de la subvention reçue	200,000	200,000
Au 1er Janvier	120,264	124,145
Sortie en résultat	(3,879)	(3,879)
Au 31 décembre	116,385	120,264
Actuel	3,879	3,879
Non actuelle	112,506	116,385
	116,385	120,264
Montant débloqué en date du:		
Au 1 ^{er} Janvier	79,736	75,855
Charges de l'exercice	3,879	3,881
Au 31 décembre	83,615	79,736

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 30 afférente aux états financiers.

25. FONDS PROPRES

(a) CAPITAL SOCIAL

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:		
49 504 2015 49.136 actions ordinaires de 1000 \$EU chacune	49,504,000	49,136,000
Classe B : Émis et libéré:		
13.096 actions ordinaires de 1000 \$EU chacune	13,096,000	13,096,000
	62,600,000	62,232,000
Capital exigible	500,000,000	500,000,000

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.

(b) PRIME D'ÉMISSION	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
En fin d'exercice	16,359,068	16,074,604

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 (contre 1 773 \$EU en 2015) pour les actionnaires anciens et de 2 334 \$EU (contre 2 334 \$EU en 2015) pour les nouveaux actionnaires.

(c) VARIATIONS DU CAPITAL LIBERE	Nombre d'actions	Actions Ordinaires (\$EU)	Prime D'émission (\$EU)	Total (\$EU)
Au 1 ^{er} janvier 2015	60,823	60,823,000	14,985,447	75,808,447
Libéré au cours de l'exercice	1,409	1,409,000	1,089,157	2,498,157
Au 31 décembre 2015	62,232	62,232,000	16,074,604	78,306,604
Au 1 ^{er} janvier 2016	62,232	62,232,000	16,074,604	78,306,604
Libéré au cours de l'exercice	361	361,000	279,053	640,053
Reprises sur fractions d'actions	7	7,000	5,411	12,411
Au 31 décembre 2016	62,600	62,600,000	16,359,068	78,959,068

(d) RÉSERVE DE RÉÉVALUATION	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Au 1 ^{er} Janvier	2,872,649	1,884,980
Gain de réévaluation de l'exercice	-	987,669
Au 31 décembre	2,872,649	2,872,649

La réserve de réévaluation provient de la réévaluation des immeubles de la société et n'est pas à distribuer.

(e) RÉSERVE DISPONIBLE A LA VENTE		
Au 1 ^{er} Janvier	351,773	355,701
Perte à la juste valeur	-	(3,928)
Au 31 décembre	351,773	351,773

La réserve disponible pour la vente provient de la réévaluation des investissements en fonds propres et n'est pas à distribuer.

26. AUTRES DETTES

Comptes de régularisation	733,030	1,026,424
Prestations d'après emploi	329,070	-
Dépôts de loyer	48,732	70,852
Souscriptions au capital social (fractions d'actions)	27,453	37,670
	1,138,285	1,134,946

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

Au 1 ^{er} Janvier	37,670	33,697
Des augmentations de souscriptions au capital au cours de l'exercice	(10,217)	3,973
Au 31 décembre	27,453	37,670

(ii) Souscriptions au capital social (fractions d'actions)

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.

27. PROVISIONS

(i) Congés payés	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Au 1 ^{er} Janvier	276,968	451,356
Augmentation / (diminution) de la provision	185,256	(160,666)
Païement du congé payé	(99,297)	(13,722)
Au 31 décembre	362,927	276,968

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.

(ii) Indemnité de service**Aperçu sur l'indemnité de service**

La Société a mis en place un système de gratification consistant à verser à ses employés un mois de salaire pour chaque année de service à la date de départ à la retraite ou de résiliation du contrat d'un employé.

Les avantages figurant dans le Manuel des politiques et procédures en matière de ressources humaines approuvé par le Conseil d'Administration sont définies à la retraite, en cas de démission, de licenciement, de décès ou de cessation d'emploi. Le système de gratification consiste en avantage en nature lié à l'ancienneté et au montant du salaire passé au moment du départ. Le système est non capitalisé et sans actifs distincts.

Les principales hypothèses utilisées pour déterminer cette provision sont un taux d'actualisation de 3,7% et un taux d'inflation de salaire de 3% par an.

Passif net au début de l'exercice au 1er Janvier 2016	1,374,785	-
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	419,969	1,767,813
Charge nette comptabilisée dans les autres éléments du résultat étendu	380,634	-
Ajustements	(228)	-
Prestations et charges payées	(62,874)	(393,028)
Passif net en fin d'exercice au 31 décembre 2016	2,112,285	1,374,785

La Société fait également des contributions statutaires au Fonds national de sécurité sociale. Les cotisations sont déterminées par la loi locale et sont partagées entre l'employeur et l'employé. Au titre de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, la Société a versé {1389} \$EU (contre {1628} \$EU en 2015) qui ont été imputés au compte de résultat.

(iii) Total des provisions

Congés payés	362,927	276,968
Indemnité de service	2,112,285	1,374,785
Total	2,475,212	1,651,753

28. DIVIDENDES A PAYER

Au 1er Janvier	1,129,579	1,312,393
Dividendes déclarés en 2015	424,713	-
Dividendes versés aux actionnaires	(6,149)	(182,814)
Au 31 décembre	1,548,143	1,129,579

29. RÉSERVES SPECIALES– FONDATION SHELTER AFRIQUE

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Au 1er Janvier	1,423,737	1,423,737
Transfert des bénéfices non répartis	318,534	-
Paiements au titre de la Fondation SHAF	(54,719)	-
En fin d'exercice	1,687,552	1,423,737

Ce montant est dû à la Fondation Shelter Afrique dont la constitution a été approuvée par l'assemblée générale annuelle en juin 2013. La fondation est enregistrée en Ile Maurice. La Fondation doit recevoir le capital de lancement de Shelter Afrique au moyen d'une affectation du 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.

Les administrateurs ne recommandent pas d'affectation au titre de l'exercice 2016. Ces montants ont été reclassés de dettes en 2015 en capitaux propres en 2016 parce que cette fondation n'est pas encore entrée en service.

30. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Au 1er Janvier	1,498,636	582,915
Amortissement de la subvention de l'état du Kenya (Notes 8 et 24)	(3,879)	(3,879)
Bonification des intérêts de la subvention de l'AFD pour l'exercice	164,614	(252,763)
Dépenses sur la subvention de l'AFD au titre de l'exercice (notes 8 et 12)	(77,036)	(50,250)
Frais d'approche constatés d'avance	249,585	1,222,613
Au 31 décembre	1,831,920	1,498,636

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).

Les frais d'approche constatés d'avance se rapportent à des frais d'approche payés d'avance pour les prêts et des avances, qui ont été reportés à des périodes futures.

31. BILLETS A MOYEN TERME

Emprunt Obligataire en F CFA – (2014 – 2020)	14,332,868	16,656,261
Emprunt Obligataire en shilling du Kenya 2013 – 2018	32,492,306	48,870,409
Intérêts des emprunts	1,463,931	2,047,945
Charges à reporter sur les billets à moyen terme	(1,128,975)	(1,432,480)
	47,160,130	66,142,135
Analyse des échéances pour les billets à moyen terme :		
Échéance		
Dans l'année	19,814,977	24,798,347
Entre un et cinq ans	27,345,153	41,343,788
	47,160,130	66,142,135

L'emprunt obligataire en Franc de la Communauté Financière Africaine (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 entre 2014 et 2020 à un taux d'intérêt de 6,6% par an.

L'emprunt obligataire en Shilling Kenyan de 2013 - 2018 pour 5 milliards de shillings (57,9 millions de dollars) a été lancé en 2013 par la Nairobi Securities Exchange pour la durée entre 2013 et 2018 Le taux d'intérêt est fixé à 12,75% pour un montant de 4,2 milliards KSh (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 0.8 milliard Ksh (8 808 975 dollars).

Les effets à moyen terme sont tous non garantis.

32. LINES OF CREDIT	Date de début	Date d'échéance	Devise	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Banque Africaine de Développement	2010	2021	\$EU	13,973,684	17,078,947
Agence Française de Développement (AFD)	2010	2019	EUROS	3,264,375	4,780,125
Prêt de l'AFD en dollars	2014	2023	\$EU	16,250,000	18,750,000
Commercial Bank of Africa en dollars	2015	2018	\$EU	3,000,000	5,000,000
Commercial Bank of Africa- Multi devises	2014	2017	KES	417,254	276,778
Commercial Bank of Africa en KES	2015	2017	KES	8,293,832	6,841,857
Banque Européenne d'investissement	2014	2020	EUROS	12,643,137	12,817,419
AFD en Kshs pour le financement du logement social	2013	2023	KES	4,320,099	4,327,463
Prêt syndiqué de la CBA	2014	2017	\$EU	12,008,722	7,348,030
BAD financement commercial	2014	2018	\$EU	20,000,000	20,000,000
KFW BANKEGRUPPE	2015	2024	\$EU	30,000,000	30,000,000
Ghana International Bank	2016	2018	\$EU	4,166,667	-
Facilité de prêt relais de la CFC Stanbic Bank	2016	2017	KES	9,757,448	-
CFA-Banque ouest africaine de développement (BOAD)	2016	2020	F CFA	7,962,705	-
Dette CBA PRÊT \$EU	2016	2017	\$EU	601,274	-
Islamic Corporation for Development	2015	2017	\$EU	40,000,000	25,000,000
Commerzbank	2015	2016	\$EU	-	5,000,000
Intérêts à payer			\$EU	2,338,604	1,210,510
				188,997,801	158,431,129

Analyse des emprunts par échéance	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Échéance		
(i) Dans l'année	102,315,904	33,349,042
Entre un et cinq ans	72,887,956	91,359,146
Plus de cinq ans	13,793,941	33,722,941
	188,997,801	158,431,129
(ii) LIGNES DE CREDIT- PROFILAGE		
Tranche à court terme	102,315,904	33,349,042
Tranche à court terme	86,681,897	125,082,087
	188,997,801	158,431,129

Tous les taux d'intérêt effectifs étaient 3,81% par an (contre 3,43% en 2015) pour les prêts libellés en \$EU et 4.32 % par an (contre 4,35% en 2015) pour les prêts libellés en euros et 7.22% par an (contre 0% en 2015) pour les prêts libellés en F CFA et 13.84 % par an (contre 13,10% en 2014) pour les prêts libellés en Kenya Shillings. Tous les prêts sont garantis.

33. ÉVALUATION DE LA VALEUR JUSTE

La Société classe les évaluations à la valeur juste 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 juste valeur de la liquidité et des dépôts à court terme, des créances clients, des dettes commerciales, des emprunts bancaires, des swaps de devises débiteurs et créditeurs et d'autres passifs courants se rapproche de leur valeur comptable en grande partie en raison de l'échéance à court terme de ces instruments. La juste valeur 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.

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 évaluées 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 justes valeurs des obligations cotées sont basées sur les cotations à la date de clôture. La juste valeur 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 non performance de la société au 31 décembre 2016 a été évalué dans le cadre de la restructuration financière et dispose d'une couverture adéquate.

La juste valeur des immobilisations a été déterminée en utilisant la méthode de comparaison des marchés. Cela signifie que les évaluations effectuées par l'expert sont basées sur les prix de marchés actifs, ajustés de manière significative de la différence dans la nature, l'emplacement de l'état des immobilisations particulières.

Au 31 décembre 2015, « les justes valeurs des propriétés sont fondées sur des évaluations réalisées en 2015 par Ebony Estates Limited, des experts indépendants accrédités.

Le tableau suivant présente la classification des estimations à la juste valeur des actifs et passifs de la Société au 31 décembre 2016.

	Niveau 1 (\$EU)	Niveau 2 (\$EU)	Niveau 3 (\$EU)	Total (\$EU)
Terrains et immeubles	-	-	4,820,713	4,820,713
Actifs financiers				
PARTICIPATIONS				
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire	-	925,249	-	925,249
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	-	1,356, 237	-	1, 356,237

	Niveau 1 (\$EU) (suite)	Niveau 2 (\$EU) (suite)	Niveau 3 (\$EU) (suite)	Total (\$EU) (suite)
Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd	-	1,000,000	-	1,000,000
Pan African Housing Fund LLC	-	2,167,834	-	2,167,834
Passifs financiers				
Titres de créance cotés :				
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2013 – 2018	33,852,934	-	-	33,852,934
Emprunt Obligataire en FCFA 5 - 6.60% 2014-2020	14,332,868	-	-	14,332,868
Lignes de crédit	-	-	206,187,932	206,187,932

Les données non observables importantes utilisées dans les estimations de la valeur actuelle classées dans les niveaux 2 et 3 de l'évaluation de la juste valeur soumises à une analyse quantitative de sensibilité au 31 décembre 2016 se présentent comme suit :

Libellé	Méthode de valorisation	Données non observables importantes	Sensibilité	Effet sur la valeur actuelle
Terrain et immeubles	Approche de comparaison des marchés	Estimation du loyer mensuel par m2	0.5%	24,104
Part en actions non cotées	DCF	Taux de croissance à long terme des flux de trésorerie pour les années suivantes	10%	544,932
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	108,986
		WACC	10%	544,932
		Défaut de négociabilité des actifs	1%	54,493
Prêts et avances à la clientèle	DCF	Taux d'actualisation pour défaut de liquidité du titre	5%	15,469,163
		Taux d'actualisation pour défaut futur Réduction pour les futurs taux de défaut prévus futur	2%	6,187,665
		Taux d'actualisation pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	6,187,665
Lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance	0.1%	206,188
		Taux de remboursement constant	2%	4,123,759

La juste valeur des prêts et avances aux clients est de 309 383 260 \$EU (contre 274 280 845 \$EU en 2015:).

Le tableau suivant présente la gradation de la mesure de la valeur actuelle des actifs et passifs de la Société pour l'exercice 2015. Informations quantitatives sur la gradation des estimations de la valeur actuelle des actifs et des dettes au 31 décembre 2015:

	Niveau 1 (\$EU)	Niveau 2 (\$EU)	Niveau 3 (\$EU)	Total (\$EU)
Terrains et immeubles	-	-	4,729,790	4,729,790
Actifs financiers				
Parts en actions non cotées:				
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)	-	925,249	-	925,249
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	-	-	-	-

	Niveau 1 (\$EU) (suite)	Niveau 2 (\$EU) (suite)	Niveau 3 (\$EU) (suite)	Total (\$EU) (suite)
Pan African Housing Fund LLC	-	-	-	-
Obligations de sociétés	-	-	-	-
Passifs financiers				
Titres de créance cotés:				
Emprunt Obligataire en shilling du Kenya 2012 - 2015	-	-	-	-
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2013 – 2018	48,870,409	-	-	48,870,409
Emprunt Obligataire en FCFA 5 - 6.60% 2014-2020	16,656,261	-	-	16,656,261
Lignes de crédit	-	-	158,212,021	158,212,021
Actifs pour lesquels les justes valeurs sont communiquées				
Prêts et avances à la clientèle	-	-	274,280,845	274,280,845

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

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 2015 se présentent comme suit:

Libellé	Méthode de valorisation	Données non observables importantes	Sensibilité	Effet sur la valeur actuelle
Terrain et immeubles	Approche de comparaison des marchés	Estimation du loyer mensuel par m2	0.5%	23,649
Part en actions non cotées	DCF	Taux de croissance à long terme des flux de trésorerie pour les années suivantes	10%	95,525
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	111,803
		WACC	10%	95,525
		Défaut de négociabilité des actifs	1%	9,252
Prêts et avances à la clientèle	DCF	Escompte pour défaut de liquidité du titre	5%	13,714,042
		Réduction pour les futurs taux de défaut prévus	2%	5,485,617
		Escompte pour la détérioration de la valeur prévue du titre en raison de l'instabilité politique dans les pays membres respectifs	2%	5,485,617
Lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance propre	0.1%	158,212
		Taux de remboursement constant	2%	3,164,240

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

34. NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(a) Rapprochement de la perte de l'exercice à la trésorerie utilisés dans les opérations	2016 (\$EU)	2015 Retraitement* (\$EU)
Perte de l'exercice	(12,680,766)	(4,944,327)
Ajustements pour :		
Intérêts débiteurs sur les ressources des institutions financières et des marchés de capitaux (note 6)	16,768,320	12,944,977
Amortissement des immobilisations corporelles (note 22)	328,776	258,311
Amortissement des revenus de subvention (Note 24)	3,879	3,879
Amortissement des immobilisations incorporelles (Note 23)	191,317	194,459
Intéressement aux Pertes/(bénéfices) de joint ventures (Note 20)	287,091	(100,653)
(Gain) / perte de Change (Note 11)	134,171	(66,030)
Perte / (gain) net de change - coentreprise	4,525	167,562
Perte / (gain) net de change - Immobilisations destinées à la vente	11,901	72,699
Perte / (gain) net de change - lignes de crédit	(883,924)	(1,356,980)
Perte / (gain) net de change - billets à moyen terme	(552,624)	(8,460,926)
Perte / (gain) net de change - Emprunts bancaires	-	(245,106)
Flux de trésorerie provenant des bénéfices d'exploitation avant la variation des actifs et passifs d'exploitation	3,612,666	(1,532,133)
Variations sur:		
Prêts et avances à la clientèle	(8,833,204)	(57,426,562)
Obligations de la société	-	28,800
Autres créances	(1,183,757)	(382,810)
Acquisition des immobilisations	(351,521)	(4,623,512)
Swap de devises à recevoir	462,090	(524,436)
Autres dettes	839,207	498,361
Produits constatés d'avance	333,284	915,722
Trésorerie nette utilisée dans les opérations	(5 121 236)	(63 046 570)

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

(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:

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Soldes banque et caisse (Note 14)	20,432,294	10,363,874
Dépôts bancaires à court terme (Note 15)	7,706,836	30,470,444
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28,139,130	40,834,318

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.

(c) Analyse des mouvements de la ligne de crédit:	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Au 1 ^{er} Janvier	158,431,129	95,127,832
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	54,816,900	75,849,750
Remboursements au cours de l'exercice	(24,507,128)	(11,708,084)
Intérêts débiteurs de l'exercice	8,815,761	3,992,462
Intérêts payés au cours de l'exercice	(7,674,936)	(3,473,851)
Pertes nettes de change	(883,924)	(1,356,980)
Au 31 décembre	188,997,801	158,431,129

(d) Analyse des mouvements de billets à moyen terme		
Au 1 ^{er} Janvier	66,142,135	78,041,639
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	-	1,632,272
Frais reportés	(84,288)	-
Remboursements au cours de l'exercice	(18,130,400)	(5,065,125)
Intérêts débiteurs de l'exercice	6,400,414	8,119,984
Intérêts payés au cours de l'exercice	(6,615,106)	(8,125,710)
Pertes nettes de change	(552,624)	(8,460,925)
Au 31 décembre	47,160,130	66,142,135

(e) Analyse des mouvements dans les emprunts bancaires		
Au 1 ^{er} Janvier	-	4,385,767
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	-	-
Remboursements au cours de l'exercice	-	(4,146,409)
Intérêts débiteurs de l'exercice	-	174,307
Intérêts payés au cours de l'exercice	-	(168,559)
Pertes/(gains) nets de change	-	(245,106)
Au 31 décembre	-	-

(f) Autres frais financiers payés		
Intérêts débiteurs sur les lignes de crédit	8,815,761	3,992,462
Intérêts débiteurs sur les billets à moyen terme	6,400,414	8,119,984
Intérêts débiteurs sur les emprunts bancaires	-	174,307
Autres frais financiers	1,552,145	1,874,772
Total des intérêts et charges similaires	16,768,320	12,944,977

35. ENGAGEMENTS ET PASSIF ÉVENTUEL

(a) Engagements :	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Projets de prêts approuvés et signés	115,209,670	77,573,273
Engagements sur placements en fonds propres et joint-ventures	4,345,879	4,508,445
Budget des immobilisations	704,000	673,000
	120,259,549	82,754,718

(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 des 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 n'aura aucune incidence importante sur la situation financière ou sur la performance de la Société. Le montant n'a pas été divulgué, ces sommes étant invérifiables.

36. OPERATIONS ENTRE PARTIES LIEES

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

(a) Administrateurs

En Janvier 2015, Shelter Afrique a mandaté Amana Capital, une entité liée à l'un des administrateurs, à investir 4,9 millions \$EU pour une période de 3 mois contre des frais de gestion de 0,25%. Une avance a été déposée le 29 janvier 2015 et le solde a été réglé le 30 avril 2015. Il n'y avait pas de transactions avec l'entité en 2016.

(b) Principaux dirigeants

En dehors des prêts et avances au personnel (s'élevant à 2 352 521 \$EU; contre 1 643 315 \$EU en 2015) présentée à la note 19, 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 au 31 décembre 2016 s'élevaient à 731 501 \$EU (contre 321 737 \$EU en 2015:). Les intérêts créditeurs provenant des prêts au personnel et des avances aux principaux dirigeants au 31 décembre 2016 s'élevaient à 17 958 \$EU (contre 11 111 \$EU en 2015:).

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

Salaires et autres avantages à court terme	1,351,277	1,062,328
Prestations d'après emploi	202,692	150,717
	1,553,969	1,213,045
Rémunération des administrateurs		
Avantages à court terme : honoraires à titre d'administrateurs	294,500	282,500

(c) Placement dans une joint-venture

Projet Everest Park		
Au 1er Janvier	-	-
Prêts en appui à l'équilibre	351,881	-
Intérêts calculés sur le prêt	357	-
Total	352,238	-
Glenwoods Gardens Project		
Au 1er Janvier	-	-
Prêts en appui à l'équilibre	3,097,723	-
Intérêts calculés sur le prêt	329,408	-

(c) Placement dans une joint-venture (suite)	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Remboursements	(158,830)	-
Total	3,268,301	-
Le Projet Kew Gardens		
Au 1er Janvier	-	-
Prêts en appui à l'équilibre	9,129,471	-
Intérêts calculés sur le prêt	1,270,188	-
Remboursements	-	-
Total	10,399,659	-

37. AJUSTEMENTS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

En 2016, la Société a commandité un audit sur les provisions pour prêts douteux de la Société. Les résultats ont montré qu'il y avait eu une erreur d'appréciation en passant des provisions pour certains prêts et avances au cours de l'exercice précédent (2015). Par conséquent, les charges de dépréciation pour 2015 ont été sous-estimées de 7.067.889 \$EU, tandis que les prêts et avances nets et les bénéfices au titre de l'exercice étaient surévalués du même montant.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont été retraités pour corriger les fausses déclarations. Les effets des retraitements se présentent ainsi qu'il suit:

Compte de résultat et autres éléments du résultat étendu	Chiffres préalables (\$EU)	Ajustements (\$EU)	Chiffres ajustés (\$EU)
Exercice clos au 31 décembre 2015			
Provision pour créances douteuses	2,277,105	7,067,889	9,344,994
Bénéfices/ (pertes) de l'exercice	2,123,562	(7,067,889)	(4,944,327)
Total du résultat étendu	3,107,301	(7,067,889)	(3,960,588)
Bénéfice par action	34.51	-	(80.36)
Bilan			
Au 31 décembre 2015			
Prêts et avances à la clientèle	281,348,734	(7,067,889)	274,280,845
Bénéfices non distribués	29,977,158	(7,067,889)	22,909,269

38. 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 d'Administration 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 d'Administration 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, l'audit interne a la responsabilité de l'examen indépendant de la gestion des risques, du contrôle interne et de la gouvernance d'entreprise. Les catégories de risques les plus importants 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	2016 (\$EU)	2015 Retraitement* (\$EU)
Capital social et primes d'émission	78,959,068	78,306,604
Bénéfices non distribués	9,485,256	22,909,269
Réserves disponibles à la vente	351,773	351,773
Écarts de réévaluation	2,872,649	2,872,649
Réserves Spéciales - Fondation SHAF	1,687,552	1,423,737
	93,356,298	105,864,032
Lignes de crédit	188,997,801	158,431,129
Billets à moyen terme	47,160,130	66,142,135
	236,157,931	224,573,264
Capital Total	329,514,229	330,437,296
Ratio d'endettement	2.5	2.1

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

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.

La Société dispose de plusieurs 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 suffisance des fonds propres de 25%, Ce ratio cependant est tombé à 20% en 2016 (contre 28% en 2015) 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 billets à moyen terme, et des lignes de crédit décrites dans les notes 26, et 27 respectivement, et les capitaux propres imputables aux détenteurs d'actions, comprenant le capital libéré, les réserves et les bénéfices non distribués, tel que cela est expliqué dans la note 25. 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) Environnement des affaires du pays

- (ii) La puissance financière et la situation de l'emprunteur
- (iii) La viabilité du projet; et
- (iv) 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'un seuil admissible. Le processus d'évaluation comprend, entre autres, des 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 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's 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.

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 base 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	2016 (\$EU)	2016 %	2015 Retraitement* (\$EU)	2015 %
Normal	208,375,797	66%	226,173,169	77%
A surveiller	53,706,259	17%	39,049,300	13%
Médiocre	29,499,157	9%	2,040,650	1%
Douteux	22,693,656	7%	25,001,162	9%
Perte	3,628,184	1%	149,001	
Total	317,903,053	100%	292,413,282	100%
Moins les provisions	(34,789,003)		(18,132,437)	
Total	283,114,050		274,280,845	

Les différentes définitions liées aux classifications / situation des prêts de projet sont les suivantes :

Normal - Prêts et avances qui ne sont pas en retard, ou dépréciés avec au plus 90 jours de retard. Il s'agit de facilités bien documentées concernant des emprunteurs financièrement solides,

A surveiller - Ce sont des prêts présentant des faiblesses bien déterminées et justifiant par conséquent l'attention de la direction, échue depuis entre 91 et 180 jours.

Médiocre - Ce sont des prêts, qui bien que toujours opérationnels, impliquent un certain degré de risque et pour lesquels il existe la possibilité de pertes futures à moins qu'une surveillance étroite soit exercée et des mesures correctives prises pour améliorer la situation. Ils sont échus depuis entre 181 et 360 jours.

Douteux - Ce sont des prêts avec des faiblesses importantes indiquant que la récupération de la totalité du montant dû sera prolongée ou est douteuse et que la perte, bien qu'incertaine, se produira probablement. Échus depuis plus de 360 jours.

Perte - Ce sont des prêts avec des arriérés, considérés comme étant irrécouvrables et où la garantie est sans valeur ou a été réalisée avec un solde restant peu susceptible d'être récupéré.

Classification des actifs portant des risques de crédit

(i) Prêts de projets

L'exposition maximale au risque de crédit avant les garanties détenues ou d'autres améliorations des termes de crédit est de 317 903 052 \$EU (contre 292 413 282 \$EU en 2015) pour les prêts de projet. 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 2016, la garantie a couvert les prêts de projets à hauteur de 317 903 052 \$EU (contre 292 413 282 \$EU en 2015) ce qui a constitué une couverture suffisante contre le risque de crédit.

(ii) Soldes banque et caisse

L'exposition maximale au risque de crédit sur les comptes banque et caisse est de 20 432 294 \$EU (contre 10 363 874 \$EU en 2015:). 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 2016, il n'y avait pas de garantie détenue sur les soldes bancaires et quasi-espèces pour fournir une couverture contre le risque possible de crédit.

(iii) Dépôts bancaires à court terme

L'exposition maximale au risque de crédit sur les comptes banque et caisse est de 7 706 836 \$EU (contre 30 470 444 \$EU en 2015:). 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 2016, il n'y avait pas de garantie détenue sur les soldes bancaires et quasi-espèces pour fournir une couverture contre le risque possible de crédit.

Le tableau ci-dessous présente une classification des prêts pour des projets de la Société et d'autres créances au samedi 31 décembre 2016.

Classe / État	Montants bruts (\$EU)	Dépréciations (\$EU)	Montants Nets (\$EU)	%
Ni en retard ni déprécié	212,487,643	-	212,487,643	74%
En retard mais non déprécié	53,706,259	-	53,706,259	19%
Déprécié	55,820,995	(34,896,590)	20,924,405	7%
	322,014,897	(34,896,590)	287,118,307	100%

Le tableau ci-dessous présente une classification des prêts pour des projets de la Société et d'autres créances au jeudi 31 décembre 2015.

Class/ Status	Montants bruts Retraitement* (\$EU)	Dépréciations Retraitement* (\$EU)	Montants Nets Retraitement* (\$EU)	%
Ni en retard ni déprécié	223,020,002	-	223,020,002	80%
En retard mais non déprécié	15,281,631	-	15,281,631	6%
Déprécié	57,039,875	(18,240,162)	38,799,713	14%
	295,341,508	(18,240,162)	277,101,346	100%

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

Les prêts et autres créances sont considérés comme douteux lorsque leur probabilité de recouvrement est faible en raison de l'accumulation des arriérés, ou des conditions défavorables affectant le projet ou l'actif.

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

	2016 (\$EU)	2015 Retraitement* (\$EU)
Prêts et avances	34,789,003	18,132,437
Autres créances	107,587	107,725
	34,896,590	18,240,162

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

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

0 à 3 mois	52,600,574	13,675,656
3 à 6 mois	1,105,685	1,605,975
6 à 12 mois	-	-
	53,706,259	15,281,631

Balance âgée des arriérés pour les prêts de projets présentant une déficience

0 à 3 mois	9,464,127	19,910,865
3 à 6 mois	5,260,587	6,793,586
6 à 12 mois	14,741,216	5,227,539
1 à 5 ans	22,431	2,321,313
Plus de deux ans	26,332,635	22,786,572
	55,820,996	57,039,875

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir note 37.

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.
- 66% 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.

	2016 (\$EU)	2015 (\$EU)
Soldes banque et caisse	20,432,294	10,363,874
Dépôts bancaires à court terme	7,706,836	30,470,444
Autres créances	4,004,258	2,820,501
	32,143,388	43,654,819

Une provision pour dépréciation de 2 000 000 \$EU pour les dépôts bancaires à court terme a été constituée tel que cela est explicité à la note 16 (b).

(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. Le tableau sur la page suivante récapitule l'exposition de la Société au risque de change de devises au 31 décembre. Dans le tableau, figurent des instruments financiers de la Société en valeur comptable, classés par devise. Les soldes dérivés ont été présentés par devise.

Risque de change (suite)

	\$EU	EUR	F CFA	KSH	ZAR	NAIRA	Total
AU 31 DÉCEMBRE 2016							
ACTIFS							
Solides banque et caisse	6,344,257	981,119	7,735,261	4,815,558	551,357	4,744	20,432,294
Dépôts à court terme	7,038,165	-	634,206	34,465	-	-	7,706,836
Prêts et avances à la clientèle	201,013,612	1,597,820	16,746,803	60,807,232	2,948,583	-	283,114,050
Swap de devises à recevoir	23,469,177	-	-	-	-	-	23,469,177
Titres immobilisés en vente	-	-	-	4,890,434	-	-	4,890,434
Autres créances	3,978,839	-	25,419	-	-	-	4,004,258
Placement dans une coentreprise	2,814,070	-	-	2,164,901	-	-	4,978,971
Total Actifs financiers	244,658,120	2,578,939	25,141,689	72,712,590	3,499,940	4,744	348,596,020
PASSIF							
Billets à moyen terme	-	-	13,526,970	33,633,160	-	-	47,160,130
Lignes de crédit	152,992,453	4,336,471	8,971,543	22,697,334	-	-	188,997,801
Swap de devises à payer	-	-	-	19,942,570	3,464,261	-	23,406,831
Autres dettes	-	-	-	1,110,415	27,743	127	1,138,285
Provisions	2,118,532	-	-	356,680	-	-	2,475,212
Total dettes financières	155,110,985	4,336,471	22,498,513	77,740,159	3,492,004	127	263,178,259
Position nette	89,547,135	(1,757,532)	2,643,176	(5,027,569)	7,936	4,617	85,417,761
AU 31 DÉCEMBRE 2015							
Total Actifs financiers	234,817,111	1,913,496	22,895,279	51,969,954	3,515,753	3,570	315,115,163
Total dettes financières	141,990,796	5,067,030	17,032,739	60,482,699	-	-	224,573,264
Position nette	92,826,315	(3,153,534)	5,862,540	(8,512,745)	3,515,753	3,570	90,541,899

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir Annexe 37.

Risque de change (suite)

Le tableau suivant détaille la sensibilité du bénéfice de la Société à divers pourcentages 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 – 2016

EURO	F CFA	KSH	ZAR	Total
5%	4%	4%	1%	
(87 877)	105 727	(201 103)	79	(183,173)

*Impact – 2015 - Retraité**

EURO	F CFA	KSH	ZAR	Total
5%	4%	4%	1%	
(157 677)	234 502	(340 510)	35 158	(228,527)

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les retraitements effectués, voir note 37.

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 actions disponibles à la vente au 31 décembre 2016 pourrait augmenter les fonds propres de 544 932 \$EU (contre 461 275 \$EU en 2015:). 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 et des Finances 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 récapitule 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.

Risque de taux d'intérêt (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2016	Jusqu'à 1 mois (\$EU)	1 à 6 mois (\$EU)	6 à 12 mois (\$EU)	1 à 5 ans (\$EU)	Plus de cinq ans (\$EU)	Solde sensible Total (\$EU)	Sans intérêt (\$EU)	Taux d'intérêt fixe (\$EU)	Total (\$EU)
Actif									
Soldes banque et caisse	20,432,294	-	-	-	-	20,432,294	-	-	20,432,294
Dépôts à court terme	34,465	7,672,371	-	-	-	7,706,836	-	-	7,706,836
Prêts et avances à la clientèle	-	222,434,588	-	-	-	222,434,588	20,748,797	39,930,665	283,114,050
Total Actifs financiers	20,466,759	230,106,959	-	-	-	250,573,718	20,748,797	39,930,665	311,253,180
Passif									
Lignes de crédit	5,188,097	19,982,407	15,765,061	36,320,865	3,363,145	80,619,574	-	108,378,227	188,997,801
Billets à moyen terme	-	8,147,470	8,482,425	16,197,366	-	32,827,261	-	14,332,868	47,160,130
Total dettes financières	5,188,097	28,129,877	24,247,486	52,518,231	3,363,145	113,446,835	-	122,711,095	236,157,931
Écart de sensibilité aux taux d'intérêt net	15,278,662	201,977,082	(24,247,486)	(52,518,231)	(3,363,145)	137,126,885	20,748,797	(82,780,430)	75,095,249
Position nette	92,826,315	(3,153,534)	5,862,540	(8,512,745)	3,515,753	3,570	90,541,899		

Risque de taux d'intérêt (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2015 (Après Retraitement*)	Jusqu'à 1 mois (\$EU)	1 à 6 mois (\$EU)	6 à 12 mois (\$EU)	1 à 5 ans (\$EU)	Plus de cinq ans (\$EU)	Solde sensible Total (\$EU)	Sans intérêt (\$EU)	Taux d'intérêt fixe (\$EU)	Total (\$EU)
Actif Retraitement									
Soldes banque et caisse	10,363,874	-	-	-	-	10,363,874	-	-	10,363,874
Dépôts à court terme	1,530,823	28,939,621	-	-	-	30,470,444	-	-	30,470,444
Obligations de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêts et avances à la clientèle	-	211,394,166	-	-	-	211,394,166	19,185,043	43,701,636	274,280,845
Total Actifs financiers	11,894,697	240,333,787	-	-	-	252,228,484	19,185,043	43,701,636	315,115,163
Passif									
Lignes de crédit	1,210,510	11,841,857	100,867,419	-	-	113,919,786	-	44,511,343	158,431,129
Billets à moyen terme	615,464	-	7,431,234	-	-	8,046,698	-	58,095,437	66,142,135
Total dettes financières	1,825,974	11,841,857	108,298,653	-	-	121,966,484	-	102,606,779	224,573,264
Écart de sensibilité aux taux d'intérêt net	10,068,723	228,491,930	(108,298,653)	-	-	130,262,000	19,185,043	(58,905,144)	90,541,899

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 et les fonds propres auraient augmenté / diminué de 685 634 \$EU (contre 651 310 \$EU en 2015 après retraitement). Une augmentation de 50 points de base ou une diminution représente l'évaluation par la direction du changement raisonnablement possible des taux d'intérêt.

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir note 37.

(d) (a) 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 des actifs 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 utilisés, 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 au titre des passifs financiers non dérivés en demeurant des titres contractuels 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:

(d) Liquidity Risk Management (Continued)

AU 31 DÉCEMBRE 2016	Jusqu'à 1 mois (\$EU)	2 à 6 mois (\$EU)	6 à 12 mois (\$EU)	1 à 5 ans (\$EU)	Plus de cinq ans (\$EU)	A durée illimitée (\$EU)	Total (\$EU)
Actifs financiers							
Solde banque et caisse							
Dépôts à court terme	20,432,294	-	-	-	-	-	20,432,294
Prêts et avances à la clientèle	847,337	6,859,499	-	-	-	-	7,706,836
Placements en actions	19,524,030	34,607,125	40,236,653	159,104,683	29,641,559	-	283,114,050
Total Actifs financiers	-	-	-	-	-	5,449,320	5,449,320
Passifs financiers							
Lignes de crédit	5,685,766	39,526,986	57,103,152	72,887,956	13,793,941	-	188,997,801
Billets à moyen terme	-	9,740,012	10,074,966	27,345,152	-	-	47,160,130
Provisions	-	-	-	362,927	2,112,285	-	2,475,212
Total dettes financières	5,685,766	49,266,998	67,178,118	100,596,035	15,906,226	-	238,633,143

(d) Liquidity Risk Management (Continued)

AU 31 DÉCEMBRE 2015 (Après Retraitement*)	Jusqu'à 1 mois (\$EU)	2 à 6 mois (\$EU)	6 à 12 mois (\$EU)	1 à 5 ans (\$EU)	Plus de cinq ans (\$EU)	A durée illimitée (\$EU)	Total (\$EU)
Actifs financiers							
Solde banque et caisse	10,363,874	-	-	-	-	-	10,363,874
Dépôts à court terme	1,530,823	28,939,621	-	-	-	-	30,470,444
Prêts et avances à la clientèle	27,283,063	22,575,932	35,814,740	143,651,509	44,955,601	-	274,280,845
Placements en actions	-	-	-	-	-	4,612,752	4,612,752
Total Actifs financiers	39,177,760	51,515,553	35,814,740	143,651,509	44,955,601	4,612,752	319,727,915
Passifs financiers							
Lignes de crédit	-	21,767,456	13,946,075	91,499,896	31,217,702	-	158,431,129
Billets à moyen terme	-	12,712,231	13,225,140	40,204,764	-	-	66,142,135
Provisions	-	-	-	-	1,651,753	-	1,651,753
Total dettes financières	-	34,479,687	27,171,215	131,704,660	32,869,455	-	226,225,017
Écart de liquidité net	39,177,760	17,035,866	8,643,525	11,946,849	12,086,146	4,612,752	93,502,898

*Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués, voir note 37.

39. IMPOTS ET TAXES

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

40. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA FIN DE L'EXERCICE

Il n'y a pas d'événements significatifs après la période de déclaration qui ont été rapportés dans ces états financiers.

41. DEVISE

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

	Classe A: Pays	Nombre de parts 31 décembre 2015	Nombre de parts 31 décembre 2016	% du Capital
1	Algérie	4,220	4,220	6.74%
2	Benin	306	306	0.49%
3	Botswana	839	839	1.34%
4	Burkina Faso	950	951	1.52%
5	Burundi	300	300	0.48%
6	Cameroun	2934	2,935	4.69%
7	Cap Vert	16	16	0.03%
8	République Centrafricaine	271	271	0.43%
9	Tchad	1,090	1,090	1.74%
10	Congo	516	516	0.82%
11	République Démocratique du Congo	600	600	0.96%
12	Djibouti	300	300	0.48%
13	Gabon	1,283	1,283	2.05%
14	Gambie	321	321	0.51%
15	Ghana	6,315	6,315	10.09%
16	Guinée	419	419	0.67%
17	Guinée Bissau	25	25	0.04%
18	Guinée Équatoriale	301	301	0.48%
19	Cote d'Ivoire	1,725	1,726	2.76%
20	Kenya	6,617	6,641	10.61%
21	Lesotho	500	500	0.80%
22	Liberia	309	309	0.49%
23	Madagascar	327	327	0.52%
24	Malawi	521	522	0.83%
25	Mali	1,342	1,342	2.14%
26	Mauritanie	639	639	1.02%
27	Ile Maurice	115	115	0.18%
28	Maroc	437	437	0.70%
29	Namibie	327	327	0.52%
30	Niger	317	318	0.51%
31	Nigeria	7,069	7,069	11.29%

Classe A: Pays		Nombre de parts 31 décembre 2015	Nombre de parts 31 décembre 2016	% du Capital
32	Rwanda	901	1,239	1.98%
33	Sao Tome & Principe	16	16	0.03%
34	Sénégal	1,407	1,407	2.25%
35	Seychelles	300	300	0.48%
36	Sierra Leone	74	74	0.12%
37	Somalie	10	10	0.02%
38	Swaziland	228	228	0.36%
39	Tanzanie	325	325	0.52%
40	Togo	162	162	0.26%
41	Tunisie	300	300	0.48%
42	Ouganda	1,409	1,410	2.25%
43	Zambie	2,553	2,553	4.08%
44	Zimbabwe	200	200	0.32%
Classe B: Institutions				
1	Banque Africaine de Développement	10,576	10,576	16.89%
2	African Reinsurance Corporation	2,520	2,520	4.03%
TOTAL		62,232	62,600	100.0%

www.shelterafrique.org

E. info@shelterafrique.org
T. +254-20-4978000

Shelter Afrique,
Longonot Road - Upper Hill,
P.O. Box 41479 - 00100,
Nairobi - Kenya



SHELTER AFRIQUE
Financing Affordable Housing for Africa