



SHELTER AFRIQUE
Financing Affordable Housing for Africa



2017

**RAPPORT
ANNUEL**



Table des Matières

Informations sur la Société	iv
Lettre de Transmission	1
Conseil d'administration	2
Message du President du Conseil D'administration	4
Principaux Dirigeants	8
Rapport Analytique	10
Gestion corporative et financière	16
Operations Commerciales	20
Relations Avec Les Investisseurs	28
Ressources Humaines et Administration	36
Renforcement de la gestion de la performance	40
Technologies de l'information (Informatique)	40
Services corporatifs et juridiques	40
Gestion des Risques	41
Service Du Contrôle Interne	43
Le Symposium de Shelter Afrique de 2017	44
Rapport Annuel et États Financiers	48
Informations sur la Société	49
Rapport des Administrateurs	52
Déclaration de Gouvernance d'Entreprise	54
Déclaration de la Responsabilite des Administrateurs	57
Rapport du Commissaire aux Comptes	59
État du Resultat net et des Autres Elements du Resultat Global	63
État de la Situation Financiere	64
Tableau de Variation des Capitaux Propres	65
Flux de Tresorerie	66
Annexes aux Etats Financiers	67

Liste des Tables et des Graphiques

Tableau 1: Données Opérationnelles et Financières Majeures- 2013-2017 (en Millions \$EU)	19
Tableau 2: Quelques Indicateurs Financiers (en Millions \$EU)	19
Table 3: Approbations, décaissements et engagements cumulés entre 2010 et 2017 (en Millions \$EU)	22
Tableau 4: Décaissements des prêts en 2017	24
Tableau 5: Décaissements de prêts par pays en 2017	24
Tableau 6: Contributions des actionnaires au 31 décembre 2017	29
Graphique 1: Fonds des actionnaires 2013 - 2017 (en Millions \$EU)	18
Graphique 2: Actif total 2013 - 2017 (en Millions \$EU)	18
Graphique 3: Approbations, décaissements et engagements entre 2010 et 2017	23
Graphique 4: Statut du plan de travail de la contrôle interne de 2017	43
Graphique 5: Statut des recommandations de la contrôle interne	43
Graphique 6: Statut de la recommandation d'audit externe	43

Informations sur la Société

Shelter Afrique est la seule institution financière panafricaine qui soutient exclusivement le développement du secteur du logement et de l'immobilier en Afrique. Partenaire de 44 gouvernements africains, de la Banque africaine de développement (BAD) et de l'Africa Reinsurance Company, Shelter Afrique développe des partenariats stratégiques et propose une multitude de produits et de services connexes pour soutenir la fourniture efficace de logements abordables et d'immobilier commercial.

■ Notre vision

Une maison abordable et décente pour tous en Afrique.

■ Notre Mission

Être le fournisseur de solutions de financement et de conseil en matière de logement abordable à travers des partenariats pour répondre aux besoins sévères de logements abordables en Afrique. Notre objectif est d'être une institution que nos PARTENAIRES choisissent pour leurs projets de logement, les EMPLOYÉS sont fiers de et les INVESTISSEURS recherchent des résultats à long terme et un impact.

■ Nos Valeurs et Principes Essentiels

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

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



 Pays Membres



Lettre de Transmission

Le Président de
l'Assemblée Générale des Actionnaires de
Shelter-Afrique

20 Juillet 2018

M. le Président,

Conformément à l'article 30 du Statuts 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 audités de la société pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2017.

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

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

M. Nghidinua Daniel
Président du Conseil d'administration

Conseil d'administration



M. Nghidinua Daniel
Président / Groupe 2



L'Arch. Aida Munano
Groupe 1



Alh. Yahaya Hameed Yakubu
Groupe 3



M. Ali Boulares
Groupe 4



M. Jean Paul Missi
Groupe 5



Dr Tunde Reis
Groupe 6



Mme Anikpo Yed Melei
Groupe 7



Mme Soula Proxenos
Banque Africaine de
Développement



M. Corneille Karekezi
Société Réassurance Africaine



M. Hardy Pemhiwa
Directeur indépendant



Dr. Omodele Jones
Directeur indépendant

Message du President du Conseil D'administration



Dans une réponse décisive face à la crise malheureuse que la Société a connue fin 2016, l'année 2017 a été marquée par **un effort collectif du Conseil, des Actionnaires, des Prêteurs et du personnel** pour restructurer et redresser la situation de la Société.

Dans cette note, je suis ravi de vous présenter notre rapport annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 sous les thèmes décrits ci-dessous.

■ Environnement économique

Le logement abordable et l'accès aux infrastructures urbaines de base continuent d'être une priorité à travers l'Afrique, et les États continuent d'explorer davantage d'innovation et de s'appuyer sur des instruments de financement du développement éprouvés tels que Shelter Afrique comme solutions.

La capacité des États africains à atteindre l'objectif du « logement pour tous » et la capacité de Shelter Afrique à apporter une contribution significative à la réalisation de ce noble objectif dépendent toutefois grandement de la performance des économies des États membres ainsi que de la base de ressources et l'efficacité opérationnelle au sein de la Société respectivement.

Alors que l'économie mondiale progressait de 3,5% en 2017, contre 3,2% en 2016, les économies africaines en général ont enregistré des taux de croissance faibles ou plus faibles, ce qui posait un défi pour la réalisation des objectifs souhaités de croissance accélérée et inclusive. Par extension, la performance des économies des États membres actionnaires de Shelter Afrique a eu un impact direct sur la performance de la Société au cours de la période considérée.

■ Contribution des actionnaires

Parmi les défis critiques immédiats auxquels la Société est confrontée figure la très faible réalisation des apports en capital de certains États membres. À la fin de l'exercice, les arriérés cumulés des actionnaires sur les souscriptions de capital appelé exigibles s'élèvent à 114 296 306 \$ E-U. Ce fait continue de miner et d'avoir un impact négatif sur la capacité de la Société à remplir son mandat.

A ce titre, cette question mérite réflexion et résolution lors de cette Assemblée générale.

■ Stratégie de redressement

Afin de stabiliser et de redresser la Société, le Conseil, avec l'appui de l'actionnaire et des prêteurs, a pris une série de mesures correctives visant à améliorer la reddition de comptes ainsi qu'à stabiliser et à améliorer la performance financière et la position de la Société.

Je suis ravi d'annoncer que, même si nous ne sommes pas encore tirés d'affaire, nous avons bien amorcé la reprise. Cela ressort clairement de l'amélioration enregistrée dans les états financiers ainsi que par la mise en œuvre par le Conseil d'administration de réformes institutionnelles décisives, complétées par d'autres initiatives de soutien de la part des actionnaires et des prêteurs. Il s'agit notamment de :

- L'adoption de mesures visant à renforcer l'indépendance et l'efficacité de l'unité d'audit interne ainsi que le système de gestion des risques de l'entreprise afin d'améliorer la détection et l'atténuation des risques prévisibles ;
- Recrutement de nouveaux cadres clés (Directeur financier et Secrétaire général) ;
- Amélioration des normes de provisionnement et de classification du portefeuille de prêts ;
- Amélioration de la collecte du portefeuille de prêts avec 80 millions de \$ E-U pour un budget de 50 millions de \$ E-U ;
- Négociation d'un accord de moratoire avec les prêteurs dans le but de restructurer le profil de remboursement de la dette ;
- La révision des Statuts de la Société, y compris la Charte du



Alors que l'économie mondiale progressait de 3,5% en 2017, contre 3,2% en 2016, les économies africaines en général ont enregistré des taux de croissance faibles ou plus faibles...

Conseil, afin de combler les lacunes constatées en matière de responsabilité et d'améliorer la bonne gouvernance d'entreprise ;

- Un engagement agressif des membres actionnaires qui a entraîné une augmentation de la base de fonds propres d'un montant de 46,1 millions de \$ E-U payé par les actionnaires actuels des catégories A et B en 2017; et
- La formulation et l'approbation d'un nouveau plan stratégique quinquennal pour la période 2018-2022, qui prévoit une nouvelle stratégie à long terme et un modèle d'affaires axé sur une base de capital durable, une équipe engagée et une solide réputation.

■ Performance financière

Il est réjouissant de constater, à partir des états financiers de 2017, que les mesures combinées prises par les actionnaires en termes de souscriptions en actions, d'accord avec les prêteurs et d'actions du Conseil ont eu un effet positif sur la performance financière de la Société au cours de la période considérée.

Dans l'ensemble, la Société a enregistré une perte nette de 7,79 millions \$ E-U, soit une amélioration de 39% en glissement annuel comparativement à la perte de 12,68 millions \$ E-U en 2016. Les principaux facteurs expliquant la perte réduite comprennent une réduction importante de la charge de dépréciation 39% de 18,00 millions \$ E-U en 2016 à 10,90 millions en 2017; réduction des intérêts débiteurs de 22% en raison de la non-contraction des nouveaux emprunts et de la réduction de l'endettement de 26%, passant de 236,16 millions de \$ E-U à 173,65 millions de \$ E-U; et réduit les dépenses d'exploitation de 9%, passant de 9,72 millions de \$ E-U à 8,85 millions de \$ E-U.

Au cours de l'année considérée, il n'y a pas eu de souscription de nouvelles activités compte tenu de la nécessité d'examiner le modèle d'affaires et d'une nouvelle stratégie. Même si cette mesure était nécessaire, elle a eu un effet négatif sur les flux de revenus de la Société, comme en témoigne la baisse des revenus d'intérêts et de commissions de 19% et de 17% respectivement en raison d'une réduction de 13% du portefeuille de prêts.

Le volume du bilan s'est également contracté de 7%, passant de 336,50 millions \$ E-U à 311,85 millions \$ E-U, une diminution de 13% de l'actif net de 283,11 millions \$ E-U à 247,40 millions \$ E-U. Une augmentation de 41% du capital-actions, passant de 93,36 millions \$ E-U

à 131,6 millions \$ E-U, a également été comptabilisée et est attribuable aux nouvelles souscriptions en actions reçues au cours de l'exercice totalisant 46,1 millions \$ E-U. La trésorerie et les soldes bancaires ont clôturé sur une base adéquate à 41,43 millions \$ E-U, en hausse de 30% par rapport à 28,13 millions \$ E-U, reflétant l'impact positif des souscriptions en actions de 46,70 millions \$ E-U réalisées au cours de l'exercice et les flux de trésorerie opérationnels positifs.

Les indicateurs de performance clés (KPI) sur les ratios d'adéquation des liquidités et des fonds propres ont enregistré une amélioration de 8% à 13% et de 18% à 27% respectivement, bien que la qualité des actifs reste un défi compte tenu d'une forte augmentation du ratio des prêts non productifs de 19% à 37%.

L'effet combiné des facteurs et de la croissance modérée indiqués ci-dessus est que la Société n'est pas en mesure de déclarer un dividende cette année. Le Conseil d'administration fait appel à la compréhension et à la patience des actionnaires à cet égard, car nous continuons à faire de notre mieux pour rentabiliser la Société. Nous croyons que la situation peut et sera renversée par la mise en œuvre du nouveau plan stratégique et avec le soutien continu des actionnaires, des prêteurs et des parties prenantes.

■ Perspectives

À l'instar de Robert South, le Conseil croit que « les problèmes peuvent devenir des opportunités lorsque les bonnes personnes se réunissent ».

Dans le contexte d'un nouveau plan stratégique d'entreprise et d'un soutien sans faille des actionnaires, des prêteurs, des partenaires commerciaux et des clients, Shelter Afrique demeure un outil pertinent pour répondre aux besoins et aux attentes de ses actionnaires et parties prenantes. Le Conseil d'administration reste confiant dans le fait que Shelter Afrique est résilient et comme le Phoenix reviendra à sa gloire passée.

Il existe un lien de renforcement mutuel entre la performance économique dans le monde et l'Afrique et la performance de Shelter Afrique en tant qu'entreprise. La croissance soutenue et le respect des apports en fonds propres des membres, le respect des obligations d'investissement et de remboursement des prêts par les partenaires et clients ainsi que l'efficacité opérationnelle et une bonne gouvernance d'entreprise du Conseil et de la direction de Shelter Afrique sont une recette gagnante pour toutes les parties impliquées. L'impact des activités de Shelter Afrique dans les pays membres est énorme

et se traduit non seulement par la construction de logements et d'infrastructures physiques connexes, mais aussi par la création d'emplois directs et indirects et de réels changements sociaux positifs dans la vie des bénéficiaires qui sont des citoyens de pays actionnaires. À cet égard, le Conseil sollicite l'aide des gouvernements actionnaires non seulement en termes de contributions au capital mais aussi pour encourager les partenaires commerciaux et les clients de la Société dans leurs pays à honorer leurs obligations d'investissement et de remboursement de prêts. Ces paiements permettront à la Société d'améliorer sa base de capital et sa situation financière et, à son tour, de soutenir et d'étendre ses activités au-delà de sa couverture actuelle.

Le Conseil reste optimiste quant à l'avenir d'un Shelter Afrique adéquatement doté de ressources suffisantes qui commence seulement à prendre forme étant donné l'énorme retard accumulé dans la livraison d'un important déficit de logements abordables dans ses pays membres. La nouvelle stratégie d'entreprise de la Société est entre autres destinée à répondre à ce besoin et à d'autres besoins identifiés en matière de développement et de demande commerciale dans les États membres.

Le défi qui nous attend, en tant que Shelter Afrique, est de démontrer notre pertinence continue en tant que partenaire et catalyseur fiable dans la fourniture de logements abordables et d'infrastructures de développement urbain en Afrique. À cet égard, notre nouvelle stratégie et notre nouveau modèle d'affaires prévoient, entre autres, la reprise des activités de souscription à compter du troisième trimestre de 2018, quoique dans le cadre de procédures de diligence raisonnable plus rigoureuses.

■ Remerciements

En conclusion, je tiens à exprimer notre gratitude et notre reconnaissance à tous ceux qui ont joué un rôle, directement et indirectement, au cours de cette année turbulente.

Nos remerciements tout particuliers vont à :

- Les actionnaires estimés en général et en particulier ceux qui ont intensifié et étendu une bouée de sauvetage à la Société au moment où elle en a besoin, sous la forme de nouvelles contributions en capital de plus de 48 millions \$ E-U à compter d'aujourd'hui. Je tiens à souligner les contributions reçues des gouvernements du Kenya, du Cameroun, de la Côte d'Ivoire, du Mali, du Maroc, de la Namibie, du Nigéria, du Rwanda et du Zimbabwe ainsi que de Africa Re-Insurance et de la Banque africaine de développement ;
- Nos prêteurs pour leur partenariat et leur soutien continus ;
- Les membres du Conseil, passés et présents, pour leur rôle inestimable d'intendance et de leadership qui a guidé la Société pendant cette année turbulente. Je tiens à remercier les Administrateurs chevronnés, Ceferino Eburu Mata (Guinée équatoriale), David Gabindadde Musoke (Ouganda) et Chike Akinamadu (Nigéria) qui ont terminé leur mandat au cours de l'année. Dans le même ordre d'idées, je remercie M. Jean-Paul Missi, président sortant du Conseil d'administration, pour sa direction et son dévouement à la barre et pour le reste de mes collègues administrateurs pour leur engagement continu à servir la Société avec passion et dévouement.
- Dernier point mais non le moindre, le Conseil est très reconnaissant envers la direction et le personnel de la Société pour leur ténacité, leur dynamisme et leur engagement continus dans des circonstances très difficiles. Il s'agit notamment de MM. Stanley Tsikirayi et Raymond Davies, qui ont aidé la Société à titre d'agent de changement du Conseil et de Directeur financier par intérim respectivement. Au nom du Conseil, je les remercie tous chaleureusement.

M. Nghidinua Daniel

Président du Conseil d'administration

Principaux Dirigeants



M. Femi Adewole
Directeur Général



M. Said Diaw
Directeur Général Adjoint par
intérim



M. Kingsley Muwowo
Directeur Financier



Mme Francesca Kakooza
Secrétaire Générale



Mr Mouhamadou Gueye
Chef du Département des
Risques et de la normalisation



M. Mohamed Barry
Directeur de l'Audit Interne



Mr. Stephen Onyait
Responsable en Chef des R.H et
Services Internes

Rapport Analytique

Un Shelter Afrique Nouvelle Formule, une Stratégie Nouvelle



Étant donné que la part des Africains vivant dans les zones urbaines doit passer de 36% en 2010 à 50% en 2030, le taux d'urbanisation du continent est le plus élevé du monde. Ce phénomène peut aboutir à la croissance économique, à la transformation et à la réduction de la pauvreté s'il est bien géré. À l'inverse, cela peut conduire à une augmentation des inégalités, de la pauvreté urbaine et de la prolifération des bidonvilles.

Si le potentiel que représente l'urbanisation croissante pour l'Afrique doit être réalisé, l'un des problèmes les plus importants à résoudre par les gouvernements africains et le secteur privé est de savoir comment répondre à la demande estimée de plus de 1,2 million de nouveaux logements / an dans un avenir prévisible.

Le besoin de logements à coût modéré est énorme, et le coût des investissements est trop important pour qu'une organisation puisse s'en charger. Selon le Global Impact Investment Network (GIIN) et une étude réalisée par JPMorgan*, le besoin de logements à coûts modérés en Afrique nécessiterait un investissement de 214 à 786 milliards de dollars américains sur dix ans.

Shelter Afrique (SHAF) est la seule institution panafricaine de financement du logement. Compte tenu de son capital actuel par rapport au capital requis pour répondre efficacement aux besoins en logement du Continent, son rôle est plus efficace, et l'opportunité d'un impact est de déployer son capital limité et sa propriété intellectuelle pour catalyser l'offre de logements à coûts modérés à grande échelle. .

En s'appuyant sur les leçons tirées des deux cycles stratégiques précédents (2007 -2011 et 2012 -2016), le conseil et la direction ont élaboré une nouvelle stratégie permettant d'orienter le travail de l'institution au cours des cinq prochaines années en vue d'un repositionnement de l'institution comme catalyseur efficace de premier plan sur le marché du logement.

À cet égard, la stratégie de la Société pour la période 2018 - 2022 est axée sur:

- Le rétablissement et la reconstruction de la société à la suite des événements récents qui ont miné la Société. Cela préparera la Société à une nouvelle phase de croissance et d'impact soutenus;
- Le positionnement de SHAF pour s'associer efficacement avec les gouvernements africains et le secteur privé dans la fourniture de logements à coûts modérés.

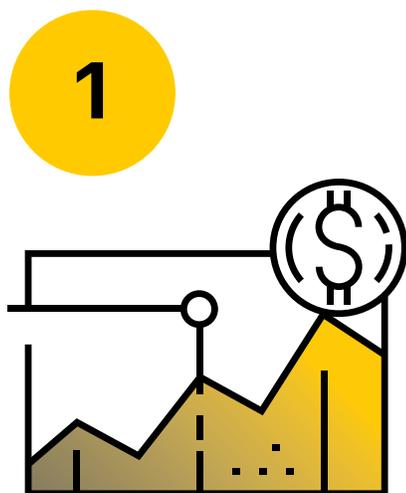
Nos principaux objectifs

En décembre 2022, Shelter Afrique aura atteint trois objectifs principaux:

1. Une structure de capital viable à long terme – Cela comprend un fort accent sur l'augmentation des capitaux disponibles pour la société afin de poursuivre efficacement ses activités avec un coussin adéquat contre les risques inhérents.
2. Une équipe engagée – Suite à une transformation fondamentale de la structure et de la culture organisationnelles, l'institution aura une équipe efficace, engagée et très talentueuse avec une passion et une vision communes pour la construction de logements à coûts modérés en Afrique.
3. Une réputation en tant que prestataire efficace et fiable de services de solutions de logement à coût modéré en partenariat avec les États africains et le secteur privé.

Les cinq objectifs

La réalisation de ces objectifs apportera son concours en vue de l'atteinte des cinq buts suivants d'ici 2022:



Ramener la Société à une rentabilité durable d'ici 2019, et la préparer pour une phase de croissance significative à partir de 2022.

Pour ce faire, nous comptons:

Réduire les coûts de manière à ramener le ratio coût / revenu à un niveau inférieur ou égal à

▼ **50%**

Améliorer la qualité du portefeuille avec des prêts non performants inférieurs à

▼ **15%**

Faire baisser le coût moyen du capital (dette) à

▼ **5%**

▲ **\$EU 140M**

La valeur des capitaux propres attribuables aux actionnaires sera augmentée d'ici décembre 2022 avec une injection initiale de 30 M \$ US d'ici décembre 2018

Diversifier et accroître le revenu autre que d'intérêts à

▼ **15%**

Atteindre la cote de qualité d'investissement

Baa1

2

Rétablir la réputation de SHAF et améliorer l'impact et la satisfaction de ses clients de SHAF.

Pour ce faire, nous comptons:

- Veiller à ce que tous les nouveaux investissements respectent les normes de performance environnementale et sociale de l'IFC ou des critères similaires. En consultation avec les États membres, et les meilleures pratiques mondiales, s'assurer que les efforts et le capital de SHAF sont déployés de manière optimale.
- Rendre compte de l'impact sur les membres chaque année. D'ici septembre 2018, établir un modèle d'évaluation d'impact clair avec un rapport préliminaire au T4 de 2018.

Parmi les dispositions à prendre on peut citer:



Atteindre un taux de satisfaction de la clientèle d'un score NPS minimum de

70%

Faciliter la création d'au moins

**5 sociétés
de location
abordables /
propriétaires**

Faciliter, directement et indirectement, la création de jusqu'à

**12,500
emplois**

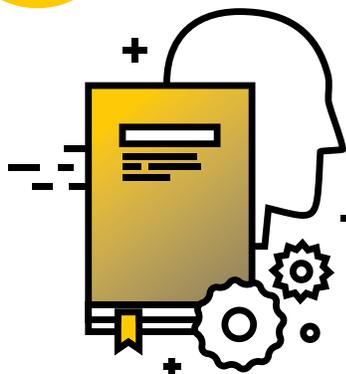
Faciliter, grâce à notre avis, la fourniture de 5 000 logements abordables neufs ou rénovés d'ici à décembre 2019; augmenté de 2022 à

**10,000
maisons**

Mettre en œuvre une gouvernance solide et veiller à ce que de nouvelles lois soient mises en œuvre d'ici

**décembre
2020**

3



Développer un référentiel de services d'information et de conseil permettant aux gouvernements de procéder à des comparaisons et à l'élaboration des politiques de logement via la Fondation SHAF.

Pour ce faire, nous comptons élaborer un programme de sensibilisation comprenant entre autres:

- La mise en place d'un protocole d'accord ou la signature de partenariat (s) d'ici octobre 2018 avec des organismes dans la même mouvance, en vue de l'élaboration d'un répertoire intellectuel de données d'informations sur le logement, notamment un répertoire de logements à coût modéré pour la région.
- D'ici mars 2019, commencer la formation et le renforcement des capacités en matière de financement du logement dans les États membres grâce à des partenariats avec des organisations appropriées (par ex. Le Centre for Affordable Housing Finance de l'Université de Wharton, l'Union africaine en vue du financement du logement en Afrique et un certain nombre d'universités).

4

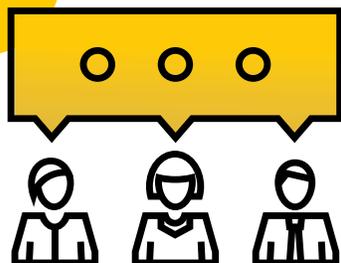


Assister et soutenir les pays africains dans la mise en œuvre de projets PPP de construction de logements à grande échelle:

Nous comptons:

- Évaluer les opportunités et proposer au conseil une structure et déployer un plan pour approbation au troisième trimestre. Identifier les partenaires potentiels et définir des normes et des politiques pour ce secteur d'activité pour approbation par le conseil d'administration d'ici le T4 de 2018;
- Avoir aidé au moins sept pays à mettre en œuvre des projets de PPP à grande échelle portant sur plus de 50 000 logements d'ici décembre 2022.

5



Mettre sur pied une équipe de collaborateurs engagés

Nous comptons:

- Adopter une structure organisationnelle conforme à la nouvelle stratégie d'ici juin 2018 avec une révision de la stratégie pour tenir compte de la croissance après 2022 (au1er trimestre 2019)
- Atteindre un score eNPS (engagement du personnel) de 50 d'ici décembre 2019 et un score de 70 d'ici décembre 2022.

Offre de produits essentiels

Au cours de la période de la stratégie, nous proposer quatre grandes lignes de produits:

1

Grands projets de logements PPP.

Travailler avec les gouvernements et le secteur privé pour développer et contribuer au financement de projets de logements à coûts modérés et d'aménagement des terrains à grande échelle. Nous entendons mettre à disposition des fonds d'appui si nécessaire, un soutien et des conseils aux gouvernements pour structurer les projets, mobiliser des financements (auprès de tiers), superviser la mise en œuvre et créer de la valeur grâce à de nouveaux emplois. Certains de ces projets peuvent inclure l'assainissement des bidonvilles pour lesquels SHAF fera appel à un financement d'appui sans aucune exposition financière directe.



2

Incubation de nouvelles institutions locales pour la gestion et l'acquisition des logements locatifs.

Moins de 5% de la population des villes africaines sont en mesure d'accéder à des prêts hypothécaires. L'alternative constituée par l'accès au logement locatif formel est un aspect critique des solutions permettant de répondre aux besoins de logements. Nous entendons prodiguer des conseils et fournir un investissement catalyseur dans la création ou le développement (là où ils existent déjà) de sociétés de logement locatif à coût modéré.

3

Partenariat avec les institutions financières locales.

Soutenir les institutions financières locales (via des lignes de crédit de SHAF ou des services consultatifs) pour les aider à améliorer l'accès au financement pour les personnes à revenu modeste ayant besoin de financement pour acheter leur maison ou les promoteurs locaux dans la construction des petits logements à coûts modérés, propriétaires (avec le modèle TUHF).



4

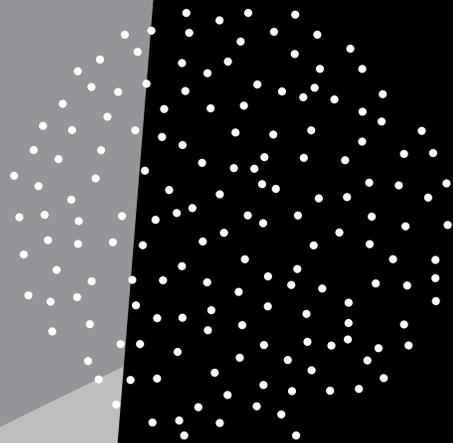
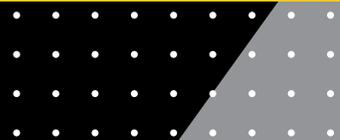
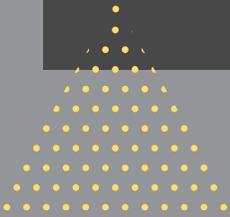
Mise en place d'un référentiel panafricain d'informations, de meilleures pratiques et de formation.

Grâce à la Fondation SHAF, nous collaborerons avec des organisations inscrites dans la même mouvance (par exemple l'Union Africaine du Financement du Logement, le Centre pour le Financement du Logement à coût modéré, l'Université Wharton et d'autres universités) pour développer une plate-forme de données sur le marché du logement.





Gestion corporative et financière



Performance Financière

L'année 2017 s'est illustrée par des améliorations notables en termes de performance financière par rapport à l'année précédente, malgré le fait que la Société opère dans une situation difficile. La Société a commencé l'année avec une position de liquidité fragile, ce qui a entraîné une diminution des activités au cours de l'exercice. Cependant, des efforts concertés ont été déployés par les actionnaires et lors d'une assemblée extraordinaire tenue en janvier 2017, les actionnaires ont convenu de recapitaliser la Société en augmentant leur participation.

En ce qui concerne les résultats financiers, la Société a enregistré une perte en diminution, de 7,79 millions de dollars américains, soit une amélioration de 39% par rapport à la perte de 12,68 millions de dollars américains enregistrée l'année précédente. Cela s'explique par une réduction significative des charges de dépréciation sur les prêts et avances de 39%, de 18,00 millions de dollars américains en 2016 à 10,90 millions en 2017 \$ E-U) Les intérêts débiteurs ont également diminué de 22%, passant de 16,77 millions en 2016 à 13,08 millions de dollars américains pour l'exercice en cours, en l'absence de nouveaux emprunts au cours de l'exercice. Les dépenses d'exploitation ont également diminué de 9 %.

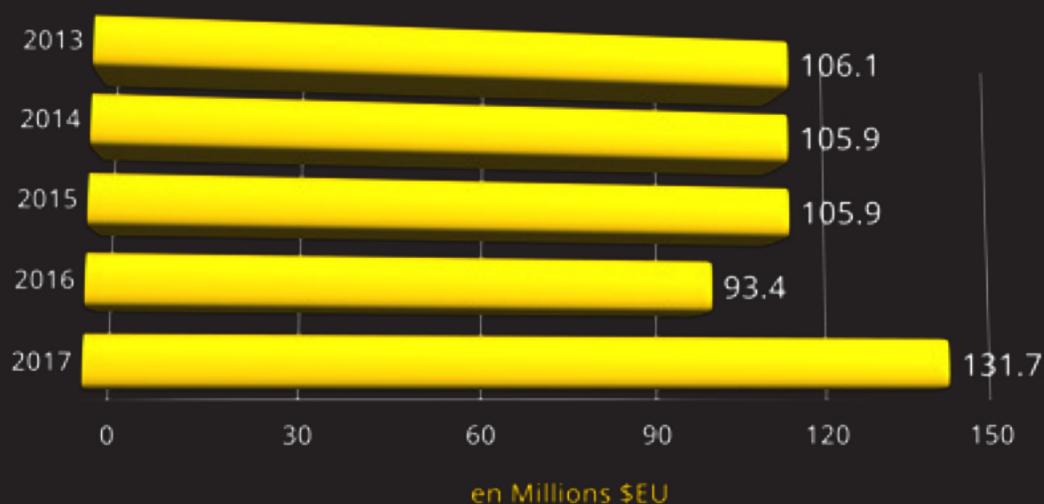
Actif, Dettes et Capitaux propres

Le total de l'actif a diminué de 7%, passant de 336,51 millions \$EU à 311,86 millions \$EU, principalement en raison de la diminution des prêts, la Société ayant tenté de consolider sa position financière et de reconstituer les liquidités. Par conséquent, les prêts et avances ont diminué de 13%, passant de 283,11 millions de dollars américains en 2016 à 247,40 millions de dollars américains en 2017.

La liquidité a augmenté de 47%, passant de 28,13 millions de dollars américains en 2016 à 41,43 millions de dollars américains en 2017, en raison de l'augmentation des versements au titre de la participation au capital social de la part des actionnaires. Un montant total de 46,70 millions de dollars E-U a été reçu au cours de l'année, ce qui a augmenté le total du capital libéré de 58%, passant de 78,96 millions de dollars EU en 2016 à 125,10 millions de dollars. Les fonds propres ont augmenté, passant de 93,36 millions \$EU, contre 131,70 millions \$EU en 2017. La dette a été réduite de 26%, passant de 236,16 millions de dollars américains en 2016 à 173,65 millions de dollars américains, aucune dette supplémentaire n'ayant été contractée au cours de l'exercice.

Quelques Graphiques Illustrant la Performance Financiere

Graphique 1: Fonds des actionnaires 2013 - 2017 (en Millions \$EU)



Graphique 2: Actif total 2013 - 2017 (en Millions \$EU)

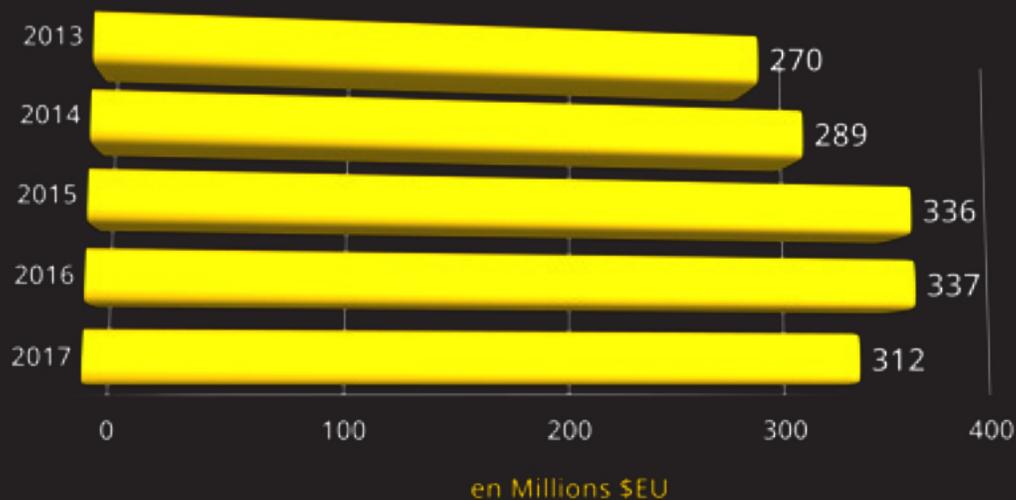


Tableau 1: Données Opérationnelles et Financières Majeures- 2013-2017 (en Millions \$EU)

Année	2013	2014	2015*	2016	2017
Approbations	104,50	141,13	129,73	89,43	-
Approbations cumulées	787,33	928,46	1 058,19	1 147,62	1 147,62
Décaissements	79,73	73,11	103,65	51,40	27,52
Décaissements cumulés	403,83	476,94	580,59	631,99	659,51
Total actifs	270,19	289,3	335,85	336,51	311,86
Bénéfice/(perte) au titre de l'exercice	4.75	0.45	(4.94)	(12.68)	(7.79)
Capital libéré	59.84	60.82	62.23	62.60	88.62
Bénéfices non distribués	29.43	27.85	22.91	9.49	1.73
Provisions pour l'exercice	2.28	4.83	10.14	19.20	10.90
Capital social	106.09	105.90	105.86	93.36	131.70

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les redressements opérés sur les états financiers de 2016

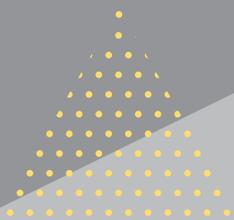
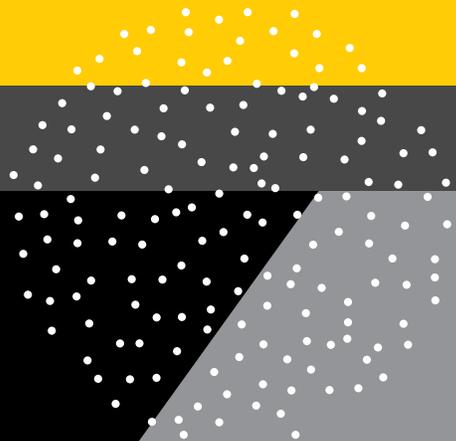
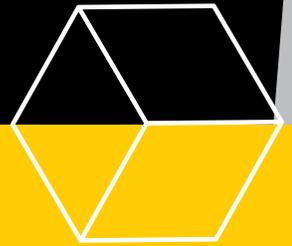
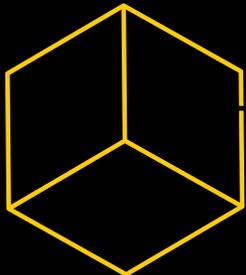
Tableau 2: Quelques Indicateurs Financiers (en Millions \$EU)

Année	2013	2014	2015*	2016	2017
Résultats d'exploitation					
Résultat Brut	13.17	14.15	15.12	16.68	14.13
Dépenses de fonctionnement	6.83	8.24	10.09	9.72	8.85
Résultats d'exploitation avant la dotation aux provisions	6.65	5.59	5.20	6.52	4.84
Bénéfice/(perte) au titre de l'exercice	4.75	0.76	(4.94)	(12.68)	(7.79)
Frais administratifs	6.51	7.87	9.63	9.20	8.42
Situation financière					
Prêts et avances nets	195.41	216.85	274.28	283.11	247.40
Investissements Financiers	59.67	51.87	30.47	7.71	21.98
Total actifs	270.19	289.30	335.85	336.51	311.86
Total capitaux propres	106.09	105.90	105.86	93.36	131.70
Dette Totale	160.62	177.79	224.57	236.16	173.65
Ratios Financiers					
Dettes Totales /Actif Total	59.45	61.46	66.87	70.18	55.68
Ratio dettes/ capitaux propres (%)	151.40	167.88	212.14	252.96	131.85
Gains (Perte) par action (\$EU)	81.86	12.62	(80.36)	(203.17)	(103.04)
Dividende par action (\$EU)	15.86	-	6.82	-	-

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

* Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les redressements opérés sur les états financiers de 2016.

Operations Commerciales



Plan

En 2017, l'activité de Shelter-Afrique a été affectée négativement par la prégnance de contraintes de liquidité ayant conduit à des difficultés majeures et à un ralentissement général des opérations commerciales. Les activités réalisées en 2017 concernaient les projets en cours et les nouveaux approuvés et engagés au cours des années précédentes.

Depuis le premier trimestre de 2017, la société a été confrontée à des contraintes de liquidité très graves qui menaçaient sa capacité à respecter ses obligations envers les prêteurs et les emprunteurs. Cela a conduit à l'annulation et au remboursement anticipé de certains prêts, à des retards de décaissement aux emprunteurs et à la négociation avec nos prêteurs d'un accord de moratoire. L'accord de moratoire prévoyait le report des remboursements de principal qui devaient être effectués à nos prêteurs en 2017. Certaines des conditions préalables à la signature de l'accord de moratoire consistaient pour Shelter-Afrique à suspendre les approbations de nouveaux prêts et les engagements, ce qui a amené à retarder des termes préalablement convenus et intégrer des prévisions de flux de trésorerie permettant de soutenir les activités.

En plus des contraintes de liquidité, la majorité de notre portefeuille étant localisée au Kenya, a été affectée par la longue période électorale et le plafonnement des taux d'intérêt. De même, le portefeuille au Nigeria et au Ghana a été négativement affecté par les fluctuations sur le marché de change.

En 2017, l'organisation a mis l'accent sur un plan de stabilisation visant à surmonter la situation critique de liquidité en procédant:

- a) Au recentrage des activités sur le cœur de métier
- b) À l'injection de capital de la part des actionnaires;
- c) À la définition d'une nouvelle stratégie pour la période 2018-2022;
- d) À la restructuration des dettes envers nos prêteurs;
- e) À la priorisation de l'appui et du rétablissement des dossiers.

Grâce au soutien et à la coopération de nos prêteurs, à une gestion prudente des coûts, aux remboursements anticipés des prêts par certains de nos emprunteurs et au soutien des actionnaires, la Société a réussi une stabilisation à moyen terme de ses finances.

Avec les retards de décaissements, l'annulation et le remboursement anticipé de certains prêts, le montant et le nombre de projets décaissés en 2017 ont été réduits, affectant ainsi la rentabilité et augmentant le ratio des prêts improductifs.

Activités commerciales en Afrique de l'Ouest francophone

Le bureau régional d'Abidjan a activement engagé des négociations approfondies et avancées avec les autorités du logement pour promouvoir les partenariats public-privé (PPP) entre SHELTER-AFRIQUE et les États membres. En Côte d'Ivoire, le PPP est lié au développement d'une phase pilote de 500 logements ciblant les ménages à faible revenu. La République Centrafricaine a invité SHELTER-AFRIQUE à fournir une assistance consultative et technique pour mener les études de faisabilité en vue de la création d'une banque nationale du logement. Des négociations similaires ont été menées avec les autorités du logement de la République démocratique du Congo (RDC) pour la promotion de logements de masse. Au cours de l'année, nous avons également procédé au premier décaissement du projet Oribat qui comprend la construction de 163 logements à coûts modérés à Abidjan.

Le bureau a également entrepris des consultations régionales en même temps que d'autres bureaux régionaux; ceci sera détaillé dans les sections relatives aux relations avec les investisseurs.

■ Approbation Des Prêts

Le tableau et le graphique ci-dessous résument les approbations, les engagements et les décaissements cumulés de la société entre 2010 et 2017. Les chiffres indiquent également qu'il n'y a pas eu d'autres approbations et engagements de prêts au cours de l'année 2017.

Tableau 3: Approbations, décaissements et engagements cumulés entre 2010 et 2017 (en Millions \$EU)

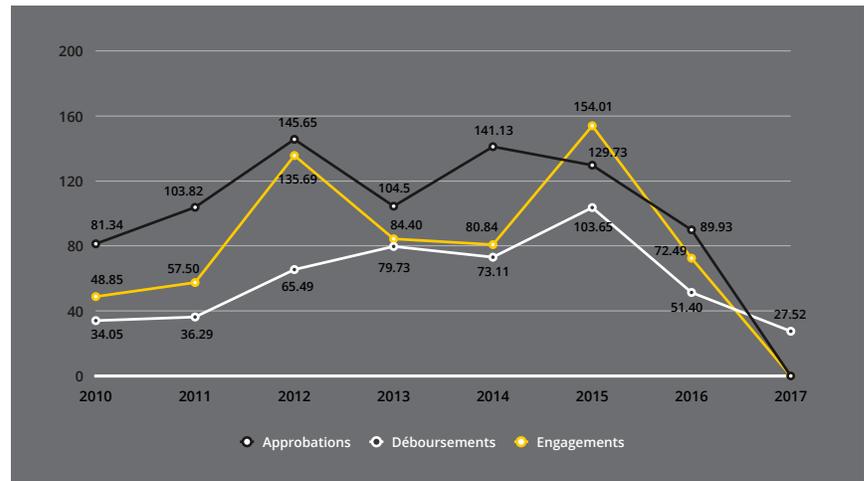
Years	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Approvals	81.34	103.82	145.65	104.50	141.13	129.73	89.93	0.00
Cumulative Approved Loans	433.36	537.18	682.83	787.33	928.46	1,058.19	1,148.12	1,148.12
Disbursements	34.06	36.29	65.49	79.73	73.11	103.65	51.40	27.52
Cumulative Disbursements	222.32	258.61	324.10	403.83	476.94	580.59	631.99	659.51
Commitments	48.85	57.50	135.69	84.40	80.84	154.01	72.49	0.00
Cumulative Commitments	262.35	319.85	455.54	539.94	620.78	774.79	847.28	847.28

\$EU

89.9 M

Montant du dernier prêt
approuvé en 2016 et pour
16 projets

Graphique 3: Approbations, décaissements et engagements entre 2010 et 2017



Il n'y a pas eu d'approbation de prêt en 2017. Au cours de cette année, la Société connaissait des contraintes financières. L'idée était de rembourser aux prêteurs et avec les contraintes financières, ceux-ci ont accepté des négociations pour un accord de moratoire. Dans le cadre des conditions préalables, l'accord exigeait que l'approbation de nouveaux prêts soit suspendue. Par conséquent, les statistiques suivantes ne s'appliqueront pas à ce rapport:

- Approbations de prêts par Instrument de prêt
- Répartition des projets approuvés par région
- Projets approuvés par devise
- Profil de Maturité des facilités approuvées.

Les prêts ont été approuvés pour la dernière fois en 2016 et pour 16 projets à hauteur de 89,9 millions de dollars.

\$EU

72.5 M

Montant total engagé pour
quatorze (14) prêts en 2016

■ Engagements de Prêts

Dans le même esprit que les approbations de prêts, aucun emprunt n'a été engagé en 2017 pour les mêmes raisons.

Quatorze (14) prêts ont été engagés en 2016 pour un montant de 72,5 millions de dollars.

■ Décaissement de Prêts

L'institution a décaissé 27,5 millions de dollars américains dans 14 projets nouveaux et en cours. Ce montant a été exceptionnellement inférieur aux 51,4 millions \$EU enregistrés en 2016. Cela était dû à trois facteurs:

1. Les contraintes financières de 2017 déjà soulignées ci-dessus qui ont conduit au retard des décaissements;
2. Aucun nouveau prêt n'a été approuvé et aucun n'a été engagé, ce qui a entraîné une réduction de la liste des projets nouveaux et en cours;
3. Certains prêts ont été remboursés par anticipation pour remédier au ratio de liquidité minimal de la Société;
4. Certains des projets ont été achevés et entièrement décaissés au cours de l'année;

Le tableau ci-dessous donne un résumé des décaissements de l'année:

Tableau 4: Décaissements des prêts en 2017

No.	Pays	Client	\$EU
1	Tous	Pan Africa Housing Fund	837,995
2	RDC	Mzuri Sana Development Sarl	2,800,000
3	Ghana	Emerald Properties Ltd.	591,303
4	Côte d'Ivoire	Oribat Sarl	1,817,258
5	Kenya	Edenvale Developments LLP	2,136,760
6	Kenya	Everest Park Ltd.	797,246
7	Kenya	Karibu Homes Parktel Ltd.	2,736,519
8	Kenya	Nakuru Meadow Development Ltd.	2,518,198
9	Kenya	Richland Development Ltd.	4,153,608
10	Kenya	Spring Green Properties	2,609,513
11	Nigéria	CMB and Investment Co. Ltd.	583,695
12	Rwanda	Izuba Developers Ltd	1,527,000
13	Swaziland	Headquarters SPV Ltd	3,177,190
14	Zambie	Madison Capital Ltd.	1,231,300
Total (\$EU)			27,517,585

Le tableau ci-dessous donne un résumé des décaissements de l'année par pays:

Tableau 5: Décaissements de prêts par pays en 2017

No.	Pays	\$EU	Ratio
1	All (Pan Africa Housing Fund)	837,995	3%
2	RDC	2,800,000	10%
3	Ghana	591,303	2%
4	Côte d'Ivoire	1,817,258	7%
5	Kenya	14,951,844	54%
11	Nigéria	583,695	2%
12	Rwanda	1,527,000	6%
13	Swaziland	3,177,190	12%
14	Zambie	1,231,300	4%
Total (\$EU)		27,517,585	100%

■ Qualité du Portefeuille en 2017

Au cours de l'année 2017, la société a été confrontée à des moments difficiles qui comprenaient une détérioration de la qualité du portefeuille. La société s'efforce toujours de résoudre certains des problèmes causés par la crise de gouvernance qui a secoué la société en 2016. Les actionnaires ont pu consolider le capital et les niveaux de liquidité se sont améliorés.

Malheureusement, la qualité des prêts n'a pas encore été améliorée comme prévu. Certains comptes en difficulté, mais de montants élevés, classés dans la catégorie Prêt sous surveillance, ont été rétrogradés dans la catégorie Non-performant. Ceci s'est traduit par une détérioration substantielle de la qualité des actifs. Néanmoins, le Conseil et la Direction déploient des efforts considérables et proactifs de collecte et de recouvrement.

Il est admis que, pour apporter une solution efficace à ce problème, nous devons désormais adopter une approche interdépartementale ciblée afin de garantir la mise en œuvre des améliorations dont nous avons besoin de toute urgence. La Direction est convaincue que pour être efficace, une approche systématique mais intégrée de la gestion du portefeuille s'avère très importante.

Le ratio prêts improductifs / créances brutes a considérablement augmenté en 2017 par rapport à l'année 2016. Les principales raisons de cette situation sont doubles: l'augmentation des prêts improductifs et la poursuite de la baisse du portefeuille de prêts en raison des recouvrements et des remboursements. Les décaissements prévus ont été inférieurs aux prévisions, ce qui cadre avec la décision du Conseil de ralentir l'ouverture de nouveaux dossiers, une plus grande prudence quant à toute exposition financière supplémentaire et une concentration accrue sur les recouvrements et les remboursements.

La direction a poursuivi l'approche prudente en mettant de côté des provisions pour pertes sur prêts. Ceci est d'autant plus crucial que la société se prépare à mettre en œuvre les dispositions de l'IFRS 9 qui a pris effet à compter de janvier 2018.

La Direction a donné la priorité à la question de l'amélioration de la qualité du portefeuille. Il est clair que le volume élevé de créances improductives entraîne une baisse significative des performances d'une entreprise en ce qui concerne:

1 ▼ **Revenu net d'intérêt**

2 ▲ **Provisions pour pertes sur prêts**

3 ▲ **Exigences de capital**

en raison de l'augmentation des actifs pondérés à risque élevé

4 ▼ **Cotes de crédit**
et augmentation du coût du financement

5 ▼ **Appétit pour le risque** de nouveaux prêts

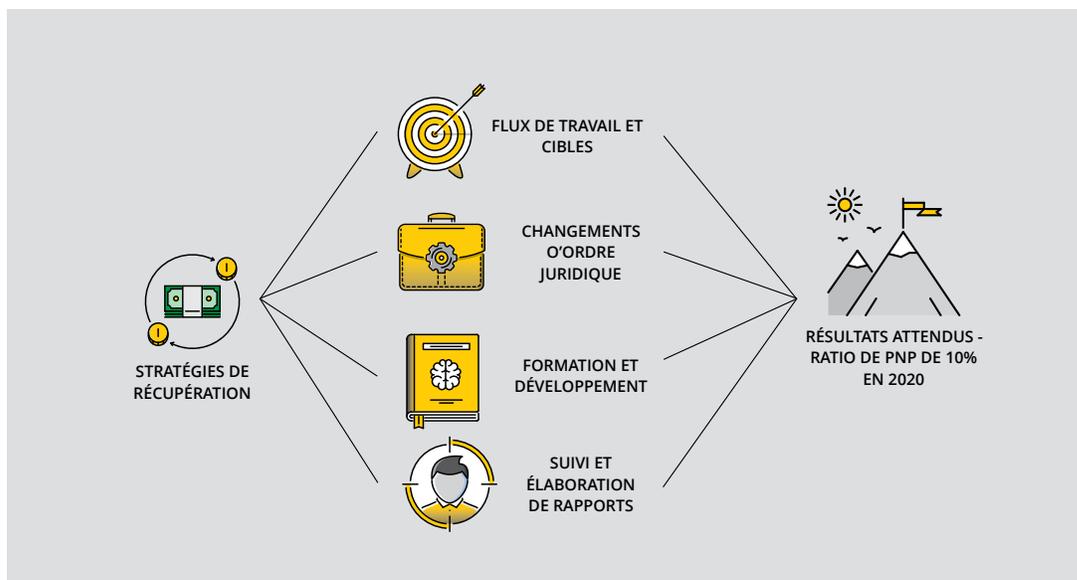
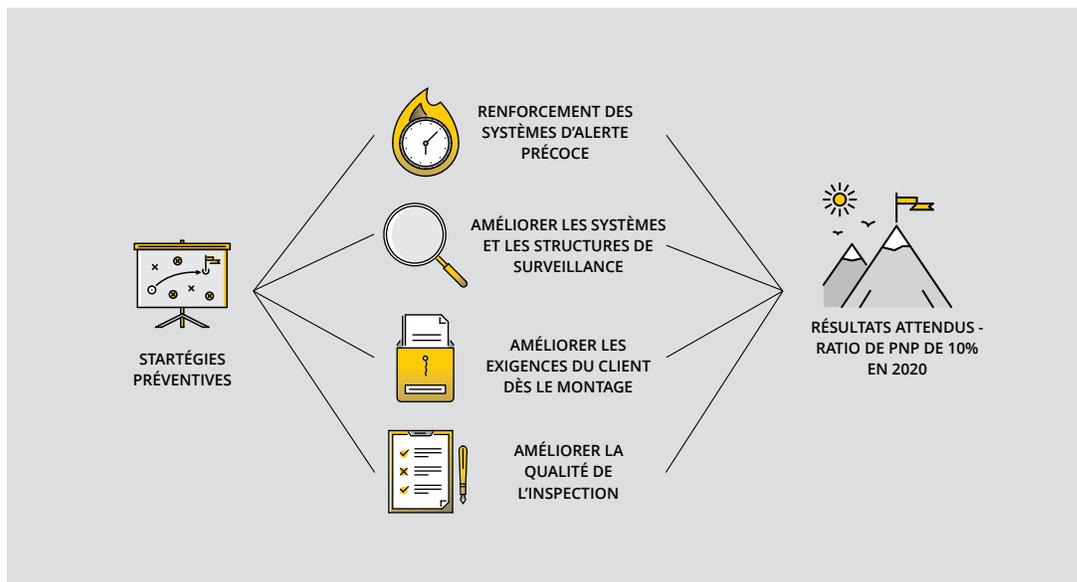
6 ▲ **Plus de ressources,**
de temps et de coûts pour résoudre le problème

■ Cadre de référence en matière d'amélioration de la qualité du portefeuille

La direction a élaboré un cadre de référence en matière d'améliorations du portefeuille à long terme comprenant deux aspects interdépendants:

- a) Des mesures proactives dont le but primordial est de s'assurer que les actifs actuellement productifs font l'objet d'une gestion proactive et agressive, afin de prévenir toute détérioration. L'objectif à moyen terme est de disposer de 75% du portefeuille dans la catégorie d'actifs normaux d'ici décembre 2020.
- b) Des mesures proactives et de recouvrement visant à restructurer les prêts appartenant au portefeuille de projets improductifs ou, le cas échéant, pour les prêts nécessitant une réalisation rapide de la garantie.

Un aperçu du cadre de référence est le suivant:



Le plan d'amélioration sera soutenu par les modifications apportées aux dispositions actuelles relatives à la gestion du portefeuille. Le changement principal consiste en un renforcement des capacités du BSRU (la Cellule de recouvrements et de soutien aux opérations), qui doit centraliser et coordonner les services de gestion de prêts improductifs. En plus de cette mesure, la Direction générale entend procéder à un réaménagement et au renforcement de l'équipe de gestion de projets et du portefeuille, qui est actuellement chargée de la gestion des prêts classés normaux. Le principe général du plan d'amélioration est de s'assurer qu'un membre bien déterminé du personnel est affecté à la gestion de chaque prêt. Celui-ci, doit, par ailleurs, dans le cadre de ladite gestion, élaborer des plans d'action personnels et être rendre compte par rapport aux résultats escomptés de commun accord.

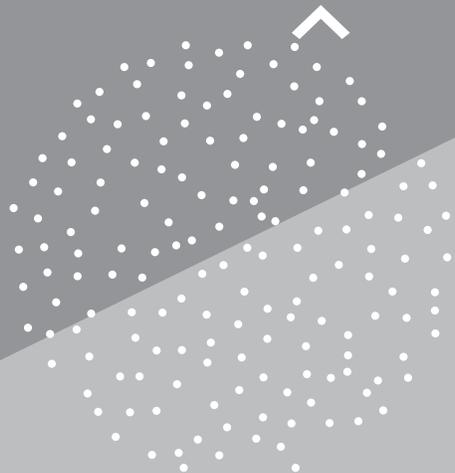
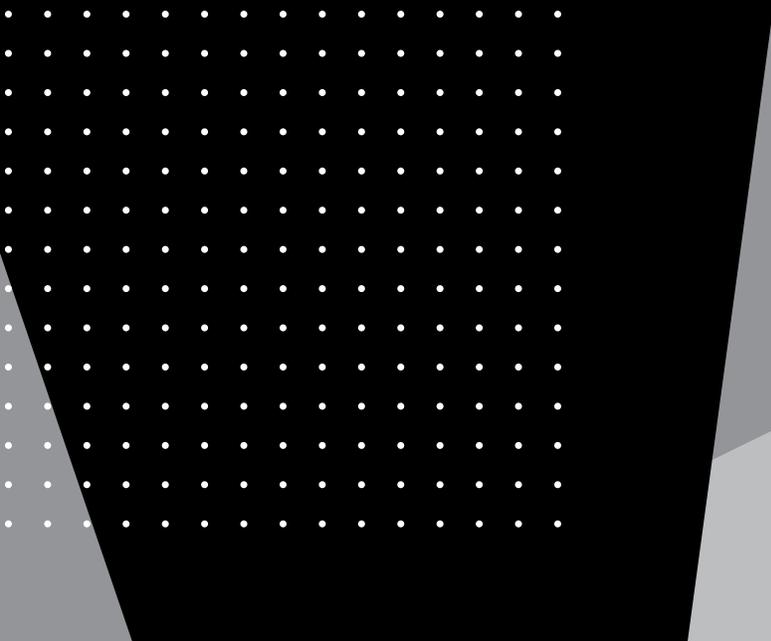
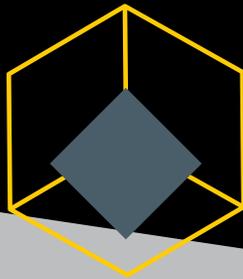
La direction a également proposé un réexamen des stratégies de recouvrement et des plans d'action en place pour chaque dossier. Après avoir passé en revue les stratégies en place, nous avons toujours estimé que nous avons besoin d'intégrer de nouvelles solutions à la gestion des prêts improductifs. L'expérience a montré que, parfois, les règlements extrajudiciaires peuvent être meilleurs qu'un processus juridique qui pourrait être coûteux et prendre un temps exceptionnellement long pour régler une affaire. Sur cette base, la direction a encouragé des mécanismes alternatifs de règlement des différends et des négociations parallèlement à l'utilisation des processus de forclusion légale.

En résumé, avec tous les efforts et les changements dans la gestion des comptes en difficulté ainsi que dans le portefeuille performant, la direction est convaincue que l'avenir est prometteur et que la qualité des actifs se stabilisera et s'améliorera.



Le changement principal consiste en un renforcement des capacités du BSRU (la Cellule de recouvrements et de soutien aux opérations), qui doit centraliser et coordonner les services de gestion de prêts improductifs."

Relations Avec Les Investisseurs



Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 31 janvier 2017 à Nairobi au Kenya, les ministres et les représentants des actionnaires de SHELTER AFRIQUE ont approuvé le triplement des ressources en capital des institutions à près de 116 millions de dollars US. Cette augmentation substantielle devait permettre à SHELTER AFRIQUE de faire face aux crises financières qui résultent de l'utilisation des ressources disponibles plus rapidement que prévu.

Au 31 décembre 2017, 11 actionnaires ont payé des souscriptions d'un montant total de 46,1 millions de dollars américains sur un total de 116 millions de dollars US. Les contributions reçues provenaient des actionnaires suivants:

Tableau 6: Contributions des actionnaires au 31 décembre 2017

	Actionnaires de catégorie A	US\$
1	Cameroun	2,127,771
2	Kenya	9,542,540
3	Mali	5,133,738
4	Maroc	3,732,739
5	Namibie	1,770,378
6	Nigéria	5,959,179
7	République de Côte d'Ivoire	3,576,819
8	Rwanda	323,266
9	Zimbabwe	2,228,273
	Actionnaires de la catégorie B	
10	Banque Africaine de Développement	8,198,494
11	Groupe Africa - Re	3,546,000
	TOTAL	46,139,198

Bien que ce qui précède soit utile, on est loin de l'injection de capital attendue des actionnaires, et des contributions exceptionnelles seront essentielles pour aider SHELTER AFRIQUE à mettre en œuvre la stratégie 2018-2022. En outre, cela permettra de maintenir un niveau élevé de financement, y compris les programmes de PPP de logement des grands États membres, en réponse à la demande pressante de logements sur le continent.

■ Pourquoi SHELTER AFRIQUE a-t-il besoin d'une augmentation de capital?

En raison de la demande croissante de capitaux à long terme dans le secteur du logement sur de nombreux marchés africains, SHELTER AFRIQUE doit désormais augmenter son capital de base afin de poursuivre sa stratégie actuelle (2018-2022), une phase de mobilisation du capital a été initiée en 2017. L'ambition est de lever 140 millions de dollars sur cinq ans, dont 30 millions de dollars en 2018.

À l'heure actuelle, les ressources générées par l'organisme ne sont pas suffisantes pour soutenir ses activités de prêt en vue du financement des investissements à long terme dans le logement. Sur la base des niveaux de capital actuels, Shelter Afrique ne peut soutenir les activités de prêt qu'en augmentant ses fonds propres afin de garantir un niveau de financement suffisant pour les investissements liés au développement du logement en Afrique.

Dans cet esprit, une série de rencontres régionales avec des investisseurs se sont tenues. Voir le rapport des réunions ci-dessous, d'autres consultations régionales sont prévues en 2018.

Un modèle se tient à l'African Heritage House Festival à Nairobi. Shelter Afrique était un sponsor de l'événement



Afrique de l'Ouest anglophone

La réunion régionale pour l'Afrique de l'Ouest Anglophone s'est tenue les 4 et 5 octobre 2017 à Accra au Ghana. La réunion consultative régionale inaugurale pour les pays anglophones de l'Afrique de l'Ouest s'est tenue en partenariat avec la République du Ghana à l'hôtel Alisa. La réunion a permis de regrouper 11 participants de 4 États membres. La Banque Africaine de Développement était également représentée à la réunion par un haut responsable de la Cellule des opérations spéciales de la Banque.

Un membre du Conseil d'administration de Shelter Afrique, Alh. Yakubu Yahaya, également directeur du logement au ministère du logement, était également présent et a joué un rôle essentiel dans l'organisation de la réunion.

L'objectif principal de la réunion était de fournir une plate-forme de discussion où les actionnaires seraient susceptibles d'échanger sur les objectifs et le programme de logement de leurs pays respectifs et pour SHELTER Afrique d'identifier des opportunités de soutien aux Actionnaires dans la réalisation de leurs objectifs prioritaires. Il s'agissait également d'une plateforme permettant aux actionnaires de partager leurs expériences, d'apprendre les uns des autres et de leur offrir un aperçu des futurs produits de la stratégie d'entreprise de SHELTER-AFRIQUE..

Plus précisément, les objectifs de la réunion étaient les suivants:

- Familiariser les participants avec la mission de SHELTER-AFRIQUE, les interventions passées et la direction future de l'institution, en particulier l'offre de produits proposée durant la période stratégique 2018 - 2022
- Examiner l'agenda des États membres en matière de logement et identifier leurs projets / programmes prioritaires nécessitant l'intervention de SHELTER-AFRIQUE.
- Définir les zones d'intervention possibles de SHELTER-AFRIQUE.
- Pour chaque pays, établir une feuille de route, un calendrier et des indicateurs clés de performance dans la mise en œuvre de la feuille de route.

Le forum consultatif s'est déroulé sur deux jours et a été structuré de telle manière que chaque pays a eu l'occasion de faire une présentation de 30 minutes suivie d'une discussion en répondant aux questions et en fournissant des éclaircissements.

Le deuxième jour, les participants ont eu l'occasion de visiter deux sites de projets actuellement mis en œuvre sous forme de partenariats public-privé par le ministère des Travaux publics et du Logement. Le premier projet était un projet de rénovation urbaine et le second était un projet de logement à coût modéré comprenant plus de 1 000 maisons le long de l'autoroute Accra-Tema.



Région de l'Afrique de l'Est

La réunion régionale de l'Afrique de l'Est s'est tenue le 19 septembre 2017 au siège de Shelter Afrique, en présence du Kenya et du Rwanda.

L'objectif de la réunion était de présenter aux États membres la gamme complète des produits et services de SHAF ainsi que la nouvelle stratégie.

Les participants ont été encouragés à donner leur avis sur la nouvelle stratégie, en particulier en ce qui concerne leurs objectifs et les buts visés.

Les produits proposés ont fait l'objet d'une appréciation générale et les membres ont estimé que les produits s'inscriraient bien dans leurs stratégies / programmes de logement. On s'est également rendu compte que les produits visaient le segment des personnes à faible revenu et que SHAF travaillerait davantage avec les gouvernements et les entreprises parapubliques.

Quelques points saillants de la réunion et des domaines prioritaires sur lesquels Shelter Afrique doit s'appesantir pour ajouter de la valeur:

1. Politiques de logement pour le gouvernement
2. Programme d'assainissement des taudis
3. Programme de location-vente pour les fonctionnaires.
4. Maisons à coûts modérés à grande échelle au cours des cinq prochaines années (200 000 par année)
5. Les programmes clés au cours des cinq prochaines années comprennent le logement de la police et le logement social ainsi que les infrastructures connexes
6. Les incitations fiscales pour les projets de logement à coût modéré, dont entre autres, les terrains viabilisés, les incitations fiscales et les prêts à prix raisonnable.



L'Afrique de l'Ouest Anglophone

La consultation régionale francophone s'est tenue les 14 et 15 septembre 2017 à l'hôtel Novotel d'Abidjan en Côte d'Ivoire.

Cinq pays y ont participé (le Mali, le Togo, le Niger, la Guinée Conakry et le Niger).

Les objectifs de la réunion étaient les suivants:

- Avoir un aperçu de la politique et de la stratégie de chaque pays en matière de logement;
- Revoir les priorités clés des programmes de logement pour chaque pays;
- Discuter des principaux problèmes et des solutions alternatives;
- Expliquer les principales attentes de chaque pays vis à vis de SHAF;
- Indiquer des étapes provisoires pour élaborer une feuille de route par pays;

Les difficultés rencontrées par les États dans la mise à disposition respective de logements à coûts modérés dans les différents pays

- La visibilité limitée sur la capacité des États à lever des fonds pour les programmes de logement;
- Les États n'ont pas la capacité technique suffisante pour gérer leurs ambitieux programmes de logement;
- À l'exception de la Guinée Conakry, où l'État dispose d'une grande banque de l'immobilier avec des titres disponibles dans le cadre d'un programme PPP, dans la plupart des pays il y a de sérieuses difficultés pour accéder à la terre et on est obligé d'acheter au secteur privé à un prix très élevé.
- Certains pays n'ont pas encore de cadre juridique et institutionnel clair et bien défini pour les PPP;
- Absence de cadre juridique à l'appui des accords de copropriété;
- Un cadre institutionnel inefficace pour surveiller efficacement l'exonération fiscale accordée aux programmes de PPP en matière de logement;
- L'auto-construction reste dominante dans de nombreux pays;
- Les gouvernements adoptent une structure de financement inadéquate pour promouvoir les programmes de logement social;
- Les populations cibles des programmes de logement social ont un pouvoir d'achat très faible;
- Intérêt faible et insuffisant de la part des partenaires financiers locaux pour les programmes de logement social;
- Coûts de construction très élevés
- Capacité financière, technique et logistique limitée des promoteurs et des entrepreneurs;
- L'industrialisation très faible du secteur de la production de logements.

Quelques-unes des attentes des pays vis-à-vis de SHAF:

- Une structure de financement innovante pour promouvoir le logement social et la proposition par SHAF des solutions de PPP;
- Le financement à long terme et la création d'une plate-forme où les États membres échangeront leurs expériences;
- Signature et conclusion d'un protocole d'accord avec SHAF pour élaborer un Programme de logement sous forme de PPP.



Le bureau des Nations Unies au Royaume d'eSwatini, financé par Shelter Afrique

Région de l'Afrique Australe

La réunion régionale de l'Afrique australe a eu lieu les 27 et 28 Septembre 2017 a été la première réunion consultative dans la région. La réunion a permis de regrouper plus de 37 participants de six pays d'Afrique australe pour partager leurs expériences, apprendre les uns des autres et débattre des futurs produits de Shelter Afrique à inclure dans la stratégie d'entreprise de 2018-2022.

La réunion régionale s'est déroulée sur deux jours et a été structurée de telle manière que chaque pays a eu l'occasion de faire une présentation de 30 minutes suivie d'une discussion en répondant aux questions et en fournissant des éclaircissements.

Les réactions de la réunion régionale ont été positives - les participants ont apprécié les efforts déployés par Shelter Afrique pour créer une plate-forme réunissant les États membres afin de les consulter sur l'avenir de l'organisation, en particulier avec les nouvelles offres de produits. La réunion a également permis aux participants de se mettre en réseau, d'apprendre les uns des autres et de s'appesantir sur un certain nombre d'idées.

Les objectifs spécifiques de la réunion étaient les suivants:

- Familiariser les participants avec la mission de Shelter Afrique, les interventions passées et l'orientation future du parcours au-delà de 2018 en ce qui concerne l'offre de nouveaux produits.
- Un examen des programmes de logement du pays membre et l'identification de projets prioritaires nécessitant l'intervention de Shelter Afrique.
- Définir les zones d'intervention de SHAF.
- Établir une feuille de route et un calendrier ainsi que des indicateurs clés de performance.

Les principales conclusions sont les suivantes:

1. Les ressources disponibles pour soutenir les programmes de divers pays doivent être mises à disposition dans les monnaies locales ou le rand sud-africain (ZAR). Shelter Afrique et les États membres doivent collaborer sur la mise en place d'une filière permettant de débloquer la disponibilité du ZAR.
2. Dans la plupart des pays, les autorités locales sont propriétaires des banques de l'immobilier et ont accès aux terrains pour la construction. Les agences d'exécution doivent acquérir les terrains non viabilisés auprès des autorités locales. Shelter Afrique étudiera les relations de travail avec les autorités locales de la région pour s'assurer que le terrain est au moins viabilisé avant d'être proposé à la vente aux agences d'exécution.
3. Aucun pays ne doit être laissé pour compte et Shelter Afrique doit faire de son mieux pour mettre en œuvre des programmes dans chaque État membre. Shelter Afrique travaillera en étroite collaboration avec le ministère de tutelle de chaque pays et avec d'autres acteurs de la distribution de logements en Afrique australe pour s'assurer qu'aucun pays n'est laissé pour compte.
4. Shelter Afrique entend améliorer sa communication avec les États membres et susciter dans une certaine mesure la participation des autorités nationales du logement, qui sont les principaux exécutants de la plupart des programmes de logement des gouvernements.

Protocole d'accord avec ONU-Habitat pour la réalisation du nouvel agenda en matière d'urbanisation en Afrique

Un protocole d'accord a été signé avec ONU-Habitat, l'agence des Nations Unies chargée des établissements humains et du logement.

Le protocole d'accord signé lors du 26ème Conseil général de ONU-Habitat à Nairobi, au Kenya, permettra aux deux organisations travailler à la mise sur pied d'un programme ambitieux pour le logement à coût modéré dans le continent. La cérémonie, qui a eu lieu au cours d'une activité parallèle au 26ème Conseil général, a vu la présence des représentants gouvernementaux et de hauts représentants des États membres et du personnel de Shelter Afrique ainsi que du personnel de ONU-Habitat.

Le protocole d'accord entre les deux organisations doit permettre la mise sur pied d'un mécanisme de financement des infrastructures liées au logement et à l'habitat en Afrique d'ici à 2018, avec comme objectif d'atteindre un total de 1 milliard de dollars américains d'ici à 2020. Il permettra également l'élaboration d'un programme panafricain d'éradication des bidonvilles fondé sur les meilleures pratiques et la mise en œuvre avec succès d'un tel programme dans 20 pays d'ici 2021.

Shelter Afrique et ONU-Habitat souhaitent également créer conjointement une coalition de grands employeurs en Afrique afin de mettre en œuvre des programmes de logement sponsorisés par les employeurs en Afrique. Le programme doit s'engager à produire 100 000 logements d'ici 2020.

En outre, les deux organisations envisagent le lancement d'une Initiative de promotion de logements locatifs qui influencera la réglementation et créera un environnement propice aux logements locatifs en Afrique. Enfin, ces organisations souhaitent également s'attaquer immédiatement à une révolution complète de la politique sur le logement afin de tenir les gouvernements informés sur les défauts et lacunes dans les politiques et d'établir un mécanisme de suivi pour évaluer les progrès réalisés.



La Directrice exécutive adjointe d'ONU-Habitat, Mme Aisa Kirabo Kacyira, serre la main du Directeur général de Shelter Afrique, M. Femi Adewole, lors de la signature du mémorandum d'accord entre ONU-Habitat et Shelter Afrique

Le Concours de 5000 logements de 5000

En 2017, les résultats du concours de 5000 de 5000 ont été proclamés.

Ce concours avait été lancé lors de l'Assemblée générale de l'Entreprise tenue à Abudja, en 2016, au Nigeria. L'objectif du concours visait à stimuler et à récompencher 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 dollars pour l'utilisateur final

Shelter Afrique devait, par la suite, s'engager à l'aménagement, à travers le continent, de 5000 unités de logement des modèles retenus, pendant une certaine période, d'où la dénomination du 5000 pour 5000. Plus de 120 dossiers ont été envoyés, dans le cadre du Concours, de divers pays du monde.

Un jury constitué d'experts de l'immobilier en Afrique s'est réuni en mai 2017, afin d'étudier les dossiers de candidature, sous la houlette du professeur Jerry Magutu de l'université de Nairobi. Le jury comprenait également le Dr Michael Majale, chercheur basé en Ouganda, Mamadou Gueye, directeur de l'exploitation de la Banque de l'Habitat du Sénégal, Steve Rukwaro, expert-mètreur basé au Kenya et enfin, Nina Martiz, architecte basée en Namibie.

Les membres du jury ont évalué chaque dossier de candidature, en fonction des critères ci-après: durabilité, caractère pratique, innovation dans la chaîne d'approvisionnement, beauté et esthétique.

Au terme du processus, trois candidats ont été retenus. Le premier prix a été décerné à Teteh & Associates du Ghana, le deuxième à Morphosis Limited du Kenya, et le troisième à Sharon Davis Design basé à New York, aux États-Unis.

Une prime de 100 000 \$ E-U sera partagée entre les trois vainqueurs du concours.

Le rapport du jury a également relevé et félicité Hydraform de l'Afrique du Sud, Adengo Architecture de l'Ouganda, XTEK Systems de l'Afrique du Sud et Architect Collaborative du Botswana, pour le potentiel et le caractère novateur de leur projets.

Les dix meilleurs dossiers seront présentés aux actionnaires dans un recueil en guise d'un effort d'innovation pour le logement à grande échelle en Afrique.



Ressources Humaines et Administration



Image avec l'aimable autorisation de © kuyohphotography2017

Les priorités stratégiques de Ressources humaines et services administratifs pour 2017 comprenaient: la gestion proactive du personnel et les charges administratives. Elles comprenaient également la maximisation de la valeur des propriétés de Shelter Afrique afin de générer des revenus supplémentaires. Comblent les lacunes n matière de politiques identifiées dans le rapport de Deloitte, harmoniser le personnel et les nouvelles priorités stratégiques de l'organisation. Renforcer l'engagement du personnel, renforcer la gestion de la performance, renforcer la prestation de services grâce à l'automatisation des processus clés.

Les activités suivantes ont été réalisées au cours du quatrième trimestre.

Un modèle se tient à l'African Heritage House Festival à Nairobi. Shelter Afrique était un sponsor de l'événement

■ Gestion des frais du personnel / administratifs et des produits des biens immobiliers

- a) Compte tenu de la crise de liquidité, une priorité clé pour 2017 a été la gestion des charges d'exploitation. Au 31 décembre 2017, le total des dépenses au titre des charges d'exploitation (dépenses de personnel et frais administratifs) s'élevait à 7,6 millions \$EU contre un montant budgeté annuel de 9,0 millions \$EU. Ces chiffres indiquent une économie de 15%, soit 1,4 million \$EU. La prévision pour la fin de l'année est une économie de 500 000 \$EU représentant 5% du budget. En dépit des coûts élevés des honoraires de consultants qui n'avaient pas été prévus dans le budget, ces économies ont été réalisées grâce au gel des recrutements et du remplacement des départs, l'optimisation de l'utilisation du personnel existant, la mise en concurrence des prestataires de services et la négociation/renégociation des marchés de services.
- b) Nonobstant les économies réalisées, le ratio coûts/recettes est demeuré élevé, avec un ratio s'établissant en fin d'année à 78%, par rapport à la cible de 54%. Cette situation tient à la réduction du portefeuille et à la baisse des recettes. Courant 2018, la Direction procèdera à la restructuration de l'Organisation et mettra en place un nouveau plan de prestation de services aligné sur la nouvelle stratégie et le nouveau modèle de financement. En 2018, les charges d'exploitation seront maintenues, tout au moins, au niveau atteint en 2017.

Le département a contribué de manière significative à la génération de recettes supplémentaires et à la réduction des coûts liés à l'entretien des propriétés immobilières inoccupées. Au 31 décembre 2017, les recettes locatives des propriétés immobilières de Shelter-Afrique s'élevaient à 165 498 \$ EU contre un montant annuel budgeté de 110 000 \$EU. Ces chiffres indiquent une hausse de 100%. Cette hausse de recettes tient à plusieurs facteurs: un taux d'occupation de 95% du Shelter-Afrique Center, la mise en location de l'immeuble résidentiel précédemment occupé par le directeur général et les loyers générés par des propriétés immobilières converties en actifs.

■ Mesures correctives visant à combler des lacunes en matière de politiques identifiées dans le rapport Deloitte

Le rapport de l'enquête indépendante a révélé des dysfonctionnements au sein de l'organisation, qui devaient être résolus par le biais de nouvelles politiques, la clarification des politiques et/ou leur mise en œuvre effective. Au courant de l'année, l'ensemble des recommandations concernant les politiques administratives et en matière de ressources humaines ont été exécutées. Ces mesures comprennent: la monétisation des allocations de logement pour le Directeur général afin d'alléger les charges administratives des prestations en nature, l'introduction de la politique téléphonique avec des plafonds de dépenses, la révision des subventions de scolarisation, la révision de la politique d'appel contre les mesures disciplinaires auprès du Conseil d'administration. La vérification et le marquage de tous les actifs de la société ont été effectués. La gestion des dossiers de la société et la sécurité des dossiers de la société sous forme électronique et matérielle ont été renforcées. Une politique en matière de dénonciation a également été instaurée. La politique de congés fait l'objet d'une révision pour assurer l'équité.

Au chapitre des technologies de l'information et de la communication, les mesures appliquées incluent le renforcement de la gestion des mots de passe, les tests et les sauvegardes de routine et les dispositifs de secours des systèmes, l'automatisation de comptabilité en vue de la mise en place de régies d'avances.



■ Re-aligner la structure organisationnelle et la prestation de services sur les priorités d'après la crise et sur la nouvelle stratégie

- a) Excepté les postes de directeur financier et de Secrétaire de Société de la Société qui doivent être pourvus dans le cadre de la nouvelle stratégie, la Société a continué à gérer les opérations avec un effectif en personnel de 52 personnes contre des prévisions budgétaires de 56 postes. Le développement de nouvelles opérations a été suspendu et le personnel réaffecté à la gestion du portefeuille en cours, à l'unité des recouvrements, de soutien aux opérations et de gestion des prêts, ainsi qu'à la gestion des risques. Par conséquent, le total des dépenses de personnel à la fin 2017 s'élevait à 5,2 millions \$EU contre des prévisions budgétaires de 6,4 millions \$EU. Ces chiffres indiquent une économie de 1,1 million \$EU (soit 18%).
- b) Un contrat a été signé avec PKF Consulting Limited (EA) en vue de l'élaboration d'une nouvelle structure organisationnelle et d'un plan de prestation de services dans le contexte de la nouvelle stratégie et du nouveau modèle de financement. Cela permettra de clarifier les départements / établissements, les catégories et les effectifs du personnel. PKF Consulting est, par ailleurs, chargé de concevoir et de mettre en œuvre un plan de gestion du changement, afin de faciliter le passage au nouveau système organisationnel.

■ Renforcement de l'engagement du personnel

- a) La situation d'après-crise a provoqué une profonde inquiétude et un sentiment d'incertitude chez les membres du personnel. Certains ont quitté l'Organisation (10%), mais une majorité (90%) est restée, signe d'une confiance renouvelée en l'Organisation.
- b) La Direction a élaboré et mis en œuvre un plan annuel de communication afin d'informer régulièrement les membres du personnel du plan de redressement, des performances, défis et réussites de l'Organisation, à l'occasion de séances de discussion ouverte, des réunions de département, de discussions sur des thèmes spécifiques.
- c) Les membres du personnel ont pris une part active dans l'élaboration de la nouvelle stratégie et dans la réflexion sur la culture d'entreprise nécessaire à la mise en œuvre réussie de la nouvelle stratégie.
- d) Inspirée par les opinions et les idées découlant de l'analyse F.F.P.M de la culture d'entreprise actuelle et les évaluations culturelles réalisées par le conseiller en innovation auprès du Conseil, la Direction élaborera et mettra en œuvre un programme de changement de culture d'entreprise.



Le personnel de Shelter Afrique interagit lors de la fête de fin d'année 2017

Renforcement de la gestion de la performance

- a) La situation d'après-crise a provoqué une profonde inquiétude et un sentiment d'incertitude chez les membres du personnel. Certains ont quitté l'Organisation (10%), mais une majorité (90%) est restée, signe d'une confiance renouvelée en l'Organisation.
- b) La Direction a élaboré et mis en œuvre un plan annuel de communication afin d'informer régulièrement les membres du personnel du plan de redressement, des performances, défis et réussites de l'Organisation, à l'occasion de séances de discussion ouverte, des réunions de département, de discussions sur des thèmes spécifiques.
- c) Les membres du personnel ont pris une part active dans l'élaboration de la nouvelle stratégie et dans la réflexion sur la culture d'entreprise nécessaire à la mise en œuvre réussie de la nouvelle stratégie.
- d) Inspirée par les opinions et les idées découlant de l'analyse F.F.P.M de la culture d'entreprise actuelle et les évaluations culturelles réalisées par le conseiller en innovation auprès du Conseil, la Direction élaborera et mettra en œuvre un programme de changement de culture d'entreprise.

Technologies de l'information (Informatique)

■ Automatisation des processus commerciaux et amélioration du parc informatique

Malgré les contraintes budgétaires, certaines améliorations de l'automatisation des affaires et des infrastructures TIC ont été mises en œuvre au cours de l'année.

Quatre projets ont été exécutés avec succès. Il s'agit notamment de l'interconnexion du siège et des bureaux régionaux grâce à la technologie des réseaux privés virtuels (VPN) et à l'intranet, la mise à niveau du réseau local (LAN) du bureau d'Abuja et l'achèvement du projet d'amélioration de l'infrastructure réseau

Plus important, la connectivité de la bande passante du siège a été mise à niveau, passant de 10 Mo à 20 Mo, avec une réduction de coûts de 18%, grâce au changement de fournisseur d'accès Internet et à la renégociation des conditions de service.

Trois projets sont en cours de réalisation et seront achevés au cours du premier semestre 2018, à savoir: La centralisation des points d'accès au réseau, l'implémentation du système de transfert SWIFT (afin d'informatiser le traitement des paiements), la mise à niveau de la plateforme Windows et l'adoption d'Office 365 pour améliorer la collaboration au sein et en dehors de l'Organisation et appuyer la décentralisation prévue dans la nouvelle stratégie de l'Organisation.

En 2018, l'accent sera mis sur le développement d'un plan stratégique sur les technologies de l'information à harmoniser avec la stratégie d'entreprise 2018-2022, et la mise en œuvre d'un nouveau système de gestion des prêts.

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 de tirer parti des avancées technologiques afin de tenir des réunions et de s'entretenir en dehors des réunions formelles. Ceci a eu un impact positif direct sur la façon dont le Conseil mène ses activités, notamment une participation plus fréquente et fructueuse 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 administratifs 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 comme prévu et l'année a été marquée par une croissance de la participation des administrateurs et des actionnaires dans les réunions.

La cellule juridique a subi des changements fondamentaux par l'obligation faite aux juristes de rejoindre les équipes commerciales dans les quatre Cellules commerciales régionales constituées par la Société, un avocat étant 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 fait partie intégrante des activités commerciales de Shelter Afrique et la gestion des risques est un domaine d'activité crucial pour la société. 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 risques 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 le risque opérationnel.

■ Risque de crédit

En raison de la crise de liquidité que la société a connue en 2017, il y a eu une décision sur la non-ouverture de nouveaux dossiers ainsi que sur le ralentissement des décaissements;

la société a enregistré quelques remboursements anticipés par certains bons clients, en particulier sur les prêts hypothécaires. Cela a fini par réduire le portefeuille de 9,8%, la balance sur le portefeuille penche donc en faveur du financement de projets à 55% au détriment des LdC à 45%. Les coentreprises et les prises de participation étaient également actives dans les livres de Shelter Afrique, mais à une faible proportion. Cet effet conjugué a donc exposé la société au risque de défaut de la part de 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 de capitaux propres ainsi que le détournement de fonds. Pour relever ces défis, la direction, par l'entremise d'une approbation du conseil, a reconstitué la Cellule de soutien et de restructuration des prêts (BSRU) avec des ressources supplémentaires ayant pour mission de traiter exclusivement les prêts improductifs et de récupérer les fonds de SHAF. En décembre 2017, les PNP bruts ont clôturé à 36,92% contre 17,51% en 2016. L'objectif principal pour 2018 sera d'abaisser ce ratio en empêchant tout d'abord les prêts supplémentaires de tomber dans les PNP et en même temps en restructurant le portefeuille de PNP soit pour récupérer l'argent soit pour rendre les prêts productifs.

Le bénéfice a diminué de 16% au cours de l'année 2017 en raison de l'effet combiné de la contraction du portefeuille (-8%) et de la décision de suspendre l'accumulation d'intérêts sur le projet NPL (perte de revenus de 7,5 millions \$EU). Le conseil d'administration de SHAF a adopté un nouveau plan stratégique pour la période 2018-2022. Recentrer l'entreprise sur les clients du secteur public avec un meilleur

profil de risque et plus d'impact est l'un de ses principaux piliers. La reconversion de l'institution grâce à un cadre de gestion des risques plus solide est un autre pilier important.

Mise en œuvre de la Norme IFRS 9

Dans ses efforts pour assurer la pleine conformité aux Normes internationales d'information financière, la société a embauché un consultant qui guidera l'adoption complète et le renforcement des capacités internes pour assurer le respect intégral de la mise en œuvre de l'IFRS 9 qui entre en vigueur le 1er janvier 2018. Ceci vise à remplacer IAS 39 dans la dépréciation et l'évaluation des actifs.

■ 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 Kenya, marché principal de SHAF, le secteur bancaire a réorganisé et reconstruit ses produits pour refléter l'effet du plafonnement des taux d'intérêt ainsi que ce qui a été perçu comme un marché très réglementé. D'après les données de la CBK, il semble que le plafonnement des taux d'intérêt a eu une incidence négative sur la croissance du marché des prêts hypothécaires, un aspect clé des activités de SHAF.

Au cours de l'année 2017, la société a enregistré une perte de change nette de 397 948 \$EU. Ceci était principalement dû à la perte réalisée suite au règlement des swaps de devises conclus pour faire face au déficit en devise de Kes. Au cours de l'exercice, la position ouverte

du franc CFA a été considérablement réduite grâce à la conversion de la devise en euros. Un objectif majeur pour 2018 sera de combler l'écart pour la monnaie de Kes afin d'atténuer tout effet sur la fluctuation des devises, plus encore en cas de dépréciation. Pour améliorer la gestion du risque de change, le département de la gestion des risques continue de surveiller l'adhésion à la politique de change révisée. Dans cette politique, les limites de positions ouvertes ont été réduites et la base a été changée en capital pour veiller à ce que l'exposition au risque de change soit gérée de manière appropriée.

■ Le risque de liquidité

En tant qu'institution financière, l'un des paramètres clés auxquels Shelter Afrique fait très attention, 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'année 2017, la société a connu l'une des pires crises de liquidité de ces derniers temps en raison de la couverture médiatique négative. La société était tendue, et dans le cadre des mesures prises pour y remédier, le conseil d'administration a ordonné qu'aucun nouveau dossier ne soit ouvert et qu'il y ait un ralentissement de ses activités. La société a également entamé une négociation de moratoire avec les prêteurs dans le but de restructurer leurs prêts sur les paiements de capital. La société a reçu un soutien puissant des actionnaires sous la forme d'injection de capitaux, et un montant total de 46,1 millions de dollars américains a été reçu au cours de l'année. Le ratio de liquidité a clôturé à 13% en décembre 2017 contre 8% en décembre 2016; c'était toutefois en dessous de la limite de 15%. L'année 2018 sera marquée par la signature de l'accord de moratoire ainsi que par la négociation avec les prêteurs pour la restructuration des prêts. L'objectif ultime sera d'assurer la stabilisation des activités afin de reprendre complètement les activités.

■ Risque d'exploitation

La Société continue de procéder à une surveillance étroite et à l'identification des principaux risques susceptibles de résulter de lacunes ou du non-respect des politiques et procédures dans ses opérations quotidiennes et d'entraîner 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 2017, la Société a continué à déployer les outils développés pour la mise en œuvre du cadre de référence en matière de gestion des risques (ERM) à l'échelle de l'entreprise. La Société a continué à surveiller

le risque opérationnel grâce à l'ERM c-à-d, l'exécution du processus de l'autoévaluation du contrôle des risques (RCSA) afin de renforcer la gestion des risques opérationnels ainsi que la gestion des risques à l'échelle de l'entreprise. L'un des principaux objectifs pour 2018 sera de revoir l'ensemble du cadre de référence en matière de gestion des risques d'entreprise (GRE) visant à inculquer la culture du risque dans l'organisation.

■ 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 capital tampon suffisant pour protéger l'entreprise contre tout choc externe. Le ratio d'adéquation du capital minimum (CAR) a été calculé en conformité avec le cadre de référence en matière de fonds propres de Bâle II. À la fin de 2017, en raison du soutien des actionnaires par l'injection de capital, le capital-actions ordinaire de catégorie 1 a augmenté et clôturé à 130 millions \$EU et le ratio d'adéquation des fonds propres à 26,62% contre 19,86% en décembre 2016, dans les limites du ratio minimum fixé en interne à 25%. Ce rebond impressionnant est cependant menacé par la position de perte affichée par l'organisation.

■ Retrait du système de notation de crédit

Depuis plus de cinq ans, SHAF souscrit volontairement à la cote de crédit de Global Credit Rating et de Moody's Rating Agency. Cependant, pour donner à la société l'opportunité de se réorganiser et de re-planifier ses activités en raison des événements récents, il a été décidé de se retirer temporairement de ces services de notation de crédit à partir de juillet 2017. Une fois les opérations commerciales normalisées, SHAF renouera avec les agences de notation.

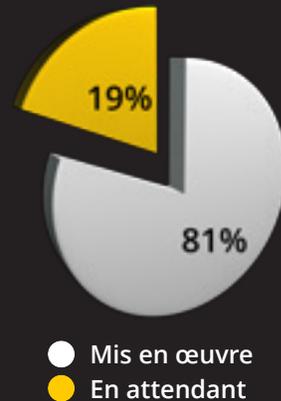
Service Du Contrôle Interne

Il est encourageant de constater que, au cours de l'exercice, le Conseil d'administration a adopté l'E-Board, qui est une façon de tirer parti des avancées technologiques afin de tenir des réunions et de s'entretenir en dehors des réunions formelles. Ceci a eu un impact positif direct sur la façon dont le Conseil mène ses activités, notamment une participation plus fréquente et fructueuse 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.

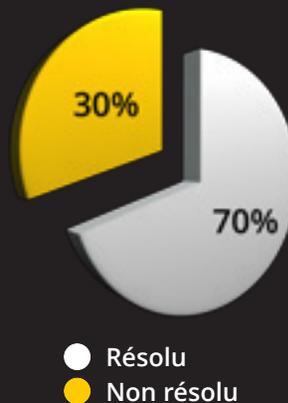
Un autre front des services administratifs a été l'organisation réussie des réunions du Conseil d'administration et l'Assemblée générale annuelle à Abuja au Nigeria. Elles se sont toutes passées comme prévu et l'année a été marquée par une croissance de la participation des administrateurs et des actionnaires dans les réunions.

La cellule juridique a subi des changements fondamentaux par l'obligation faite aux juristes de rejoindre les équipes commerciales dans les quatre Cellules commerciales régionales constituées par la Société, un avocat étant 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.

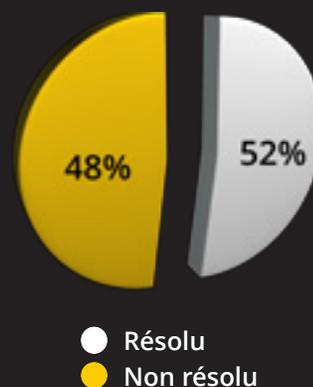
Graphique 4: Statut du plan de travail de la contrôle interne de 2017



Graphique 5: Statut des recommandations de la contrôle interne



Graphique 6: Statut de la recommandation d'audit externe



Le Symposium de Shelter Afrique de 2017

■ Thème: « LE NOUVEL AGENDA URBAIN, LOGEMENT ET SHELTER AFRIQUE À VICTORIA FALLS AU ZIMBABWE LE 5 JUILLET 2017 »

Le 21 Octobre 2016, les États africains se sont adoptés le Nouvel Ordre du jour en matière d'urbanisation à Quito en Équateur, un programme non-exécutif visant à rendre les villes sûres, durables et résilientes. Le nouvel ordre du jour en matière d'urbanisation établit des normes mondiales pour le développement urbain durable au moment où le monde connaît l'urbanisation la plus galopante dans l'histoire.

Plus que tout autre continent, l'Afrique fait face à une urbanisation extrêmement rapide. C'est un défi que Shelter Afrique et d'autres institutions régionales devront relever avec les États africains et leurs organismes dans la mise en œuvre du Nouvel Ordre du jour en matière d'urbanisation. C'est pour cette raison que le Symposium de 2017 visait à atteindre les objectifs suivants:

- a) Amener les actionnaires à débattre en séance plénière de la manière dont Shelter Afrique peut se repositionner pour intervenir en tant que Fonds inter-régional majeur dans le cadre du Nouvel Ordre du jour en matière d'urbanisation.
- b) Permettre à Shelter Afrique de mener une étude approfondie, dans le cadre d'une séance d'atelier, sur le capital nécessaire pour jouer efficacement le rôle précisé dans le point (a) ci-dessus et sur la manière dont ce capital peut être mobilisé pour la réalisation de projets de logements à coût modéré;
- c) Permettre aux actionnaires de mener une analyse approfondie des structures de gouvernance appropriées susceptibles de garantir que Shelter Afrique pourra accomplir sa mission de manière durable.

■ Séance plénière

Il y a eu une allocution de l'honorable Fashola, des contributions de quatre conférenciers ainsi que des présentations de participants. De tout cela, il est ressorti ce qui suit:

1. Le logement doit constituer une priorité dans le débat entourant l'urbanisation durable et sa mise en œuvre doit être une approche à vie et générationnelle.
2. Shelter Afrique doit s'efforcer de travailler avec les secteurs public et privé pour fournir des logements à coûts modérés.
3. La gouvernance et la structure administrative de Shelter Afrique doivent être renforcées pour que l'institution puisse s'acquitter de sa mission.
4. Le logement locatif doit être considéré comme un premier pas vers la fourniture de logements et les gouvernements doivent mettre en place des politiques permettant de soutenir les programmes de logements locatifs.
5. Shelter Afrique doit élargir son mandat en tant que centre de ressources pour le logement et s'ériger en conseiller technique, en plus de fournir des financements pour le logement.

■ Session spéciale dédiée aux affaires financières

Le modérateur de la session, M. Gabriel Negatu a présenté la situation financière actuelle de Shelter Afrique. Certains des points saillants de sa présentation sont les suivants:

- Shelter Afrique manquerait de liquidités en 2017 à moins que les actionnaires ne contribuent 33 millions de dollars de plus que les montants déjà payés.
- La cause des difficultés financières de la société était la faible capitalisation due à l'incapacité des actionnaires à respecter leurs engagements de contribution en capital.
- Shelter Afrique a eu besoin d'injections de 33 millions de dollars en 2017, de 80 dollars en 2018 et en 2019 pour se remettre complètement de la crise.

Une question a ensuite été posée aux participants sur la manière dont Shelter Afrique peut obtenir une souscription de capital suffisante et en temps opportun pour soutenir l'organisation. Le résultat des délibérations est détaillé ci-dessous:

1. Les pays africains doivent mobiliser des ressources spécifiques pour le secteur du logement et l'infrastructure liée au logement à partir de prélèvements spéciaux. Les Africains doivent trouver des solutions plutôt que de compter sur la communauté internationale pour répondre à nos besoins en matière de logement.
2. Les attentes de l'Afrique vont au-delà des capacités de SHAF. Shelter Afrique doit être en mesure de tirer parti de ses fonds propres pour attirer des fonds supplémentaires afin de financer des projets à plus grande échelle.
3. Il incombe au conseil d'administration et à la direction de veiller à ce que tous les prêts effectués soient conformes aux ressources disponibles afin que la société ne subisse pas de crise de liquidité.
4. SHAF a été laxiste dans la collecte des arriérés de souscription au capital social. L'institution doit instaurer de fortes pénalités pour les retards de paiement avant la fin du mois de juillet. L'AGA doit envisager de mettre aux enchères les actions des pays en retard sur leurs versements au titre des souscriptions de capital.
5. Shelter Afrique doit adresser aux États membres (Ministères du logement) une proposition de valeur pour augmenter l'actionnariat car cela doit finalement être présenté aux Ministères des Finances pour justifier la libération des fonds.
6. Pour augmenter son impact, SHAF doit organiser des sessions de planification conjointes avec les Comités Membres pour comprendre les priorités du pays et s'assurer que l'intervention de SHAF soutient les politiques de logement des différents pays.
7. L'AGA doit revoir les statuts de la société et permettre à la société de lever des fonds en dehors de ses membres.
8. La notion de coût modéré doit être abordée. Nous ne serons jamais en mesure de réunir suffisamment de fonds pour combler le manque de logements. Par exemple, nous devons utiliser du matériel local pour réduire les coûts. Nous avons également besoin d'un financement commercial pour les importations de matériel provenant de l'étranger.
9. Accession à la propriété grâce au partage des fonds propres. Le partage des capitaux permet à un propriétaire d'accéder partiellement à la propriété d'un logement afin de l'acquérir en toute propriété lorsque son revenu augmente par l'achat du reste. Pour cela, il faut un partenaire en participation - soit une institution financière, soit un prestataire soutenu par les pouvoirs publics.
10. Les gouvernements pourraient stimuler la fourniture de logements locatifs grâce à diverses politiques flexibles couvrant un large éventail de groupes cibles et de types de logements locatifs.
11. Les gouvernements pourraient également soutenir l'offre de logements locatifs en accordant des subventions et des incitations fiscales.
12. Les capitaux à long terme sont essentiels au financement du logement locatif. Ceux-ci peuvent être obtenus par le biais des emprunts obligataires, des fonds de pension et des compagnies d'assurance.
13. Des programmes de logement locatif réussis ont été mis en œuvre partout dans le monde. Une étude de cas de l'Inde a été diffusée auprès des participants dans le cadre de laquelle, l'assouplissement de l'indice d'espace au sol et l'offre de droits de développement transférables (TDR) ont été utilisés pour créer de l'espace disponible dans une zone encombrée.
14. D'autres projets de logements locatifs réussis ont été présentés: La Johannesburg Housing Company (JHC) où plus de 4 000 logements locatifs ont été aménagés et l'OMH-Mali où le modèle PP a été utilisé pour l'aménagement de plus de 6 000 logements locatifs.



■ Séssion spéciale sur la gouvernance

Le modérateur de la séance, M. Steve Mainda, a ouvert la session en soulignant le fait que Shelter Afrique avait subi deux crises majeures au cours des six dernières années qui avaient eu un impact financier négatif sur la société. Ces deux crises ont été causées par le manque de solidité des structures de gouvernance d'entreprise. Il a ensuite posé une question aux participants sur ce que l'Afrique devait faire pour s'assurer qu'elle soit mieux gouvernée. Une synthèse de cette analyse est proposée ci-après:

1. Les membres du Conseil doivent améliorer la fréquence des communications à l'Assemblée générale au moins une fois par trimestre.
2. Les membres du Conseil représentant les groupements de pays doivent communiquer avec les autres membres du groupe après chaque session du Conseil pour les tenir au courant des discussions lors des réunions du Conseil.
3. L'assemblée générale annuelle doit évaluer le rendement des membres du conseil sur une base annuelle.
4. L'actionnariat dans la société doit être ouvert aux non-régionaux pour générer de nouveaux capitaux et améliorer les structures de gouvernance.
5. La fonction de Contrôle interne doit être renforcée pour pouvoir détecter les signaux d'alerte précoces au sein de l'organisation avant que les problèmes ne parviennent aux médias / lanceur d'alerte.



Les danseurs traditionnels accueillent les délégués à la 36e Assemblée générale annuelle à Victoria Falls, au Zimbabwe.

6. Le recrutement à des postes clés (Directeur Général, Secrétaire de Société et Directeur de l'audit interne) doit être sous-traité auprès d'un cabinet de recrutement de bonne réputation.
7. La stratégie de l'organisation doit être alignée sur les besoins des États membres. Cela générera plus de soutien financier des actionnaires et les encouragera à investir davantage dans les affaires de la société.

■ Conclusion

Les actionnaires ont conclu que Shelter Afrique jouait un rôle déterminant dans la mise en œuvre de le nouvel agenda en matière d'urbanisation et que les gouvernements africains doivent faire du logement une priorité dans le cadre du débat autour du développement durable. On a également reconnu que, pour que Shelter Afrique joue ce rôle majeur, les États membres devaient payer leurs contributions en temps opportun et tirer parti de ces ressources pour obtenir un financement supplémentaire auprès d'investisseurs non africains pour accomplir la mission dévolue à cette institution.

Les actionnaires ont également conclu que les structures de gouvernance de Shelter Afrique avaient besoin d'être renforcées et ont appelé à une meilleure communication entre le Conseil d'administration et l'Assemblée générale et à une évaluation annuelle des performances des membres du Conseil.



Rapport Annuel et États Financiers

31 Décembre 2017

Informations sur la Société

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

Commercial Bank of Africa
P O Box 30437- 00100
Nairobi

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

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

BNP Paribas
Paris International Business Center
10, boulevard Malesherbes
75 008 Paris
France

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 - Président
- Mr. Daniel Nghidinua - Vice-Président

Actionnaires de Classe "A" (Pays)			
Administrateurs	Administrateurs Suppléants	Pays / Institutions représentées	% du Capital
M. Nghidinua Mathews Daniel (Namibie)	Mme. Dorcas W. Okalany (Ouganda)	Botswana, Lesotho, Malawi, Namibie, Rwanda, Tanzanie, Ouganda, Zambie	9%
Mme Anikpo Yed Melei (Ivory Coast)	M. Brama Diarra (Mali)	Burkina Faso, Burundi, République Centrafricaine, Tchad, Djibouti, Guinée Équatoriale, Guinée Bissau, Cote d'Ivoire, Mali, Sénégal	15%
Alhaji Yahaya Hameed Yakubu (Ghana)	M. Ouadja Kossi Gbati (Togo)	Ghana, Guinée, Cap Vert, Togo	8%
M. A. Boulares (Algérie)	M. El Alj Toufik (Maroc)	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	9%
Dr. P.M. Tunde Reis (Nigeria)	Mr. Muhamed Manjang (Gambia)	Gambie, Liberia, Nigeria, Sierra Leone	13%
Arch. Aidah Munano (Kenya)	Eng. G.S. Mlilo (Zimbabwe)	Kenya, Somalie, Swaziland, Zimbabwe	15%
Class "B" Shareholders (Institutions)			
M. Corneille Karekezi	M. Seydi Kone	African Reinsurance Corporation	5%
Mme Soula A.I. Proxenos	M. Rafael Jabba	Banque Africaine de Développement	17%
Total			100%

Administrateurs Indépendants

- M. Hardwork Pemhiwa
- Dr. Omodele R. N. Jones

Haute Direction

- **M. Femi Adewole** - Directeur Générale
- **M. Kingsley Muwowo** - Directeur Financier
- **Mme Francesca Kakooza** - Secrétaire Générale
- **M. Mouhamadou Gueye** - Chef du Département des Risques et de la normalisation
- **M. Said Diaw** - Directeur par intérim du Développement des affaires et de la Gestion du portefeuille
- **M. Stephen Onyait** - Responsable en Chef des R.H et Services Internes

Auditeur Interne

- **M. Mohamed Barry**

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les Administrateurs ont le plaisir de présenter leur rapport ainsi que les états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui présentent l'état de la situation financière de la Société.

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 a 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.

Activité 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 63 des états financiers. La perte pour l'exercice s'élève à 7 790 610 \$ É-U (en 2016 la perte était de 12 680 766 \$ É-U).

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 \$ É-U. Conformément à la politique en matière de dividende, les administrateurs ne recommandent pas la distribution de dividendes pour l'exercice 2017 (2016 : Pas de dividende).

Fondation Shelter Afrique

Les administrateurs ne recommandent aucune allocation de ressources à la Fondation. (2016 : Pas de dividende).

Reserves

Les réserves de la société sont présentées à la page 65 des états financiers.

Des 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 50. 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

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

Par ordre du conseil



.....

Secrétaire Général

Nairobi

27 Avril 2018

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

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 50.

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 sont atteints. Le Conseil assume également la responsabilité globale de contrôle effectif de la Société et met en œuvre des politiques de la Société en matière de gouvernance.

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

Un calendrier des dates des réunions du Conseil prévues pour l'année suivante est fixé à l'avance par le Conseil. L'avis de convocation des réunions du conseil est communiqué à l'avance conformément aux Statuts et règlements intérieurs de la Société et est distribué avec l'ordre du jour et les documents du Conseil à tous les administrateurs à l'avance. Le Conseil se réunit régulièrement et au moins trois fois par an. Au cours de l'année, le Conseil a convoqué et tenu six réunions ordinaires, engagé qu'il était à la conception et à la mise en œuvre d'une stratégie de redressement. 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 les services rendus au cours de l'exercice est présenté à l'annexe 36 des états financiers au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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 présentées à l'annexe 36 des états financiers au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Comites du Conseil

Le Conseil a mis en place trois comités principaux, à savoir le Comité de l'Audit, des Risques et des Finances, le Comité des investissements et le Comité des politiques en matière d'affaires administratives et de ressources humaines. Pour que le conseil s'acquitte efficacement de son mandat, les problèmes sont discutés en détail dans les trois Comités avant l'adoption d'une résolution par le Conseil. Ces comités aident le Conseil à s'assurer que les politiques appropriées, les stratégies, les contrôles internes et les structures organisationnelles sont en place pour atteindre les objectifs et obligations de la Société vis à vis de ses parties prenantes. Tous les comités ont des termes de référence détaillés et tiennent des réunions en tant que de besoin. Le Conseil peut déléguer certains de ses pouvoirs à tout comité et peut nommer tout autre comité, notamment les comités ad hoc, de la manière et au moment où cela est jugé nécessaire. Dans le cadre de sa stratégie de redressement, le Conseil a mis en place deux comités ad hoc en 2017, dont l'un a achevé ses tâches au cours de l'année. Le second doit atteindre ses objectifs au cours de l'année civile 2018. L'autorité pour la gestion au quotidien de la Société est déléguée par le Statut au Directeur Général. Pour la période de mise en œuvre de la stratégie de redressement, le conseil d'administration exerce un niveau élevé de surveillance sur des pouvoirs délégués.

Gestion des Risques et Contrôle Interne

La direction, en consultation avec les comités du conseil, est responsable de de la gestion au jour le jour du risque global de la Société pour en minimiser les effets négatifs potentiels sur la performance financière alors que le Conseil est responsable du système de contrôle interne de la Société et de l'examen de son efficacité. La Société a une démarche continue d'identification, d'évaluation et gestion des risques importants inhérents à son activité, par le département de la gestion des risques. Ce processus est également examiné par le Contrôleur Général Au plan administratif, le Contrôleur Général rend compte au Directeur Général et fonctionnellement 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 de la gestion des risques et des finances, qui examine et approuve les rapports annuels de l'audit et du contrôle interne. La Société a mis en place des contrôles comprenant, mais sans s'y limiter, un processus annuel d'élaboration de budget, un examen régulier des initiatives stratégiques, une structure organisationnelle bien définie soumise à un examen régulier du conseil d'administration et à un examen trimestriel des informations financières et opérationnelles par la direction et le conseil. Dans la mise en œuvre de sa stratégie de redressement, le conseil a pris des mesures visant à améliorer considérablement l'indépendance opérationnelle et l'efficacité de l'unité de vérification interne. Des mesures sont prises pour améliorer le système de gestion des risques de l'entreprise afin d'améliorer la détection et l'atténuation des risques prévisibles et d'éliminer la gestion des risques en silos. Les exigences du Conseil en matière de certification des états financiers par le Directeur Financier et le Directeur Général à partir des états financiers de cette année sont un exemple des mesures rigoureuses mises en place pour améliorer la gestion des risques de l'entreprise.

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. Dans les cas où les événements récents ont permis de mettre en lumière des exceptions à cette règle, le conseil a adopté des politiques et procédures améliorées, y compris, mais sans s'y limiter, l'adoption d'une nouvelle charte du conseil en 2017 qui prévoit des règles de fonctionnement plus rigoureuses pour le conseil d'administration.

Responsabilité en Matière de Bien-Être et de Formation du Personnel

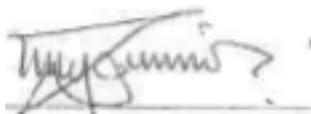
Dans le cadre de sa politique, la Société reconnaît la nécessité de la diversité, l'égalité des chances, la sensibilité au genre et à la mise en place d'un environnement de travail sûr et propice pour l'ensemble de son personnel. La Société encadre son personnel par la mise en place de programmes de 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 appropriées.

Planification Stratégique et Mise en Oeuvre

Le Conseil se regroupe chaque trimestre dans le cadre des réunions prévues pour examiner la performance de la Société par rapport aux business plans et en vue de la formulation et de 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. Le Conseil a récemment mis en place des systèmes améliorés pour rencontrer et / ou demander des comptes à la direction. Au cours de l'exercice, le conseil a tenu six réunions ordinaires en raison de son niveau élevé de vigilance pendant une période de restructuration et de redressement d'entreprise. Ces réunions ont absorbé une part importante du temps du Conseil consacré à la formulation d'une nouvelle stratégie commerciale qui doit améliorer considérablement la valeur des activités de l'entreprise en fonction des besoins identifiés par les parties prenantes. Il est prévu que les prochains rapports annuels accordent la même importance à la déclaration de l'incidence des activités de la société sur notre mission et notre vision, comme cela a toujours le cas pour la présentation de l'incidence financière. Un Shelter Afrique plus puissant et plus attractif doit émerger de la stratégie de redressement du Conseil.

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. Au cours de l'année, dans le cadre de son plan de redressement, le conseil a proposé aux assemblées d'actionnaires un certain nombre de modifications aux statuts. Elles ont été acceptées et doivent contribuer à améliorer le système de gestion des risques de l'entreprise et à renforcer la structure et la position du capital. La Société procède à l'élaboration de ses états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).



.....
Administrateur



.....
Administrateur

27 Avril 2018

DÉCLARATION DE LA RESPONSABILITE DES ADMINISTRATEURS

SUR LES ÉTATS FINANCIERS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les statuts de la Société 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 au titre de cet exercice. Ils exigent également de la part des administrateurs qu'ils veillent à ce que la Société tienne des registres comptables appropriés suffisants pour présenter et expliquer les opérations de l'entreprise et communiquer, avec une précision 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.

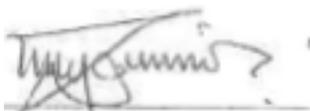
Les administrateurs assument la responsabilité de l'élaboration et de la présentation de ces états financiers conformément aux Normes Financière Internationales. Ils assument également la responsabilité de:

- (i) De nommer, de mettre en œuvre et de subvenir aux besoins de tout système de contrôle interne jugé nécessaire, en vue de la présentation d'états financiers exempts de toute fausse déclaration du fait des erreurs ou de la fraude.
- (ii) D'adopter des politiques judicieuses en matière de comptabilité et d'en assurer l'application de manière cohérente ; et
- (iii) De préparer des budgets efficaces basés sur hypothèses plausibles au regard de la conjoncture.

Même si la société est actuellement l'objet d'une restructuration financière et administrative, les administrateurs estiment que la Société poursuivra une continuité d'exploitation pendant au moins les douze prochains mois à compter de la date de la présente déclaration. Les commissaires aux comptes ont insisté sur la continuité de l'exploitation dans leur rapport d'audit à la page 59.

Les Administrateurs sont conscients de ce que l'audit indépendant des états financiers ne les dégage pas de leurs responsabilités.

Approuvé par le Conseil d'administration le 27 Avril 2018 et signé en son nom par:



.....
Administrateur



.....
Administrateur

CERTIFICATION DES ÉTATS FINANCIERS PAR LE DIRECTEUR FINANCIER ET LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Nous, Kingsley Muwowo et Femi Adewole, certifions que:

1. Nous avons examiné le rapport annuel et les comptes de la Société de l'habitat et le logement en Afrique (Shelter Afrique) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
2. À notre connaissance, le présent rapport annuel ne contient aucune déclaration inexacte d'un fait important et n'omet d'énoncer aucun fait important nécessaire pour l'élaboration des déclarations, compte tenu des conditions dans lesquelles ces déclarations ont été faites, et est exact en ce qui concerne la période couverte par ce rapport annuel;
3. Sur la base de nos connaissances, les états financiers et autres informations financières inclus dans le présent rapport annuel présentent fidèlement à tous égards importants la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Shelter Afrique au titre des périodes couvertes dans rapport;
4. Nous sommes responsables de l'établissement et du maintien des contrôles et procédures de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière (tels que définis dans les dernières Normes internationales d'information financière) pour Shelter Afrique et nous avons : -
 - a. conçu lesdits contrôles et procédures de divulgation, ou fait en sorte que ces contrôles et procédures de divulgation soient conçus sous notre supervision afin de garantir que les informations importantes relatives à la Société sont connues pendant la période de préparation du présent rapport annuel ;
 - b. conçu lesdits contrôles internes à l'égard de l'information financière ou fait en sorte que le contrôle interne à l'égard de l'information financière soit conçu sous notre supervision pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux principes comptables généralement reconnus ;
 - c. évalué l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information de la société et présenté dans ce rapport nos conclusions sur l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information, à la fin de la période couverte par le présent rapport ; et
 - d. divulgué dans le présent rapport tout changement dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Société survenu au cours du dernier trimestre d'exercice de la Société qui a eu ou pourrait raisonnablement avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière ;
5. Selon notre plus récente évaluation du contrôle interne à l'égard de l'information financière, nous avons divulgué aux auditeurs de la Société et au comité d'audit, de gestion des risques et des finances du conseil d'administration :
 - a. toutes les lacunes importantes et les défaillances importantes en matière de conception ou de fonctionnement des contrôles internes à l'égard de l'information financière, qui sont raisonnablement susceptibles de nuire à la capacité de la Société d'enregistrer, de traiter, de récapituler et de présenter l'information financière; et
 - b. toute fraude, importante ou non, impliquant la direction ou d'autres employés qui jouent un rôle important dans les contrôles internes de la Société à l'égard de l'information financière.

27 Avril 2018



Kingsley Muwowo
Directeur Financier



Femi Adewole
Directeur Général

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

AUX MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT EN AFRIQUE
(SHELTER - AFRIQUE)

Rapport sur l'audit des états financiers

Avis

Nous avons audité les états financiers de la Société de l'habitat et du logement en Afrique (La société ou Shelter - Afrique), présentés dans les pages 63 - 123, constitués du Bilan au 31 décembre 2017, du compte de résultat et des autres éléments du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que d'une synthèse des principales conventions comptables et d'autres informations explicatives.

À notre avis, les états financiers reflètent une image fidèle de la situation financière de la société au

31 décembre 2017 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 »).

Justification de notre avis

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales en matière d'audit («ISA »). Nos responsabilités, eu égard à ces normes, sont explicitées en détail dans la section relative à la responsabilité du commissaire aux comptes en matière de vérification des états financiers dans 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 états 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 39 des états financiers, qui indique que le conseil d'administration lancé un plan de redressement pour faire face aux risques de liquidité auxquels la société est confrontée. Ces événements ou situations, 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.

Question essentielle de l'audit

Les questions essentielles de l'audit sont celles qui, au regard de notre faculté d'appréciation comme professionnels sont les plus significatifs dans le cadre notre audit des états financiers de l'exercice en cours. Ces aspects ont été abordées dans le cadre de l'audit des états financiers dans son ensemble, et on influencé notre avis là-dessus, aussi ne formulons-nous pas un avis distinct sur ces questions.

Question essentielle de l'audit	Comment notre audit abordé cette question essentielle de l'audit
<p>Provision pour dépréciation de prêts et d'avances aux clients</p> <p>Beaucoup de discernement est nécessaire de la part des administrateurs pour évaluer la dépréciation des avances.</p> <p>Une provision d'un montant de 41 746 386 \$ É-U (contre 34 789 002 \$ É-U en 2016) pour pertes sur solde de prêts et avances de 289 148 374 \$ É-U (contre); 317 903 052 \$ É-U en 2016), indiquée en annexe 18 aux états 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 signes de dépréciation.</p> <p>Le raisonnement appliqué pour déterminer la perte de valeur comprend:</p> <p><u>La probabilité qu'une avance entraînera la perte:</u></p> <p>Comme cela est détaillé à l'annexe 3 (I) (ii) aux états financiers, à la fin de chaque période, la société évalue s'il existe une indication objective de dépréciation d'un actif financier.</p> <p>Les avances sur prêts importants de Shelter Afrique sont destinés à des projets d'immobilisations étalés sur un certain laps de temps. Pendant la durée du prêt, ces projets peuvent présenter diverses indications de dépréciation, telles que la violation des conventions des prêt et des retards dans les projets d'investissement ayant une incidence sur les flux de trésorerie prévus.</p> <p>Il faut beaucoup de discernement pour évaluer ces indicateurs de perte de valeur et les circonstances aggravantes 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 l'est principalement sous forme d'immobilisation corporelle. Pour déterminer le montant des pertes de valeur, les administrateurs procèdent à une estimation des prévisions d'entrées de trésorerie, 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 posent un problème majeur lié à l'audit en raison de la faculté d'appréciation expliquée ci-dessus.</p>	<p>En évaluant la dépréciation des avances, nous avons évalué les raisonnements appliqués par les administrateurs et nos procédures consistent notamment en ceci:</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. <p>En utilisant les informations financières et non financières relatives à un échantillon de prêts et avances, nous avons évalué le caractère raisonnable de l'identification par les Administrateurs des prêts non performants.</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 l'analyse ayant abouti à la détermination de la dépréciation des avances étaient dans une certaine mesure pertinentes et que le montant retenu était raisonnable.</p>

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe aux administrateurs. Les autres informations obtenues à la date de publication de ce rapports des commissaires aux comptes sont constituées des informations sur l'entreprise, du rapport des administrateurs, de la déclaration sur la gouvernance d'entreprise, de la déclaration de la responsabilité des administrateurs, de la certification des états financiers par le directeur financier et le directeur général et les informations sur le tableau de libération du capital social par les actionnaires et ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de commissariat aux comptes y relatif. Notre avis sur les états 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 états financiers, notre responsabilité est de lire les autres informations et, ce faisant, nous demander si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états 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 que nous avons effectué sur les autres informations que nous avons obtenues avant la date de présentation de ce rapport du commissaire aux comptes, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante de ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités des administrateurs sur les états financiers

Les administrateurs sont responsables de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que des modalités du contrôle interne jugées nécessaires pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, dues à des fraudes ou à des erreurs.

Dans le cadre de la préparation des états 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 états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs et d'émettre un rapport de commissariat aux comptes exprimant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la norme internationale 'audit (ISA) détecte toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Des inexactitudes peuvent provenir de fraudes ou d'erreurs 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 états financiers.

Dans le cadre d'un audit conforme à l'ISA, nous exerçons un jugement professionnel et maintenons un esprit critique tout au long de l'audit. Nous nous efforçons également:

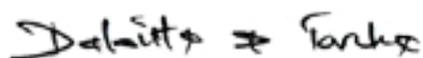
- D'identifier et d'évaluer les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, que ce soit en raison de fraudes ou d'erreurs, de la conception et de l'exécution des procédures d'audit répondant à ces risques, et d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant de la fraude est plus élevé que celui de commettre une erreur, puisque la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, de fausses déclarations, ou une dérogation au contrôle interne.
- De comprendre le contrôle interne relatif à l'audit, afin de concevoir des procédures d'audit adéquates compte tenu de la situation, mais non dans le but d'exprimer une opinion 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 là-dessus dans notre rapport de commissariat aux comptes, sur les informations y afférentes dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, changer notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de présentation de notre rapport de commissariat aux comptes. Cependant, des événements ou des conditions futurs peuvent amener la Société à cesser de poursuivre son exploitation.
- D'évaluer la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies, et si oui ou non les états financiers correspondent à des opérations et des événements sous-jacents d'une manière cadrant avec 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 états financiers de l'exercice en cours et il s'agit donc des problèmes majeurs liés à l'audit. Nous présentons ces problèmes dans notre rapport de commissariat aux comptes sauf si la législation ou la réglementation en interdisent la divulgation publique ou lorsque, dans des circonstances extrêmement rares, nous estimons que le sujet ne doit pas figurer dans notre rapport parce que des conséquences négatives pourraient raisonnablement en résulter, qui l'emportent sur les avantages que l'on pourrait attendre de leur communication au public.

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



Certified Public Accountants (Kenya)
A Nairobi au Kenya
2018

ÉTAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Remarque	2017	2016
		\$ É-U	\$ É-U
Produits d'intérêts	5	24,728,593	30,545,413
Intérêts et charges assimilées	6	(13,084,062)	(16,768,320)
Revenus nets d'intérêt		11,644,531	13,777,093
Frais et commissions perçus	7	2,198,176	2,633,315
Subvention recue	8	49,901	80,915
Autres produits	9	241,290	253,583
Bénéfice d'exploitation		14,133,898	16,744,906
Charges d'exploitation	10	(8,845,591)	(9,722,704)
Pertes nettes de change	11	(397,948)	(134,171)
Dépenses de subvention	12	(46,022)	(77,036)
Frais de dépréciation sur prêts et avances	18 (B)	(10,895,060)	(18,004,670)
Recouvrements sur sur prêts et avances dépréciés		39,908	-
Autres charges de dépréciation - dépôts bancaires	15 (B)	-	(1,200,000)
Autres charges de dépréciation - autres créances et placements en actions	19 (B), 21	(1,374,011)	-
Part des pertes en co-entreprise	20	(405,784)	(287,091)
Perte de l'exercice		(7,790,610)	(12,680,766)
Autres éléments du résultat global de l'exercice		-	-
Autres pertes enregistrées dans le résultat global au titre de l'exercice		(7,790,610)	(12,680,766)
Perte par action	13	(100.83)	(203.17)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Remarque	2017	2016
		US\$	US\$
ACTIFS			
Soldes banque et caisse	14	19,455,234	20,432,294
Dépôts bancaires à court terme	15	21,982,912	7,706,836
Actifs financiers dérivés	16	-	62,346
Biens immobiliers en vente	17	4,810,108	4,890,434
Prêts et avances à la clientèle	18(a)	247,401,988	283,114,050
Autres créances	19	2,385,049	4,004,258
Placement dans une coentreprise	20	4,557,538	4,978,971
Placements en fonds propres – disponibles à la vente	21	5,756,353	5,449,320
Immobilisations corporelles	22	5,191,898	5,459,737
Immobilisations incorporelles	23	205,674	293,158
subvention de l'État	24	112,505	116,385
TOTAL DE L'ACTIF		311,859,259	336,507,789

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

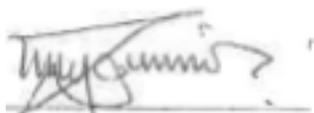
FONDS PROPRES

Capital social	25(a)	88,622,000	62,600,000
Prime d'émission	25(b)	36,474,074	16,359,068
Réserve de réévaluation	25(d)	2,840,964	2,872,649
Bénéfices non distribués		1,726,331	9,485,256
Réserves susceptibles de vente	25(e)	351,773	351,773
Réserve spéciale– Fondation Shelter Afrique	29	1,683,652	1,687,552
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		131,698,794	93,356,298

PASSIF

Autres dettes	26	1,040,733	1,138,285
Provisions	27(iii)	2,095,322	2,475,212
Passifs financiers dérivés	16	585,958	-
Dividendes à payer	28	1,548,143	1,548,143
Produits constatés d'avance	30	1,241,186	1,831,920
Billets à moyen terme	31	28,811,711	47,160,130
Lignes de crédit	32	144,837,412	188,997,801
TOTAL DU PASSIF		180,160,465	243,151,491
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES		311,859,259	336,507,789

Les états financiers des pages 63 à 123 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 27 Avril 2018 et ont été signés en son nom par:



Administrateur



Administrateur

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
	Capital Social	Capital d'émission	Réserves de Réévaluation	Retenues Bénéfices	Réserve Réévaluation	Réserve Spéciale	Réserve Spéciale	Fondation Shelter Afrique	Total Fonds Propre
1er janvier 2016	62,232,000	16,074,604	2,872,649	22,909,269	351,773	1,423,737	1,423,737	-	105,864,032
Augmentation de capital	368,000	284,464	-	-	-	-	-	-	652,464
Perte de l'exercice	-	-	-	(12,680,766)	-	-	-	-	(12,680,766)
Réserve spéciale- Fondation Shelter Afrique	-	-	-	(318,534)	-	-	318,534	-	-
Paiements au titre de la Fondation SHAF	-	-	-	-	-	-	(54,719)	(54,719)	(54,719)
Transfert pour versement de dividendes	-	-	-	(424,713)	-	-	-	-	(424,713)
Au 31 décembre 2016	62,600,000	16,359,068	2,872,649	9,485,256	351,773	1,687,552	1,687,552	-	93,356,298
1er janvier 2017	62,600,000	16,359,068	2,872,649	9,485,256	351,773	1,687,552	1,687,552	-	93,356,298
Augmentation de capital	26,022,000	20,115,006	-	-	-	-	-	-	46,137,006
Perte de l'exercice	-	-	-	(7,790,610)	-	-	-	-	(7,790,610)
Paiements au titre de la Fondation SHAF	-	-	-	-	-	-	(3,900)	(3,900)	(3,900)
Transfert des amortissements dérogatoires sur la réévaluation	-	-	(31,685)	31,685	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2017	88,622,000	36,474,074	2,840,964	1,726,331	351,773	1,683,652	1,683,652	-	131,698,794

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.

FLUX DE TRÉSORERIE

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Remarque	2017	2016
		US\$	US\$
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Trésorerie nette obtenue (utilisée) dans les opérations	34(a)	46,730,421	(5,121,236)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles	22	(54,733)	(462,623)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	23	(17,123)	(52,617)
Placements en fonds propres	21	(795,495)	(698,871)
Placement dans une coentreprise	20	-	(3,057,750)
Produits de la vente de biens immobiliers destinés à la vente	17	80,324	-
Trésorerie nette affectée aux opérations d'investissement		(787,027)	(4,271,861)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Réserves spéciales - versement à la Fondation SHAF	29	(3,900)	(54,719)
Dividendes versés	28	-	(6,149)
Produit des souscriptions de capital		46,137,006	640,053
Produit de fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	10,000,000	54,816,900
Remboursement des fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(55,194,229)	(24,507,128)
Intérêts payés sur les fonds empruntés - lignes de crédit	34(c)	(8,613,372)	(7,674,936)
Remboursement de billets à moyen terme	34(d)	(19,676,708)	(18,130,400)
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	34(d)	(4,231,370)	(6,615,106)
Charges différées		-	(84,290)
Autres frais financiers payés	34(e)	(1,061,805)	(1,552,145)
Trésorerie nette affectée aux opérations d'investissement		(32,644,378)	(3,167,920)
AUGMENTATION/DIMINUTION DE LA TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		13,299,016	(12,561,017)
EFFET DES VARIATIONS DES TAUX DE CHANGE		-	(134,171)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 1ER JANVIER		28,139,130	40,834,318
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE	34(b)	41,438,146	28,139,130

ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017

1. CONVENTIONS COMPTABLES

Déclaration de conformité

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

2. APPLICATION DES NORMES INTERNATIONALES NOUVELLES ET RÉVISÉES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS)

La Société a appliqué pour la première fois certaines normes et modifications, qui sont effectives pour les exercices débutant à compter du 1er janvier 2017. La Société n'a adopté par anticipation aucune norme, 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 2017, elles n'ont pas eu une incidence importante sur les états financiers annuels de la Société. La nature et l'impact de chaque nouvelle norme ou modification sont présentés ci-dessous:

i) Nouvelles normes et modifications apportées aux normes publiées effectives au titre de l'exercice clos le dimanche 31 décembre 2017

Les IFRS nouvelles et révisées suivantes entrent en vigueur au titre de l'exercice en cours et n'ont eu aucune incidence importante sur les montants présentés dans ces états financiers.

Modifications portant sur l'IAS 12: Impôt sur le revenu

Modifie l'IAS 12 Impôts sur le résultat pour clarifier les aspects suivants:

- a) Les pertes latentes sur instruments de créance évaluées à la juste valeur et évaluées au coût homologué donnent lieu à une différence temporaire déductible, que le détenteur de l'instrument d'emprunt envisage de recouvrer la valeur comptable de la dette par la vente ou par l'utilisation;
- b) La valeur comptable d'un actif ne limite pas l'estimation des bénéfices imposables futurs probables;
- c) Les estimations des bénéfices imposables futurs excluent les déductions fiscales résultant de la reprise des différences temporaires déductibles; et
- d) Une entité évalue un actif d'impôt différé en combinaison avec d'autres actifs d'impôt différé. Lorsque la législation fiscale limite l'utilisation des pertes fiscales, une entité doit évaluer un actif d'impôt différé en combinaison avec d'autres actifs d'impôt différé du même type.
- e) En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Modifications à IAS 7: L'état des flux de trésorerie

Modifie l'IAS 7 État des flux de trésorerie afin de préciser que les entités doivent fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs découlant des activités de financement.

En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

2. APPLICATION DES NORMES INTERNATIONALES NOUVELLES ET RÉVISÉES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS) (suite)

i) Nouvelles normes et modifications apportées aux normes publiées effectives au titre de l'exercice clos le dimanche 31 décembre 2017 (suite)

Améliorations annuelles du cycle 2015-2017 des normes IFRS

Apporte des modifications aux normes suivantes:

IFRS 12: Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités - Précise la portée de la norme en spécifiant que les obligations d'information de la norme, sauf celles énoncées aux paragraphes B10 à B16, s'appliquent aux participations d'une entité énumérées au paragraphe 5 qui sont classées comme détenues en vue de la vente, détenus en vue de leur distribution ou en tant qu'activités abandonnées conformément à IFRS 5: Actifs non circulants détenus en vue des opérations de vente et des activités abandonnées.

En vigueur au titre des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

ii) Normes et interprétations nouvelles ou modifiées pertinentes en cours de publication mais non encore en vigueur dans le cadre de l'exercice clos au 31 décembre 2017

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.

Nouvelles Normes	Elles s'appliquent aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016
IFRS 9: Instruments financiers	1er janvier 2018
IFRS 15: Produits de contrats avec des clients	1er janvier 2018
IFRS 16: Contrats de location	1er janvier 2019
IFRS 17: Contrats d'assurance	1er janvier 2021

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 en vue de la prise en compte des exigences relatives à la classification et l'évaluation des passifs financiers et pour la comptabilisation de DE. Les principales exigences de la norme IFRS 9 sont les suivantes:

Classement et évaluation

Les actifs financiers sont classés par référence au modèle fonctionnel dans lequel ils sont détenus et à leurs caractéristiques en termes de flux de trésorerie contractuels. La version 2015 de la norme IFRS 9 instaure une catégorie « juste valeur par 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.

Détérioration

La version 2015 de la norme IFRS 9 instaure 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 se produire avant qu'une perte de crédit soit comptabilisée. Les pertes sur créances doivent être évaluées au moyen d'une provision pour perte d'un montant égal:

- À 12 mois de pertes attendues sur créances (pertes attendues sur créances résultant de ces événements par défaut sur l'instrument financier, qui sont envisageables dans les 12 mois suivant la date de clôture); ou
- Aux pertes de crédit attendues pour toute la durée de vie (pertes de crédit attendues résultant de tous les événements de défaut possibles pendant la durée de vie de l'instrument financier).

2. APPLICATION DES NORMES INTERNATIONALES NOUVELLES ET RÉVISÉES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS) (suite)

- ii) Normes et interprétations nouvelles ou modifiées pertinentes en cours de publication mais non encore en vigueur dans le cadre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 (suite)
Détérioration (suite)

Une provision pour pertes sur créances attendues sur la totalité de la durée de vie est exigée pour un instrument financier si le risque de crédit de cet instrument financier a considérablement augmenté depuis la comptabilisation initiale.

Les pertes sur créances attendues en vertu de l'IFRS 9 doivent refléter un montant non biaisé et pondéré en fonction des probabilités qui est déterminé en évaluant l'éventail des résultats possibles et en intégrant la valeur de l'argent dans le temps. En outre, l'entité doit tenir compte d'informations raisonnables et justifiables sur les événements passés, les conditions actuelles et des prévisions raisonnables et justifiables des conditions économiques futures lors de la mesure des pertes de crédit attendues. Une entité est tenue d'incorporer des informations raisonnables et justifiables (c'est-à-dire celles qui sont raisonnablement disponibles à la date de clôture). Les informations sont raisonnablement disponibles si leur obtention n'entraîne pas de coûts ou d'efforts excessifs (avec les informations disponibles à des fins de reporting financier qualifiées comme telles).

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 envisagent que l'application de l'IFRS 9 à l'avenir est susceptible d'avoir un impact significatif sur les montants déclarés concernant les éléments de l'actif et du passif de la société. Cependant, il n'est pratiquement pas possible d'estimer de manière raisonnable l'effet de l'IFRS 9 en ce moment. Un réexamen complet est en cours et doit être achevé au cours du premier semestre du présent exercice.

IFRS 15 Revenus de contrats avec des clients

En mai 2016, l'IFRS 15 a été publié et instaure un modèle global pour les entités à utiliser dans la comptabilisation des produits découlant des contrats avec les clients. L'IFRS 15 remplacera les directives actuelles de la comptabilisation notamment les IAS 18 produits, IAS 11 Contrats de construction et les Interprétations connexes quand elle prendra effet.

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 qui reflète 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 constatation des produits:

Étape 1: Identification du contrat (s) avec un client

Étape 2: Identification des obligations de performance dans le contrat

Étape 3: Détermination du prix de la transaction

Étape 4: Allocation du prix de la transaction aux obligations de performance du contrat

Étape 5: Comptabilisation des produits quand (dès que) l'entité répond à une obligation de performance

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

IFRS 16 Contrats de location

L'IFRS 16 précise la manière dont on doit se conformer aux IFRS en matière de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de divulgation des loyers. La norme fournit un modèle comptabilisation du locataire, instruisant au locataire de comptabiliser 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 en exploitation ou en finance, et l'approche de l'IFRS 16 relative à la comptabilité du bailleur ne change pas sensiblement de son prédécesseur, la norme IAS 17.

2. APPLICATION DES NORMES INTERNATIONALES NOUVELLES ET RÉVISÉES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS) (suite)
IFRS 16 Contrats de location (suite)

Les administrateurs de la société envisagent que l'application de l'IFRS 16 à l'avenir est susceptible d'avoir un impact significatif sur les montants déclarés concernant les éléments de l'actif et du passif de la société. Cependant, il n'est pratiquement pas possible d'estimer de manière raisonnable l'effet de l'IFRS 16 jusqu'à ce qu'un réexamen complet soit achevé par la Société.

IFRS 17 Contrats d'assurance

L'IFRS 17 exige que les passifs d'assurance soient évalués à une valeur d'exécution courante et offre une approche d'évaluation et de présentation plus uniforme pour tous les contrats d'assurance. Ces exigences visent à atteindre l'objectif d'une comptabilité cohérente et fondée sur des principes pour les contrats d'assurance. L'IFRS 17 remplace l'IFRS 4 Contrats d'assurance à partir du 1er Janvier 2021.

Les administrateurs de la société n'envisagent pas que l'application de l'IFRS 17 à l'avenir soit susceptible d'avoir un impact significatif sur les montants déclarés.

iii) Adoption de normes par anticipation

La société n'a procédé à l'adoption par anticipation d'aucune norme nouvelle ou modifiée en 2017.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

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

a) Base de préparation

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

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

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

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

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(c) Les coûts d'emprunt**

Les coûts d'emprunt comprennent les intérêts et autres coûts qu'une entité encourt dans le cadre de l'emprunt de fonds. Ces charges sont comptabilisées au compte de résultat en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif

(d) Placement dans une coentreprise

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

(e) Devises étrangères

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

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).

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

(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 comptabilisée dans le poste des charges d'exploitation.

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

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

(g) Subventions de l'état et autres subventions

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

Concession de terrain de l'État du Kenya	Amortie sur la durée du crédit-bail du terrain sur une base linéaire.
Subvention de l'Agence Française de Développement (AFD)	Amortie en résultat à mesure que les montants sont utilisés conformément à la convention de subvention

(h) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût ou à la valorisation, diminué du cumul des amortissements et des pertes, le cas échéant. 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.

Les constructions sont estimées 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 déterminées 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 reconnue dans la réserve de réévaluation des actifs.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(h) Immobilisations corporelles (suite)****Écarts de réévaluation (suite)**

Un transfert annuel de la réserve de réévaluation des actifs aux bénéficiaires 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 bénéficiaires 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 & 2.56%
Matériel de bureau, meubles et accessoires	12.5%
Véhicules automobiles	25.0%
Ordinateurs	25.0%
Meubles résidentiels et 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 locatio. 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 juste valeur de l'élément d'actif diminuée de son prix de cession, et d'autre part, la valeur d'usage de cet élément d'actif. Le montant à récupérer est calculé pour chacun des actifs. Lorsque la valeur comptable d'un élément d'actif 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. Une perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise seulement au cas où un changement dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur récupérable de l'actif depuis la dernière perte de valeur a été comptabilisé. La reprise est limitée de sorte que la valeur comptable de l'actif n'excède pas sa valeur récupérable, ni excéder la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'élément d'actif au cours des exercices antérieurs. Cette reprise est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf si l'actif concerné est comptabilisé à un montant réévalué, auquel cas la reprise de la perte de valeur est traitée comme une augmentation de la réévaluation.

(j) Coût des pensions de retraite

La Société a mis en place une contribution à un régime de retraite en fiducie pour tous ses employés. Les actifs du régime sont détenus dans un fonds distinct administré par un société fiduciaire, financé par la Société et les employés. Les contributions de la Société au régime de retraite ci-dessus sont inscrites au compte de résultat pour l'exercice auquel elles se rapportent.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

(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 actualisation de la valorisation de la créance de paiement au titre du service a été effectuée pour la dernière fois en décembre 2017.

(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 (FVTPL), 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 comme à la JVPR lorsque l'actif financier est (i) 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) détenu des fins de transaction, ou (iii) il est désigné comme à la JVPR.

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction si:

- Il a été acquis principalement dans le but de faire l'objet d'une vente à court terme; ou
- 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 transaction ou une contrepartie conditionnelle qui peut être payé par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises peut être désignée comme à la JVPR 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 JVPR.

Les actifs financiers à la JVPR 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 obtenus sur l'actif financier et est inclus dans la rubrique «autres gains et pertes».

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(I) Instruments financiers (suite)****Actifs financiers (suite)**

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
- Placement détenus jusqu'à leur échéance : obligations de société
- Actifs financiers disponibles à la vente Placements en actions

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 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 doit 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.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

(I) Instruments financiers (suite)

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 dans un cas exceptionnel, 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 son 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

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(I) Instruments financiers (suite)****Dépréciation d'actifs financiers (suite)**

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 crédettes, 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).

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(l) Instruments financiers (suite)****Passifs financiers (suite)****Les emprunts bancaires, les emprunts à moyen terme et lignes de crédit (suite)**

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 l'exercice ;
- b. Les provisions supplémentaires constituées au cours de l'exercice, y compris l'augmentation des provisions existantes ;
- c. les montants utilisés (donc encourus et imputés sur la provision) au cours de l'exercice ;
- d. Des montants non utilisés repris au cours de l'exercice ; et

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

(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 (\$ É-U). 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 un Fonds d'affectation spéciale 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 prévoit 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 (\$ É-U). Cette fondation n'est pas encore opérationnelle.

(p) Charges constatées d'avance

Les dépenses engagées au moyen d'une facilité d'emprunt dont la Banque bénéficiera sur une période allant au-delà de l'exercice où la facilité est obtenue, si l'objet de la dépense est l'acquisition d'un équipement, les charges sont

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)**(p) Charges constatées d'avance (suite)**

capitalisées et amorties sur la durée de vie de la facilité. 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 valeur actuelle

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 arrêté du Bilan. Des informations concernant la juste valeur des instruments financiers et des actifs non financiers qui sont évalués à leur juste valeur ou dont la juste valeur est communiquée, sont récapitulées dans les annexes suivantes:

- Annexes 21, 22, 23 et 33 informations sur les méthodes d'évaluation, les estimations et les hypothèses importantes
- Annexes sur les informations sur la quantification de la gradation de la valeur actuelle 33
- Annexe 21 Placement en actions des actions non cotées
- Annexe 22 Immobilisations corporelles en mode de réévaluation
- Annexe 16 Les instruments financiers (y compris ceux comptabilisés au coût amorti)

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. L'évaluation à la juste valeur est basée sur l'hypothèse que la transaction de vente de l'actif ou de transfert de la dette a lieu soit:

IFRS13.9

- 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.

3. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

(r) Évaluation de la valeur actuelle (suite)

Contrats de locationMise 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 la 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 amortie 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 de réalisation nette est le prix de vente estimé dans le cours normal des affaires, basé sur les prix du marché à la date de clôture et actualisé pour la valeur temps de l'argent, s'il s'agit de matériel, moins les coûts à l'achèvement et les coûts estimés de vente. Le coût des stocks comptabilisé dans le résultat de la cession sera déterminé en fonction des coûts concrets encourus sur le bien vendu et une répartition des coûts non spécifiques 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.

(s) Information sectorielle

L'activité principale de la Société est une offre des produits de prêts pour l'aménagement des logements. À ce titre, pour les rapports sectoriels, la Société est organisée en un seul secteur d'exploitation. Compte tenu de cela, la société ne présente pas de rapport sur des secteurs d'activité distincts.

4. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS, ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

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

Les principales hypothèses concernant l'avenir et les autres principales sources d'incertitude relatives aux estimations à la date de clôture, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la prochaine année financière, sont décrits 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.

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-valeur de garantie, etc.), et des jugements sur l'effet des concentrations de risques et les données économiques (notamment les taux de chômage, les indices de prix de l'immobilier, le risque pays et la performance de chacun des différents groupes). La perte de valeur sur prêts et avances est présentée avec plus de détails à l'annexe 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 doivent 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 l'Annexe 22.

5. INTEREST INCOME

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Prêts au titre du financement de projets	13 859 212	17 822 009
Avances sur lignes de crédit	10 511 595	11 995 855
	24,370,807	29,817,864
Placements auprès des institutions financières	357,786	727,549
	24,728,593	30,545,413
Répartition géographique - intérêts créditeurs		
Afrique de l'est	12,469,618	15,090,022
Afrique australe	5,983,455	6,379,784
Afrique de l'Ouest et Centrale francophone	3,010,857	4,251,644
Afrique de l'Ouest anglophone	2,906,877	4,096,414
	24,370,807	29,817,864

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. INTÉRÊTS DÉBITEURS ET CHARGES ASSIMILÉES

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Fonds provenant des institutions financières et des marchés de capitaux	13,033,629	16,714,867
Agios	50,433	53,453
	13,084,062	16,768,320

7. FRAIS ET COMMISSIONS PERCUS

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Commission d'engagement – Financement de projets	637,207	582,347
Commission d'évaluation– Financement de projets	(160,385)	485,460
Commission d'évaluation – Lignes de crédit	(60,000)	-
Frais d'approche– Financement de projets	560,833	366,695
Frais d'approche – Lignes de crédit	87,072	-
Pénalités – Financement de projets	305,777	426,362
Frais de gestion– Financement de projets	682,666	649,497
Frais de gestion – Lignes de crédit	43,939	-
Autres frais – Lignes de crédit	20,000	80,000
Autres frais de financement de projets	81,067	42,954
	2,198,176	2,633,315

Répartition géographique - recettes des frais et commissions

Afrique de l'Est	812,106	1,447,399
Afrique australe	280,151	222,870
Afrique de l'Ouest et Centrale francophone	591,701	629,561
Afrique de l'Ouest anglophone	514,218	333,485
	2,198,176	2,633,315

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 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. Les frais de crédit se rapportent aux frais remboursés aux clients sur les projets annulés.

Frais d'approche: Ce sont des droits non remboursables payés par l'emprunteur à la signature de l'accord de prêt et fixés à 1 pour cent du montant du prêt.

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

Agios: 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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Concession de terrain de l'État du Kenya (Annexe 24)	3,879	3,879
Subvention de bonification d'intérêts de l'Agence Française de Développement (Annexe 30)	46,022	77,036
	<u>49,901</u>	<u>80,915</u>

9. AUTRES PRODUITS

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Revenus locatifs*	165,498	185,589
Produits de stocks destinés à la vente	3,875	-
Revenus de dividende -Placements en participation	10,385	-
Intérêts sur les prêts au personnel	61,532	67,994
	<u>241,290</u>	<u>253,583</u>

*À la date de clôture, la société avait conclu un contrat avec des locataires pour des loyers à percevoir ultérieurement suivants:

Loyers - engagements d'exploitation

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Dans l'année	257,429	173,791
De la deuxième à la cinquième année inclusivement	827,715	751,550
Dans plus de cinq ans	35,390	-
	<u>1,120,534</u>	<u>895,341</u>

Les baux sont négociés pour une durée moyenne de six (6) ans.

10. CHARGES D'EXPLOITATION

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) Charges d'exploitation		
Frais de personnel (Annexe 10(b))	5,011,577	6,269,902
Amortissement des immobilisations corporelles (Annexe 22)	313,834	328,776
Amortissement des immobilisations incorporelles (Annexe 23)	104,608	191,317
Amortissement du produit de subventions (Annexe 24)	3,879	3,879
Frais d'audit	39,500	34,500
Réunions du Conseil d'administration	693,436	558,331
Missions officielles	244,257	454,350
Honoraires de consultation:	1,015,049	396,454
Promotion de l'entreprise	61,956	93,319
Autres frais administratifs *	1,357,495	1,391,876
	<u>8,845,591</u>	<u>9,722,704</u>

* 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	4,443,008	4,687,661
Pensions de retraite (régimes à cotisations définies)	538,746	554,387
Congés et indemnités de service	(41,701)	983,872
Autres charges	71,524	43,982
Total des frais de personnel (Annexe 10 (a))	<u>5,011,577</u>	<u>6,269,902</u>

11. PERTES NETTES DE CHANGE

Gains (pertes) nets sur les transactions en devises étrangères et de réévaluation	(397,948)	(134,171)
---	-----------	-----------

12. DÉPENSES DE SUBVENTION

Subvention de bonification d'intérêts de l'AFD (Annexe 30)	(46,022)	(77,036)
--	----------	----------

13. PERTE PAR ACTION

Bénéfice de l'exercice (\$ É-U)	(7,790,610)	(12,680,766)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	77,266	62,416
Résultat de base par action (exprimés en \$ É-U par action)	<u>(100.83)</u>	<u>(203.17)</u>

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice imputable 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

13. PERTE PAR ACTION (suite)

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 2017 et au 31 décembre 2016.

14. SOLDES BANQUE ET CAISSE

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Montants en dollars américains (\$ É-U)	13,281,404	6,344,257
Montants détenus en d'autres monnaies:		
Shilling du Kenya	1,200,156	4,815,558
FCFA	3,793,071	7,735,261
Euro	921,778	981,119
Rand sud-africain	250,512	551,357
Naira	8,313	4,742
	6,173,830	14,088,037
	19,455,234	20,432,294

15. DEPOTS BANCAIRES A COURT TERME

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) Dépôts à vue et à terme auprès des banques (détenus jusqu'à échéance)		
Montants en dollars américains (\$ É-U)	21,015,784	9,038,165
Moins les provisions sur les éléments d'actif dépréciés (Annexe 15b)	(2,000,000)	(2,000,000)
Montants en dollars américains (\$ É-U)	19,015,784	7,038,165
Montants détenus en d'autres monnaies:		
Shilling du Kenya	181,609	34,465
FCFA	747,978	634,206
Euro	2,037,541	-
	2,967,128	668,671
	21,982,912	7,706,836

(b) Actif déprécié - dépôt bancaire

La provision pour dépréciation de créances de 2 000 000 \$ É-U (contre 2 000 000 \$ É-U en 2016) concerne un dépôt détenu à la Chase Bank Limited, une banque du Kenya qui a été placée sous administration-séquestre le 7 avril 2016 par la Banque centrale du Kenya. Une charge de dépréciation de 1 200 000 \$ É-U a été comptabilisée en 016 (contre 0 en 2017) pour ajuster la provision cumulée à 2 000 000 \$ É-U.

15. DEPOTS BANCAIRES A COURT TERME (suite)

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

	2017	2016
Dollars américains (\$ É-U)	1.82%	3.32%
Shilling du Kenya	7.35%	10.06%
FCFA	3.91%	3.75%
Euro	0.75%	-

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:

Instruments financiers dérivés

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er Janvier	62,346	524,436
Recettes nettes au titre de l'accord de swap	-	109,701
Paiements nets au titre de l'accord de swap	(589,929)	(443,502)
Régularisations nettes	20,068	-
Intérêts créditeurs	-	25,493
Ajustement devises	(78,443)	(153,782)
Au 31 décembre	(585,958)	62,346

17. TITRES IMMOBILISES EN VENTE

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
a) Bâtiments		
Au 1er Janvier	3,455,113	3,113,046
Acquisitions	-	351,521
Reclassement foncier	214,081	-
Vente de biens immobiliers destinés à la vente	(80,324)	-
Ajustement à la juste valeur	-	(9,454)
Au 31 décembre	3,588,869	3,455,113
b) Terrain		
Au 1er Janvier	1,435,320	1,437,767
Reclassement de biens immobiliers	(214,081)	-
Ajustement à la juste valeur	-	(2,446)
Au 31 décembre	1,221,239	1,435,320
Au 31 décembre	4,810,108	4,890,434

Les biens immobiliers de la Société destinés à la vente comprennent 11 appartements (contre 11 en 2016) Eden Beach Resort & Spa à Mombasa au Kenya, et 20 maisons (contre 21 en 2016) et des terrains inoccupés dans Athi River, Kenya.

18. PRETS ET AVANCES À LA CLIENTELE

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) (i) Analyse des prêts et avances		
Au 1er Janvier	297,154,392	273,236,648
Décaissements au cours de l'exercice	28,132,448	48,081,569
Remboursements au cours de l'exercice	(56,029,194)	(22,866,163)
Montants radiés au cours de l'exercice	(2,188,586)	(796,294)
Écart de conversion de devises	2,302,244	(501,368)
Au 31 décembre		
Principaux de prêts et avances	269,371,304	297,154,392
Intérêts et commissions à recevoir	19,777,070	20,748,660
Prêts bruts	289,148,374	317,903,052
provision pour dépréciation pour risque de crédit	(41,746,386)	(34,789,002)
Prêts et avances nets	247,401,988	283,114,050

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.

18. PRETS ET AVANCES À LA CLIENTELE (suite)

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(ii) Analyse des prêts et avances- profilage		
Tranche à court terme	103,662,610	94,367,809
Tranche à long terme	143,739,378	188,746,241
Prêts et avances nets	247,401,988	283,114,050
(iii) Analyse des produits		
Prêts et avances - Financement de projets	138,561,977	148,695,807
Prêts et avances - Lignes de crédit	108,840,011	134,418,243
Prêts et avances nets	247,401,988	283,114,050

(b) Dépréciation sur prêts et avances

Au 1er Janvier	34,789,002	18,132,437
Montants radiés (principal et intérêts)	(4,144,295)	(1,305,440)
Charges de l'exercice	10,895,060	18,004,670
Écart de conversion de devises	206,619	(42,665)
Au 31 décembre	41,746,386	34,789,002

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 de 11,45% (contre 10,21% en 2016) par an.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(c) Analyse des prêts bruts par échéance		
Échéance		
Dans l'année	145,408,997	129,156,810
Entre un et cinq ans	129,451,282	159,104,683
Plus de cinq ans	14,288,095	29,641,559
	289,148,374	317,903,052

19. AUTRES CRÉANCES

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) Analyse des autres créances		
Prêts aux salariés	1,372,623	2,352,521
Autres créances et paiements anticipés	2,004,976	1,759,325
	3,377,599	4,111,846
Moins: Provision – Autres créances	(992,550)	(107,588)
Au 31 décembre	2,385,049	4,004,258
Tranche à court terme	1,370,131	2,309,337
Tranche à long terme	1,014,918	1,694,921
Au 31 décembre	2,385,049	4,004,258

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 2016) par an. Les modalités des prêts au personnel libellés en \$ É-U 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 garantis et le règlement s'effectue en espèces. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société n'a pas enregistré de dépréciation des créances relatives aux montants dus par les parties liées. 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.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(b) Provisions sur autres créances		
Au 1er janvier	107,588	107,724
Complément de provisions	885,549	-
Conversion de devises	(587)	(136)
Au 31 décembre	992,550	107,588

20. PLACEMENTS DANS DES COENTREPRISES

Total des valeurs comptables des coentreprises:

Everest Park Project	1,064,552	1,095,036
Glenwood Gardens Project	783,401	796,159
Rugarama Park Estates Project	2,445,070	2,814,070
Kew Gardens Project	264,515	273,706
	4,557,538	4,978,971

Part totale des pertes de la joint-venture

Everest Park Project	(22,563)	(40,716)
Glenwood Gardens Project	(7,009)	(179,586)
Rugarama Park Estates Project	(369,000)	(36,130)
Kew Gardens Project	(7,212)	(30,659)
	(405,784)	(287,091)

(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 coentrepreneurs ont des intérêts indivis suivant dans la Joint-Venture : Shelter Afrique - 50% et Everest Limited - 50%. Le terme de l'entreprise commune a été prolongé jusqu'en janvier 2021.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Bilan de la coentreprise:		
Titres immobilisés en vente	4,817,279	3,425,704
Clients et autres débiteurs	49,487	60,435
Trésorerie et équivalents de trésorerie	105,724	170,449
Total Actif circulant	4,972,490	3,656,588
Fournisseurs et autres créditeurs	2,833,075	1,466,515
Total Dettes à court terme	2,833,075	1,466,515
Fonds propres	2,139,415	2,190,073
Total capitaux propres et dettes	4,972,490	3,656,588
État de compte de Résultat global de la coentreprise:		
Recettes	2,906	(3,615)
Autres produits	3,464	29,977
Bénéfice brut	6,370	26,362
Frais administratifs	(51,496)	(107,793)
Perte avant impôt	(45,126)	(81,431)
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Perte après impôt	(45,126)	(81,431)
Part de la perte dans la joint-venture	(22,563)	(40,716)
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	1,095,036	1,235,429
Part des pertes	(22,563)	(40,716)
Moins la part du bénéfice surévaluée de la coentreprise au titre de l'exercice précédent	-	(98,625)
Écart de conversion de devises	(7,921)	(1,052)
Au 31 décembre	1,064,552	1,095,036

20. PLACEMENTS DANS DES COENTREPRISES (suite)

(b) Glenwood Gardens Project

Le projet Glenwood Gardens est une 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 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 de vie de l'entreprise commune court jusqu'au 1er janvier 2022.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Bilan de la coentreprise:		
Titres immobilisés en vente	5,514,999	4,910,149
Trésorerie et soldes bancaires	971,065	936,283
Clients et autres débiteurs	45,533	251,000
Total actifs	6,531,596	6,097,432
Total passifs	4,341,934	3,877,714
FONDS PROPRES	2,189,663	2,219,718
Total capitaux propres et dettes	6,531,596	6,097,432
État de compte de Résultat global de la coentreprise:		
Autres produits	-	18,738
Bénéfice brut	-	18,738
Frais administratifs	(14,017)	(377,910)
Bénéfice avant impôt	(14,017)	(359,172)
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Perte après impôt	(14,017)	(359,172)
Part de la perte dans la joint-venture	(7,009)	(179,586)
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	796,159	977,408
Part des pertes	(7,009)	(179,586)
Écart de conversion de devises	(5,749)	(1,663)
Au 31 décembre	783,401	796,159

(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 immeubles 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 de vie de l'entreprise commune court jusqu'au 31 décembre 2018.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Bilan de la coentreprise :		
Titres immobilisés en vente	11,335,095	10,120,256
Terrain	2,906,084	3,241,126
Total actifs	14,241,179	13,361,382
Total passifs	10,275,101	10,275,101
Fonds propres	3,316,863	3,086,281
Capitaux propres et dettes	14,241,179	13,361,382
Compte de résultat de la coentreprise:		
Frais administratifs	(36,427)	(154,845)
Perte avant impôt	(36,427)	(154,845)
Charge d'impôt sur le revenu		-
Perte après impôt	(36,427)	(154,845)
Part de la perte dans la joint-venture	(7,212)	(30,659)
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	273,706	-
Acquisitions	-	306,175
Part des pertes	(7,212)	(30,659)
Écart de conversion de devises	(1,978)	(1,810)
Au 31 décembre	264,515	273,706

20. PLACEMENTS DANS DES COENTREPRISES (suite)

(d) Rugarama Park Estates Limited

Rugarama Park Estates Limited est une joint-venture entre Shelter Afrique et la Banque Rwandaise de Développement (BRD) visant à mettre sur pied en vue d'une mise en œuvre ultérieure d'un projet de logements à coût modéré. Le projet est situé à Rugarama, au quartier Nyarugenge dans la ville de Kigali, en partenariat avec la BRD en vue du co-financement et de la construction d'environ 2700 unités de logement et des infrastructures de service dans le quartier de Nyarugenge à Kigali. Le projet est réalisé 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 suivant 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 au remboursement de toutes les dettes de l'entreprise ainsi que de la distribution de tous les produits nets de la vente.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Bilan de la coentreprise:		
Titres immobilisés en vente	-	8,781,000
Trésorerie et soldes bancaires	23,000	265,000
Clients et autres débiteurs	7,020,000	829,000
Immobilisations corporelles	50,000	26,000
Total actifs	7,093,000	9,901,000
Total passifs	2,477,000	-
Fonds propres	4,616,000	9,901,000
Capitaux propres et dettes	7,093,000	9,901,000
Compte de résultat de la coentreprise:		
Frais administratifs	(114,000)	(72,000)
Écarts de change provenant de la conversion	(624,000)	-
Perte avant impôt	(738,000)	(72,000)
Charge d'impôt sur le revenu	-	-
Perte après impôt	(738,000)	(72,000)
Part de la perte dans la joint-venture	(369,000)	(36,130)
Rapprochement du placement dans la Joint Venture		
1 janvier	2,814,070	-
Acquisitions	-	2,850,200
Part des pertes	(369,000)	(36,130)
Au 31 décembre	2,445,070	2,814,070

21. EQUITY INVESTMENTS – AVAILABLE FOR SALE

Devises	Au 1er Janvier à prix coûtant	Acquisitions à prix coûtant	Détérioration	Investissement Valeur comptable
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
31 Decembre 2017				
Évaluation au coût				
	\$-ÉU	795,495	(488,462)	2,474,867
Pan African Housing Fund LLC (Mauritius)	2,167,834			
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	1,356,237	-	-	1,356,237
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	925,249	-	-	925,249
Tanzania Mortgage Refinance Company Limited	1,000,000	-	-	1,000,000
Total	5,449,320	795,495	(488,462)	5,756,353
31 Decembre 2016				
Évaluation au coût				
	FCFA	-	-	925,249
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)	925,249			
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	1,356,237	-	-	1,356,237
Pan African Housing Fund LLC	1,468,963	698,871	-	2,167,834
Tanzania Mortgage Refinance Company Limited	1,000,000	-	-	1,000,000
Total	4,750,450	698,871	-	5,449,320

21. EQUITY INVESTMENTS – AVAILABLE FOR SALE (suite)

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 libellée 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.

L'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 de 3 426 millions FCFA comprenant 342 600 actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA entièrement souscrites et libérées. Sa principale responsabilité est de soutenir l'émission de prêts à long terme par les principaux prêteurs hypothécaires de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA).

Le bailleur de fonds principal de CRRH est la Banque Ouest Africaine de Développement (Banque Ouest Africaine de Développement), tandis que d'autres actionnaires sont des banques locales. L'investissement de Shelter Afrique comprend 46.000 actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA. 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. Il n'a pas d'autre valorisation ultérieure pour cet instrument 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.

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

La Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) est une société anonyme avec un capital de 5 000 millions de francs CFA, dont le siège est à Ouagadougou, au Burkina Faso. Elle a été créée par le gouvernement du Burkina Faso en 2006 pour soutenir le développement du secteur du logement et renforcer le marché des prêts hypothécaires au Burkina Faso. L'investissement de Shelter Afrique est constitué de 52 632 parts d'une valeur nominale de 10 000 FCFA chacune et à un cours de 13900 FCFA. Le placements est comptabilisés au coût car les actions ne sont pas négociées sur un marché actif, et leurs justes valeurs ne pourraient pas autrement être mesurées 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 évalué au coût puisque le projet de construction est toujours en cours. La direction a examiné la position du rendement financier de la PAHF et a conclu qu'il existe des indications objectives de dépréciation. Une perte de valeur de 488 462 \$-ÉU (contre 0 en 2016) a été comptabilisée en conséquence. Cette perte de valeur a été déterminée comme la différence entre la valeur comptable de l'investissement et sa valeur recouvrable.

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. Le placements est comptabilisés au coût dans les états financiers car les actions ne sont pas négociées sur un marché actif, et leurs justes valeurs ne pourraient pas autrement être mesurées de façon fiable.

22. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrain à bail et immeubles	Matériel de bureau, meubles et accessoires	Ordinateurs	Véhicules automobiles	Matériel de bureau, meubles et accessoires	Coûts Totaux
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
COÛT OU VALORISATION						
Au 1er 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	250,199	6,747,602
Comprenant:						
A prix coûtant	3,274,701	859,055	469,947	196,293	250,199	5,050,186
A la date de valorisation - 2015	1,697,416	-	-	-	-	1,697,416
	4,729,117	859,055	469,947	196,293	250,199	6,747,602
Au 1er janvier 2017	4,972,117	859,055	469,947	196,293	250,190	6,747,603
Acquisitions	21,974	7,091	25,668	-	-	54,733
Radiations	-	-	-	-	(8,739)	(8,739)
Au 31 décembre 2017	4,994,091	866,146	495,615	196,293	241,451	6,793,597
Comprenant:						
A prix coûtant	3,296,675	866,146	495,615	196,293	241,451	5,096,180
A la date de valorisation - 2015	1,697,416	-	-	-	-	1,697,416
Au 31 décembre 2017	4,994,091	866,146	495,615	196,293	241,451	6,793,597
AMORTISSEMENT						
Au 1er 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
Au 1er janvier 2017	151,404	559,042	362,616	135,321	79,482	1,287,865
Charges de l'exercice	148,920	64,596	49,845	24,660	25,813	313,834
Au 31 décembre 2017	300,324	623,638	412,461	159,981	105,295	1,601,699
VALEUR COMPTABLE NETTE						
Au 31 décembre 2017	4,693,767	242,509	83,155	36,312	136,156	5,191,898
Au 31 décembre 2016	4,820,713	300,013	107,331	60,972	170,707	5,459,737

(i) Les bâtiments de la Société ont été réévalués pour la dernière fois le 31 décembre 2015 par la Ebony Estates Limited, évaluateurs professionnels indépendants, sur la base de la valeur sur le marché libre. L'écart de réévaluation de 987 667 \$ É-U a été crédité au résultat global.

(ii) Dans les immobilisations corporelles on compte des actifs d'un coût de 593 798 \$ É-U (contre 752 785 752 \$ É-U en 2016) qui ont été totalement amortis. La charge normale d'amortissement de ces actifs aurait été de 114 705 \$ É-U (contre 142 326 \$ É-U en 2016).

(iii) Si le terrain et les bâtiments loués ont été comptabilisés à prix coûtant, leur valeur comptable serait de 3 296 675 \$ É-U (contre 3 274 701 \$ É-U en 2016).

23. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
COÛT		
Au 1er Janvier	1,046,238	993,621
Acquisitions	17,123	52,617
Au 31 décembre	1,063,361	1,046,238
AMORTISSEMENT		
Au 1er Janvier	753,080	561,764
Charges de l'exercice	104,608	191,317
VALEUR COMPTABLE NETTE	857,688	753,080
Au 31 décembre	205,674	293,158

Les immobilisations incorporelles correspondent à des logiciels, le principal composant étant Oracle ERP qui est utilisé depuis Octobre 2010. Dans les immobilisations incorporelles on compte des actifs d'un coût de 595 726 \$ É-U (contre 619 534 \$ É-U en 2016) qui ont été totalement amortis. La charge normale d'amortissement de ces actifs aurait été de 126 749 \$ É-U (contre 132 701 \$ E-U en 2016).

24. SUBVENTION DE L'ÉTAT

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Valeur de la subvention reçue	200,000	200,000
Au 1er Janvier	116,384	120,264
Sortie en résultat (Annexe 8)	(3,879)	(3,879)
Au 31 décembre	112,505	116,385
Actuel	3,879	3,879
Non courant	108,626	112,506
Montant débloqué en date du:	112,505	116,385
Au 1er Janvier	83,615	79,736
Charges de l'exercice	3,879	3,879
Au 31 décembre	87,494	83,615

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 l'annexe 30 afférente à ces états financiers.

25. FONDS PROPRES

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) Capital Social		
Autorisé:		
1.000.000 actions ordinaires de 1000 \$ É-U chacune	1,000,000,000	1,000,000,000
Émis et appelé:		
183 903 (contre 146.114 actions ordinaires de 1 000 \$ É-U chacune en 2016)	183,903,058	146,114,000
Libéré:		
<i>Classe A: Émis et libéré:</i>		
68 902 (contre 49.504 actions ordinaires de 1000 \$ É-U chacune en 2016)	68,902,000	49,504,000
<i>Classe B: Émis et libéré:</i>		
19 720 (contre 13.096 actions ordinaires de 1000 \$ É-U chacune en 2016)	19,720,000	13,096,000
	88,622,000	62,600,000
Capital exigible	500,000,000	500,000,000

En tant que l'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'Emission

En fin d'exercice	36,474,074	16,359,068
-------------------	------------	------------

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 \$ É-U par action) et le cours actuel de l'action. Le cours actuel de l'est de action 1 773 \$ É-U (contre 1 773) pour les anciens actionnaires et de 2 334 \$ É-U (contre 2 334 \$ É-U en 2016) pour les nouveaux Actionnaires.

25. FONDS PROPRES (suite)

(c) Variations du Capital Libéré

	Nombre d'actions	Parts ordinaires	Part Prime	Total
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er 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 participations fractionnaires	7	7,000	5,411	12,411
Au 31 décembre 2016	62,600	62,600,000	16,359,068	78,959,068
Au 1er janvier 2017	62,600	62,600,000	16,359,068	78,959,068
Libéré au cours de l'exercice	26,016	26,016,000	20,110,368	46,126,368
Reprises sur participations fractionnaires	6	6,000	4,638	10,638
Au 31 décembre 2017	88,622	88,622,000	36,474,074	125,096,074

(d) Réserve de Réévaluation

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er Janvier	2,872,649	2,872,649
Transfert des amortissements dérogatoires sur les réserves	(31,685)	-
Au 31 décembre	2,840,964	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 1er janvier et 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	803,679	733,030
Avantages postérieurs à l'emploi	129,351	329,070
Dépôts de loyer	78,059	48,732
Souscriptions au capital social (fractions d'actions) (i)	29,644	27,453
	1,040,733	1,138,285

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

Au 1er janvier	27,453	37,670
Des augmentations de souscriptions au capital au cours de l'exercice	2,191	(10,217)
Au 31 décembre	29,644	27,453

26. AUTRES DETTES (suite)

(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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er Janvier	362,927	276,968
Augmentation / (diminution) de la provision	(3,769)	185,256
Paiement du congé payé	(66,933)	(99,297)
Au 31 décembre	292,225	362,927

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 de l'indemnité de service

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

Les avantages figurant dans le Manuel des politiques et procédures relatives aux ressources humaines approuvées par le conseil d'administration concernent la retraite, la démission, le licenciement, ou le décès ou le licenciement économique. 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 sans actifs distincts.

Cette provision est estimée en utilisant la méthode des unités de crédit projetées. Les principales hypothèses utilisées pour déterminer cette provision sont un taux d'actualisation de 3,34% et un taux d'inflation de salaire de 0% par an.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Passif net en début de l'exercice au 1er Janvier	2,112,285	1,374,785
(Charge) / produit net comptabilisé dans le compte de résultat	(43,302)	419,969
Charge nette comptabilisée dans les autres éléments du résultat étendu	-	380,634
Redressement	1,235	(228)
Indemnités et frais payés	(267,121)	(62,874)
Passif net en fin d'exercice au 31 décembre	1,803,097	2,112,285

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 clos le 31 décembre 2017, la Société a versé 1 364 \$ É-U (contre 1 389 \$ É-U en 2016) qui ont été imputés au compte de résultat.

27. PROVISIONS (suite)

iii) Total des Provisions

Congés payés	292,225	362,927
Indemnité de service	1,803,097	2,112,285
Total	2,095,322	2,475,212

28. DIVIDENDES À PAYER

Au 1er Janvier	1,548,143	1,129,579
Dividende déclaré en 2015	-	424,713
Dividende versé aux actionnaires	-	(6,149)
Au 31 décembre	1,548,143	1,548,143

Les administrateurs ne recommandent pas de versement de dividendes.

29. RÉSERVE SPÉCIALE- FONDATION SHELTER AFRIQUE

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er janvier	1,687,552	1,423,737
Transfert des bénéfices non distribués	-	318,534
Paiements au titre de la Fondation SHAF	(3,900)	(54,719)
En fin d'exercice	1,683,652	1,687,552

Ce montant est réservé 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. Une réunion de prise de service de son Conseil d'administration émanant des administrateurs de Shelter Afrique s'est tenue en Ile Maurice en 2016. Le Fonds d'affectation spécial devait recevoir le capital de lancement de Shelter Afrique au moyen d'allocation de bénéfices nets. 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 2017.

30. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er Janvier	1,831,920	1,498,636
Amortissement de la subvention de l'état du Kenya (Annexes 8 et 24)	(3,879)	(3,879)
Bonification des intérêts de la subvention de l'AFD pour l'exercice	79,305	164,614
Dépenses sur la subvention de l'AFD pour l'exercice (Annexes 8 et 12)	(46,022)	(77,036)
Frais d'approche constatés d'avance	(620,138)	249,585
Au 31 décembre	1,241,186	1,831,920

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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Emprunt Obligataire en CFA - (2014 - 2020)	12,743,865	14,332,868
Emprunt Obligataire en shilling du Kenya (2013 - 2018)	16,080,332	32,492,306
Intérêts sur des emprunts	827,536	1,463,931
Charges à reporter sur les billets à moyen terme	(840,022)	(1,128,975)
	28,811,711	47,160,130
Analyse des échéances pour les billets à moyen terme		
Échéance:		
Dans l'année	19,708,950	19,814,977
Entre un et cinq ans	9,102,761	27,345,153
	28,811,711	47,160,130

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 entre 2013 et 2018 de 5milliards de shillings (57,9 millions de dollars) a été lancé en 2013 par la Nairobi Securities Exchange pour une durée de cinq ans 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. LIGNES DE CREDIT

	Date de début	Date d'échéance	Devise	2017	2016
				\$ É-U	\$ É-U
Banque Africaine de Développement	2010	2021	\$ É-U	10,868,421	13,973,684
Agence Française de Développement (AFD)	2010	2019	EURO	2,360,085	3,264,375
Prêt de l'AFD en dollars	2014	2023	\$ É-U	13,750,000	16,250,000
Commercial Bank of Africa en dollars	2015	2018	\$ É-U	3,000,000	3,000,000
Commercial Bank of Africa- Multi devises	2014	2017	KES	-	417,254
Commercial Bank of Africa-KES	2015	2018	KES	8,233,905	8,293,832
Banque Européenne d'investissement	2014	2020	EURO	9,440,729	12,643,137
AFD en Ksh pour le financement du logement social	2013	2023	KES	3,811,370	4,320,099
Prêt syndiqué de la CBA	2014	2018	\$ É-U	2,330,006	12,008,722
BAD financement commercial	2014	2018	\$ É-U	17,500,000	20,000,000
KFW BANKEGRUPPE	2015	2024	\$ É-U	26,250,000	30,000,000
Ghana International Bank	2016	2018	\$ É-U	2,916,666	4,166,667
Facilité de prêt relais de la Stanbic bank	2016	2017	KES	-	9,757,448
CFA-Banque ouest africaine de développement (BOAD)	2016	2020	CFA	7,467,109	7,962,705
Dette d'emprunt auprès de la CBA en \$ É-U	2016	2017	\$ É-U	-	601,274
Islamic Corporation for Development	2015	2018	\$ É-U	35,000,000	40,000,000
Intérêts à payer			\$ É-U	1,909,121	2,338,604
				144,837,412	188,997,801

Analyse des emprunts par échéance		2017	2016
		\$ É-U	\$ É-U
Échéance			
(i) Dans l'année		80,608,731	102,315,904
Entre un et cinq ans		63,960,598	72,887,956
Plus de cinq ans		268,083	13,793,941
		144,837,412	188,997,801
(ii) Lignes de Credit- Profilage			
Tranche à court terme		80,608,731	102,315,904
Part non courante		64,228,681	86,681,897
		144,837,412	188,997,801

Les taux d'intérêt effectifs étaient de 4,47% par an (contre 3,81 % en 2016) pour les prêts libellés en dollars et 4,29% par an (contre 4,32% en 2016) pour les prêts libellés en euros et de 7,65% par an (contre 7,22% en 2016) pour les prêts libellés en F CFA et 13,39 % par an (contre 13,84 % en 2016) pour les prêts libellés en Shillings du Kenya . Tous les prêts sont sans garanties.

Au cours de l'exercice, la Société a violé certaines clauses restrictives relatives à ses lignes de crédit. La société est engagée dans les négociations avec ses prêteurs de lignes de crédit, en vue d'un accord de moratoire, ce qui diminue le service du principal de la dette en attendant la restructuration.

33. ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE

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

- (a) Prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (niveau 1)
- (b) Données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des dérivés de prix) (niveau 2); et
- (c) Données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables) (niveau 3).

La direction a évalué que la 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 évalués par la société sur la base de paramètres tels que les taux d'intérêt, les facteurs de risque spécifiques à chaque pays, la solvabilité individuelle du client et les caractéristiques de risque du projet financé. Sur la base de cette évaluation, les allocations sont prises en compte pour les pertes prévues de ces créances.

Les 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 décrits 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 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. Les risques de non performance propres à la société au 31 décembre 2017, ont été évalués dans le cadre de la restructuration financière et ont 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 2017, «les justes valeurs des propriétés sont fondées sur des évaluations réalisées en 2015 par Ebony Estates Limited, des experts indépendants accrédités.

33. ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE (suite)

Le tableau suivant présente la classification des estimations à la juste valeur des actifs et passifs de la Société au dimanche 31 décembre 2017.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
Terrain et immeubles	-	4,693,767	-	4,693,767
Passifs financiers				
Titres de créance cotés:				
Emprunt Obligataire en shilling Kenyan 2013 - 2018	16,080,332	-	-	16,080,332
Emprunt Obligataire en FCFA 5 - 6,60% 2014-2020	12,743,865	-	-	12,743,865
Lignes de crédit	-	144,837,412	-	144,837,412

Les données substantielles non observables 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 2017 se présentent comme suit:

Libellé	Valorisation méthode	Données non observables	Sensibilité	Effet sur la valeur actuelle Augmentation (dim)
Terrain et immeubles	Approche de comparaison des marchés	Estimation du loyer mensuel par m2	0.5%	24,970
Lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance	0.1%	144,837

Le tableau suivant présente la gradation de la mesure de la valeur actuelle des actifs et passifs de la Société pour l'exercice 2016. Informations quantitatives sur la gradation des estimations de la valeur actuelle des actifs et des dettes au 31 décembre 2016:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
Terrain et immeubles	-	4,820,713	-	4,820,713
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

108 ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS (suite)
33. ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE (suite)

Les données substantielles non observables 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 samedi 31 décembre 2016 se présentent comme suit:

Libellé	Valorisation méthode	Données non observables importantes	Sensibilité	Effet sur la valeur
Terrain et immeubles	Approche de comparaison des marchés	Estimation du loyer mensuel par m2	0.5%	24,104
Lignes de crédit	DCF	Risque de défaut de performance propre	0.1%	206,188
		Taux de remboursement constant	2%	4,123,759

34. ANNEXES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(a) Rapprochement de la perte de l'exercice à la trésorerie utilisée (générée) dans les opérations

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Perte de l'exercice	(7,790,610)	(12,680,766)
Ajustements pour:		
Intérêts débiteurs sur les ressources des institutions financières et des marchés de capitaux (Annexe 6)	13,084,062	16,768,320
Amortissement des immobilisations corporelles (Annexe 22)	313,834	328,776
Amortissement des revenus de subvention (Annexe 24)	3,879	3,879
Amortissement des immobilisations incorporelles (Annexe 23)	104,608	191,317
Pertes dues aux placements en fonds propres (Annexe 21)	488,462	-
Part des Pertes dues aux joint-ventures (Annexe 20)	405,784	287,091
Pertes de Change	-	134,171
Perte / (gain) net de change - coentreprise	15,652	4,525
Perte / (gain) net de change - Immobilisations destinées à la vente	-	11,901
Perte / (gain) nets de change sur lignes de crédit	1,482,551	(883,924)
Perte / (gain) net de change sur billets à moyen terme	1,702,063	(552,624)
Radiation sur les immobilisations corporelles (Annexe 22)	8,739	-
Flux de trésorerie provenant des bénéfices d'exploitation avant la variation des actifs et passifs d'exploitation	9,819,024	3,612,666
Variations sur :		
Prêts et avances à la clientèle	35,712,062	(8,833,204)
Autres créances	1,619,209	(1,183,757)
Biens immobiliers en vente	-	(351,521)
Actifs financiers dérivés	62,346	(462,090)
Autres dettes opérationnelles et provisions	(477,442)	839,207
Passifs financiers dérivés	585,958	-
Produits constatés d'avance	(590,736)	333,284
Trésorerie nette obtenue (utilisée) dans les opérations	46,730,421	(5,121,236)

34. ANNEXES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

(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:

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Soldes banque et caisse (Annexe 14)	19,455,234	20,432,294
Dépôts bancaires à court terme (Annexe 15)	21,982,912	7,706,836
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41,438,146	28,139,130

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. Dans le cadre de l'élaboration 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.

(c) Analyse des mouvements de lignes de crédit:

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Au 1er Janvier	188,997,801	158,431,129
Emprunts supplémentaires au cours de l'exercice	10,000,000	54,816,900
Remboursements au cours de l'exercice	(55,194,229)	(24,507,128)
Intérêts débiteurs de l'exercice	8,164,662	8,815,761
Intérêts payés au cours de l'exercice	(8,613,372)	(7,674,936)
Pertes/(gains) nets de change	1,482,552	(883,924)
Au 31 décembre	144,837,414	188,997,801

(d) Analyse des mouvements de billets à moyen terme

Au 1er Janvier	47,160,130	66,142,135
Charges différées	-	(84,288)
Remboursements au cours de l'exercice	(19,676,708)	(18,130,400)
Intérêts débiteurs de l'exercice	3,857,595	6,400,414
Intérêts payés au cours de l'exercice	(4,231,370)	(6,615,106)
Pertes/(gains) nets de change	1,702,063	(552,624)
Au 31 décembre	28,811,711	47,160,130

(e) Autres frais financiers

Intérêts débiteurs sur les lignes de crédit (Annexe 34(c))	8,164,662	8,815,761
Intérêts débiteurs sur les billets à moyen terme (Annexe 34(d))	3,857,595	6,400,414
Autres frais financiers	1,061,805	1,552,145
Total des intérêts et charges similaires (Annexe 6)	13,084,062	16,768,320

35. ENGAGEMENTS ET PASSIF ÉVENTUEL

(a) Engagements

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Projets de prêts approuvés et signés	58,348,445	115,209,670
Placements de fonds et joint-ventures	3,538,535	4,345,879
Budget d'équipement	521,500	704,000
	62,408,480	120,259,549

(b) Passif éventuel:

- (i) La Société est mise en cause dans des procès intentés contre elle par des tiers et est également requérante dans des poursuites judiciaires intentées contre des tiers. Comme la société est dans le secteur financier, elle est soumise à des procédures judiciaires de droit commun. Même s'il n'est pas possible de prévoir ou de déterminer les résultats définitifs de procédures judiciaires (ou de menaces) en cours (notamment les litiges), les administrateurs, après avoir demandé l'avis du conseil juridique de la Société, sont d'avis que l'issue de ces poursuites et réclamations sera de n'avoir aucune incidence importante sur la situation financière ou sur la performance de la Société. Le volume n'a pas été divulgué, ces montants étant invérifiables.
- (ii) En 2011, Shelter Afrique a conclu une joint-venture pour la construction d'appartements à Everest Park dans la municipalité de Mavoko au Kenya. La première phase du projet a été achevée et vendue en 2013. Cependant, au cours des derniers mois, il y a eu des plaintes concernant la qualité structurale de certains pâtés de maisons. La Joint-Venture a nommé une société d'ingénierie spécialisée, MM. Terra Consult Kenya Ltd (TCK) de Nairobi, pour entreprendre une évaluation structurale des bâtiments et proposer des mesures correctives appropriées. TCK, une société d'ingénierie conseil spécialisée dans les services de Génie-civil, structurels et géotechniques, a présenté un rapport préliminaire sur les résultats et les mesures correctives indicatives.

Shelter Afrique, à titre de partenaire de Joint-Venture à 50% dans le projet, et sous réserve d'un avis juridique quant à sa responsabilité, peut envisager d'entreprendre les travaux de réparation nécessaires sur les appartements concernés. Les premières estimations préliminaires situent ce coût à 143 217 \$ US. Ce coût n'a pas été comptabilisé dans les états financiers car il s'agit d'un passif éventuel tel que décrit ci-dessus.

36. OPERATIONS ENTRE PARTIES LIEES

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

(a) Principaux dirigeants

En dehors des prêts et avances au personnel (s'élevant à 1 372 623 \$ É-U; contre 2 352 521 \$ É-U en 2016) présentés à l'annexe 19, il n'y avait pas d'autres transactions entre parties liées effectuées au cours de l'exercice entre la Société et le personnel. Les nouveaux prêts au personnel avancés aux principaux dirigeants au 31 décembre 2017 s'élevaient à 564 471 \$ É-U(contre 731 501 \$ É-U en 2016). Les intérêts créditeurs provenant des prêts au personnel et des avances aux principaux dirigeants au 31 décembre 2017 s'élevaient à 18 720 \$ É-U(contre 17 958 \$ É-U en 2016).

36. OPERATIONS ENTRE PARTIES LIEES (suite)

(a) Principaux dirigeants (suite)

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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Salaires et autres avantages à court terme	968,665	1,351,277
Avantages postérieurs à l'emploi	140,152	202,692
	<u>1,108,817</u>	<u>1,553,969</u>
Rémunération des administrateurs		
Avantages à court terme: honoraires à titre d'administrateurs	<u>317,500</u>	<u>294,500</u>

(b) Placement dans une coentreprise

La société a fourni à ses coentreprises des prêts à des taux d'intérêt similaires à ceux accordés à ses autres clients. Ces prêts sont entièrement garantis.

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Everest Park Project		
Au 1er Janvier	352,238	-
Prêt octroyé	796,118	351,881
Intérêts calculés sur le prêt	153,463	357
Remboursements	(153,463)	-
Total	<u>1,148,356</u>	<u>352,238</u>
Glenwoods Gardens Project		
Au 1er Janvier	3,268,301	-
Prêt octroyé	-	3,097,723
Intérêts calculés sur le prêt	501,203	329,408
Remboursements	(230,703)	(158,830)
Total	<u>3,538,801</u>	<u>3,268,301</u>
Kew Gardens Project		
Au 1er Janvier	10,399,659	-
Prêts octroyés	-	9,129,471
Intérêts appliqués sur le prêt	717,498	1,270,188
Total	<u>11,117,157</u>	<u>10,399,659</u>

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
(a) Gestion du capital		
Capital social et primes d'émission	125,096,074	78,959,068
Bénéfices non distribués	1,726,331	9,485,256
Réserves susceptibles de vente	351,773	351,773
Écarts de réévaluation	2,840,964	2,872,649
Réserves spéciales - Fondation SHAF	1,683,652	1,687,552
	<u>131,698,794</u>	<u>93,356,298</u>
Lignes de crédit	144,837,412	188,997,801
Billets à moyen terme	28,811,711	47,160,130
	<u>173,649,123</u>	<u>236,157,931</u>
Capital Total	<u>305,347,917</u>	<u>329,514,229</u>
Ratio d'endettement	1.3	2.5

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 ;
- Gérer le risque de fluctuation des taux de change ; et
- Préserver la capacité de la Société à poursuivre ses opérations afin qu'il puisse continuer à assurer une rentabilité pour les actionnaires et des avantages pour les autres parties prenantes.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)**(a) Gestion du capital (suite)**

La Société a un certain nombre de sources de capital à sa disposition et cherche à optimiser sa structure en termes de dettes et de capitaux propres afin de s'assurer qu'elle peut toujours maximiser le rendement pour les actionnaires. Le niveau suffisant du capital est contrôlé régulièrement par la direction de la Société et tous les trimestres par le conseil d'administration. La Société s'est engagée à se conformer au régime d'adéquation des fonds propres de Bâle II qui consiste à fixer un montant de capital risque minimum servant de coussin de sécurité contre des pertes imprévues. La société s'est fixé un ratio minimum de fonds propres de 25%, Ledit ratio s'élevait à 26,6% en 2017 (contre 20% en 2016). 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 Annexes 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 l'Annexe 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 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) Situation et capacité financière de l'emprunteur
- (iv) La viabilité du projet; et
- (v) 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 dues diligences renforcées menées par des bureaux Internationaux de Référence en matière de notation de Crédit, une consultation efficace des listes internationales de sanctions financières, des procédures de lutte contre le risque de blanchiment d'argent, des Annexes 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 notation externes à l'instar la cote de Standard & Poor ou leurs équivalents sont utilisés par la Société pour gérer l'exposition au risque de crédit. Les investissements dans ces titres et effets sont considérés comme un moyen d'obtenir une cartographie de meilleure qualité de crédit et de maintenir une source facilement disponible pour satisfaire en même temps les besoins de financement.

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 se 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.

114 ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS (suite)
 37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)
 (b) Gestion des risques de crédit (suite)

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; et
- 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 / Situation	2017	2017	2016	2016
	\$ É-U	%	\$ É-U	%
Normal	158,874,500	55%	208,375,797	66%
À surveiller	23,546,680	8%	53,706,259	17%
Déprécié	68,636,146	24%	29,499,157	9%
Douteux	38,091,048	13%	22,693,656	7%
Pertes	-	-	3,628,184	1%
Total	289,148,374	100%	317,903,053	100%
Moins les provisions	(41,746,386)		(34,789,003)	
Total	247,401,988		283,114,050	

Les définitions des différentes classes / situations des prêts de projet sont les suivants:

Normal - Prêts et avances qui ne sont ni en souffrance ni douteux et en souffrance ne dépassant pas 30 jours. Il s'agit de facilités bien documentées concernant des emprunteurs financièrement solides,

Sous surveillance - Ce sont des prêts présentent des faiblesses particulières et justifiant par conséquent une attention de la direction, échues entre 31 et 90 jours.

Sous-standard - Ce sont des prêts qui, bien que toujours opérationnels, impliquent un certain degré de risque et il pour lesquels il existe la possibilité de pertes futures à moins qu'une surveillance étroite ne soit exercée et que des mesures correctives soient prises pour renforcer la position. Ils sont échus entre 91 et 180 jours.

Douteux - Ce sont des prêts qui ont des faiblesses importantes indiquant que la récupération de la totalité du montant dû sera prolongée ou est douteuse et que la perte, même incertaine, se produira probablement. Échus à plus de 180 jours.

Perte - Ce sont des prêts qui ont des arriérés qui sont considérés comme étant irrécouvrable et où la sécurité est sans valeur ou alors a été cédée et le solde restant est peu susceptible d'être récupéré.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Gestion des risques de crédit (suite)

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 289 148 374 \$ É-U (contre 317 903 052 \$ É-U en 2016) 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 2017, la garantie a couvert les prêts de projets à hauteur de de 289 148 374 \$ É-U (contre 317 903 052 \$ É-U en 2016) 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 19 455 234 \$ É-U (contre 20 432 294 \$ É-U en 2016). 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 2017, il n'y avait pas de garantie détenue sur les soldes bancaires et les 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 21 982 912 \$ É-U (contre 7 706 836 \$ É-U en 2016). 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 2017, il n'y avait pas de garantie détenue sur les soldes bancaires à court terme 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 31 décembre 2017.

	Montants bruts	Dépréciations	Montants nets	
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	%
Ni en souffrance ni déprécié	161,726,548	-	161,726,548	65%
En souffrance mais non déprécié	23,546,680	-	23,546,680	9%
Déprécié	106,727,194	(42,738,936)	63,988,258	26%
	292,000,422	(42,738,936)	249,261,486	100%

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

	Montants bruts	Dépréciations	Montants nets	
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	%
Ni en souffrance ni déprécié	212,487,643	-	223,487,643	74%
En souffrance 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%

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.

116 ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS (suite)
 37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)
 (b) Gestion des risques de crédit (suite)

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

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Prêts et avances	41,746,386	34,789,003
Autres créances	466,999	107,587
	<u>42,213,385</u>	<u>34,896,590</u>

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

0 à 3 mois	23,546,680	52,600,574
3 à 6 mois	-	1,105,685
6 à 12 mois	-	-
	<u>23,546,680</u>	<u>53,706,259</u>

Classement par échéance des prêts de projet dépréciés

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
0 à 3 mois	3,000,000	9,464,127
3 à 6 mois	29,752,678	5,260,587
6 à 12 mois	10,803,236	14,741,216
1 à 2 ans	42,625,179	22,431
Plus de deux ans	20,546,101	26,332,634
	<u>106,727,194</u>	<u>55,820,995</u>

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.
- 55% 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.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Gestion des risques de crédit (suite)

Tous les projets actuels (suite)

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..

	2017	2016
	\$ É-U	\$ É-U
Soldes banque et caisse	19,455,234	20,432,294
Dépôts bancaires à court terme	21,982,912	7,706,836
Autres créances	2,385,049	4,004,258
	43,823,195	32,143,388

Une provision pour dépréciation de 2.000.000 \$ É-U pour les dépôts bancaires à court terme a été constituée tel que cela est indiqué à l'annexe 16 (b).

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.

(c) La gestion des risques de marché

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 gérées 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.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(c) La gestion des risques de marché (suite)

Risque de change (suite)

(c) La gestion des risques de marché - Risque de change

	\$ É-U	EUR	CFA	KSHS	ZAR	NAIRA	Total
AU 31 DÉCEMBRE 2017							
ACTIFS							
Solde banque et caisse	13,281,404	921,774	3,793,071	1,200,156	250,515	8,314	19,455,234
Dépôts bancaires à court terme	19,015,784	2,037,541	747,978	181,609	-	-	21,982,912
Prêts et avances à la clientèle	177,531,922	-	14,702,388	52,345,016	2,822,662	-	247,401,988
Autres créances	2,385,049	-	-	-	-	-	2,385,049
Total Actifs financiers	212,284,159	2,959,315	19,243,437	53,726,781	3,073,177	8,314	288,840,134
PASSIF							
Billets à moyen terme	-	-	12,678,316	16,133,395	-	-	28,811,711
Lignes de crédit	122,334,896	2,363,979	7,582,537	12,428,175	127,825	-	144,837,412
Swap de devises à payer	585,958	-	-	-	-	-	585,958
Autres dettes	1,040,733	-	-	-	-	-	1,040,733
Provisions	2,095,322	-	-	-	-	-	2,095,322
Dividendes à payer	1,548,143	-	-	-	-	-	1,548,143
Total dettes financières	127,605,052	2,363,979	20,260,853	28,561,570	127,825	-	178,919,279
Position nette	84,609,107	595,336	(1,017,416)	25,165,211	2,945,352	8,314	109,920,855
AU 31 DÉCEMBRE 2016							
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

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(c) La gestion des risques de marché (suite)

Risque de change (suite)

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

Impact – 2017

EURO	CFA	KSHS	ZAR	TOTAL
5%	4%	4%	1%	
29,767	(45,666)	1,245,269	29,454	1,258,824

Impact – 2016

EURO	CFA	KSHS	ZAR	TOTAL
5%	4%	4%	1%	
(87,877)	105,727	(201,103)	79	(183,173)

Le risque de cours des actions

Le risque de cours des actions est le risque que la valeur actuelle des actions diminue à mesure que des changements interviennent dans le niveau des indices boursiers et des actions individuelles. Le risque non-commercial d'exposition au cours des actions provient de titres de placements en capitaux propres classés comme disponibles à la vente. Une augmentation de 10 pour cent dans la valeur des titres disponibles à la vente des actions au 31 décembre 2017 pourrait augmenter les fonds propres de 624 482 \$ É-U (contre 544 932 \$ É-U en 2016). 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.

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(c) La gestion des risques de marché – Taux d'intérêt

	Jusqu'à 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	1 à 5 ans	Plus de cinq ans	Solde sensible Total	Non porteur d'intérêt	Taux d'intérêt fixe	Total
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
AU 31 DÉCEMBRE 2017									
ACTIF									
Solides banque et caisse	19,455,234	-	-	-	-	19,455,234	-	-	19,455,234
Dépôts bancaires à court terme	181,609	21,801,303	-	-	-	21,982,912	-	-	21,982,912
Prêts et avances à la clientèle	-	197,381,025	-	-	-	197,381,025	19,777,071	30,243,892	247,401,988
Total Actifs financiers	19,636,843	219,182,328	-	-	-	238,819,171	19,777,071	30,243,892	288,840,134
PASSIF									
Lignes de crédit	833,333	25,132,149	4,299,149	23,312,309	1,757,832	55,334,772	-	89,502,640	144,837,412
Billets à moyen terme	-	8,088,601	8,088,601	-	-	16,177,201	-	12,634,510	28,811,711
Total dettes financières	833,333	33,220,750	12,387,750	23,312,309	1,757,832	71,511,973	-	102,137,150	173,649,123
Écart de sensibilité aux taux d'intérêt net	18,803,510	185,961,578	(12,387,749)	(23,312,309)	(1,757,832)	167,307,198	19,777,071	(71,893,258)	115,191,011
AU 31 DÉCEMBRE 2016									
ASSETS									
Solides banque et caisse	20,432,294	-	-	-	-	20,432,294	-	-	20,432,294
Dépôts bancaires à court terme	34,465	7,672,371	-	-	-	7,706,836	-	-	7,706,836
Obligations de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)**(c) La gestion des risques de marché (suite)****Risque de taux d'intérêt (suite)**

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 530 709 \$ É-U (contre 530 446 \$ É-U en 2016) Une augmentation de 50 points de base ou une diminution représente l'évaluation par la direction du changement raisonnablement possible des taux d'intérêt.

(d) Gestion du risque de liquidité

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

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

- Le financement au jour le jour qui est géré en surveillant les flux de trésorerie pour s'assurer que les exigences peuvent être satisfaites. Il s'agit notamment de la reconstitution des fonds à leur échéance ou de leur emprunt par les clients. La Société maintient une présence active sur les marchés monétaires pour permettre qu'il en soit ainsi;
- Le maintien d'un portefeuille d'actifs hautement négociables qui peuvent être facilement liquidés comme protection contre toute interruption imprévue des flux de trésorerie;
- Assurer la concordance entre les profils d'échéance d'actifs et de passifs financiers
- Gérer la concentration et le profil des échéances de la dette.
- Maintenir des réserves adéquates, des facilités bancaires et une réserve de facilités d'emprunt
- Conclure des contrats de prêt sous réserve de disponibilité de fonds
- Mettre en place une stratégie de mobilisation des ressources visant à augmenter les lignes de crédit et d'autres ressources pour les prêts.
- Assurer les investissements dans les immobilisations corporelles correctement budgétisées et réalisées lorsque la Société a suffisamment de flux de trésorerie.

Le suivi et la communication des rapports prennent la forme de l'évaluation des flux de trésorerie et des projections pour les périodes clés définies pour la gestion des liquidités. Le point de départ de ces projections est une analyse de l'échéance contractuelle des passifs financiers et la date de recouvrement prévue des actifs financiers. La Société surveille également actifs à moyen terme non compensés, le niveau et le type d'engagements de crédit non 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 seront prorogés. La Société serait également en mesure de répondre sorties nettes de trésorerie inattendues en vendant des titres et en faisant appel aux sources de financement supplémentaires.

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

37. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(c) Gestion du risque de liquidité (suite)

(d) Gestion du risque de liquidité

	Jusqu'à 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	1 à 5 ans	Plus de cinq ans	Total
	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U	\$ É-U
AU 31 DÉCEMBRE 2017						
ACTIFS FINANCIERS						
Soldes banque et caisse	19,455,234	-	-	-	-	19,455,234
Dépôts bancaires à court terme	181,609	21,801,303	-	-	-	21,982,912
Prêts et avances à la clientèle	39,711,842	30,981,055	32,969,713	129,451,282	14,288,095	247,401,988
Total Actifs financiers	59,348,685	52,782,358	32,969,713	129,451,282	14,288,095	288,840,134
PASSIFS FINANCIERS						
Lignes de crédit	1,402,256	37,288,620	43,790,638	51,099,216	11,256,683	144,837,412
Billets à moyen terme	-	9,909,153	9,799,797	9,102,761	-	28,811,711
Total dettes financières	1,402,256	47,197,773	53,590,435	60,201,977	11,256,683	173,649,123
Écart de liquidité net	57,946,429	5,584,585	(20,620,722)	69,249,305	3,031,412	115,191,011
AU 31 DÉCEMBRE 2016						
ACTIFS FINANCIERS						
Soldes banque et caisse	20,432,294	-	-	-	-	20,432,294
Dépôts bancaires à court terme	847,337	6,859,499	-	-	-	7,706,836
Prêts et avances à la clientèle	19,524,030	34,607,125	40,236,653	159,104,683	29,641,559	283,114,050
Placements en actions	-	-	-	-	-	5,449,320
Total Actifs financiers	40,803,661	41,466,624	40,236,653	159,104,683	29,641,559	316,702,500
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
Écart de liquidité net	35,117,895	(7,800,374)	(26,941,465)	58,508,648	13,735,333	78,069,357

38. IMPÔTS

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

39. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au cours du dernier trimestre de 2016, la Société a connu certains événements défavorables qui ont eu une incidence sur ses activités, ce qui a entraîné une réduction de ses activités commerciales et une pénurie de liquidités. Pour toutes ces raisons, il se pose un problème réel quant à la continuité d'exploitation de la Société. Le Conseil d'administration a entamé en 2017 un programme de redressement de la Société qui a entraîné des changements dans la direction générale, la recapitalisation de la Société, la restructuration de la dette, la formulation d'une nouvelle stratégie parmi d'autres mesures. Le programme de recapitalisation, toujours en cours, s'est traduit par une augmentation significative du capital social au cours de l'année et est appelé à se poursuivre au cours des trois prochaines années. D'autre part la direction est engagée dans les négociations avec ses prêteurs de lignes de crédit, en vue d'un accord de moratoire, ce qui diminue le service du principal de la dette en attendant la restructuration. Le Conseil d'administration et la direction actuelle de la Société sont activement engagés dans la redynamisation de la Société et sont confiants que la société maintiendra la continuité de son exploitation dans un avenir prévisible.

40. ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS 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 (\$ É-U).

Annexe 1 - Tableau de participation au capital social

		Nombre de parts		% du Capital
Classe A: Pays		0 samedi 31 décembre 2016	0 dimanche 31 décembre 2017	
1	Algérie	4,220	4,220	4.76%
2	Bénin	306	306	0.35%
3	Botswana	839	839	0.95%
4	Burkina Faso	951	951	1.07%
5	Burundi	300	300	0.34%
6	Cameroun	2,935	4,135	4.67%
7	Cap-Vert	16	16	0.02%
8	République Centrafricaine	271	271	0.31%
9	Tchad	1,090	1,090	1.23%
10	Congo	516	516	0.58%
11	République démocratique du Congo	600	600	0.68%
12	Djibouti	300	300	0.34%
13	Gabon	1,283	1,283	1.45%
14	Gambie	321	321	0.36%
15	Ghana	6,315	6,315	7.13%
16	Guinée	419	419	0.47%
17	Guinée Bissau	25	25	0.03%
18	Guinée équatoriale	301	301	0.34%
19	Côte d'Ivoire	1,726	3,743	4.22%
20	Kenya	6,641	12,023	13.57%
21	Lesotho	500	500	0.56%
22	Libéria	309	309	0.35%
23	Madagascar	327	327	0.37%
24	Malawi	522	522	0.59%
25	Mali	1,342	4,237	4.78%
26	Mauritanie	639	639	0.72%
27	Ile Maurice	115	115	0.13%
28	Maroc	437	2,542	2.87%
29	Namibie	327	1,325	1.50%
30	Niger	318	318	0.36%
31	Nigéria	7,069	10,430	11.77%
32	Rwanda	1,239	1,422	1.60%
33	Sao Tomé-et-Principe	16	16	0.02%
34	Sénégal	1,407	1,407	1.59%
35	Seychelles	300	300	0.34%
36	Sierra Leone	74	74	0.08%
37	Somalie	10	10	0.01%
38	Swaziland	228	228	0.26%
39	Tanzanie	325	325	0.37%
40	Togo	162	162	0.18%
41	Tunisie	300	300	0.34%
42	Ouganda	1,410	1,410	1.59%
43	Zambie	2,553	2,553	2.88%
44	Zimbabwe	200	1,457	1.64%
Classe B: Institutions				
1	Banque Africaine de Développement	10,576	15,200	17.15%
2	African Reinsurance Corporation	2,520	4,520	5.10%
TOTAL		62,600	88,622	100.0%

