





Rapport Annuel Intégré 2020 Édition 40^e Anniversaire

Réalisations Révolutionnaires Depuis 1981































SHELTER AFRIQUE

VISION MISSION ET VALEURS

VISION, MISSION ET VALEURS

Shelter Afrique (La Société pour le Logement et l'Habitat en Afrique) est une institution panafricaine qui soutient exclusivement le logement et le développement urbain en Afrique. Elle est un partenariat entre 44 gouvernements africains représentés par leurs ministres du logement, la Banque africaine de développement (BAD) et la Société africaine de réassurance (Africa-Re). Shelter Afrique établit des partenariats et des alliances stratégiques avec des institutions partageant les mêmes idées dans la poursuite de son mandat. Elle fournit également des solutions financières et des services connexes pour soutenir l'offre et la demande de la chaîne de valeur du logement abordable.

VISION

Un logement décent et abordable pour tous en Afrique.

MISSION

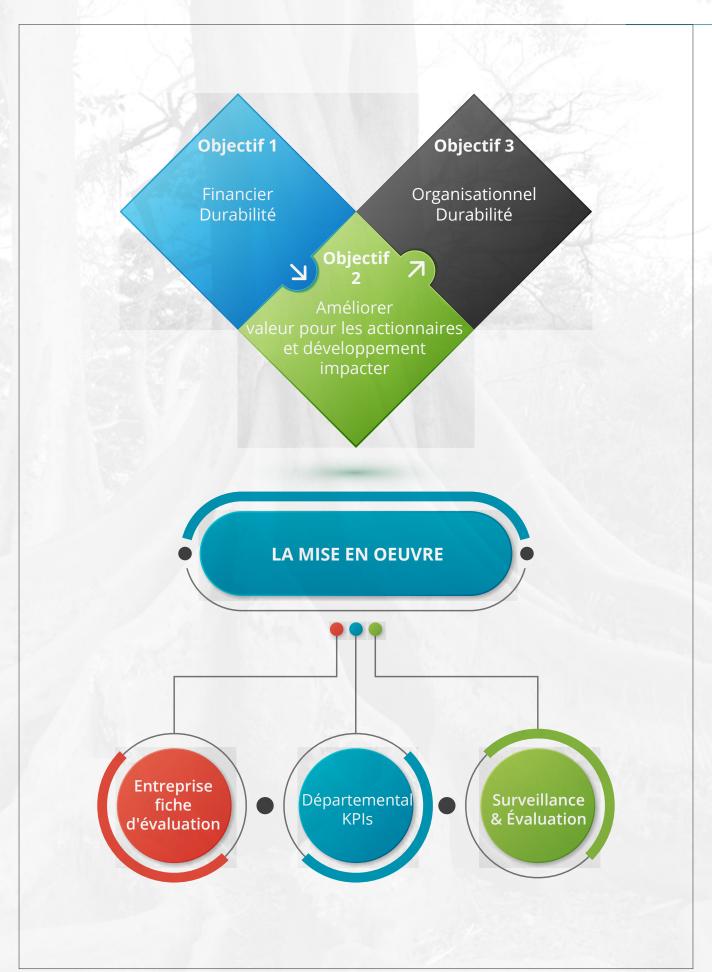
Être le principal fournisseur de solutions financières, de Conseil et de recherche visant à résoudre la crise du logement en Afrique en utilisant des partenariats public-privé pour obtenir un impact durable sur le développement.

VALUES

- Responsabilité
- Centricité du client
- Travail d'équipe
- Intégrité
- Innovation







THE CONTRACTOR OF THE PARTY OF



TABLE DES **MATIÈRES**

Lettre d'accompagnement	7
membres du conseil d'administration	8
Message du président du Conseil d'administration	10
Comité exécutif	13
Rapport exécutif	15
Stratégie abrégée 2021-2025	18
Rapport sur l'impact du développement	21
Rapport sur les relations avec les	27
investisseurs et l'actionnariat	
Gouvernance d'entreprise et	29
relations avec les actionnaires	
Activités de responsabilité sociale de l'entreprise	35
Gestion de l'entreprise et des finances	38
Rapport sur les ressources humaines etl'administration	41
Technologies de l'information	42
Services juridiques	44
Gestion du risque d'entreprise	45
Audit interne	49
Recouvrements de prêts non performants	50
Opérations commerciales	52
Région Afrique orientale et australe	53
Région Ouest, Centre et Nord	55
Activités commerciales	57





SHELTER AFRIQUE

LETTRE **D'ACCOMPAGNEMENT**

Le président Assemblée générale des actionnaires Shelter-Afrique 24 juin 2021

Monsieur le Président,

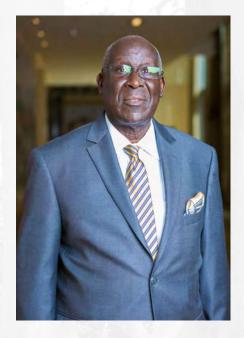
Conformément à l'article 9 du règlement général de Shelter-Afrique, j'ai l'honneur, au nom du Conseil d'administration, de vous soumettre cijoint le rapport annuel et les états financiers vérifiés de la société pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020.

Le rapport couvre également un examen des activités de la société, de l'environnement économique international et africain dans lequel elle a opéré au cours de la période.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma très haute considération.

Dr Steve Mainda EBS
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION





Dr Steve Mainda Board Chairman (Kenya).Président du Conseil d'administration (Kenya)
(Administrateur indépendant) 20/07/2018- Présent



M. Sekou Demba (Mali)
Vice-président du Conseil d'administration
M. Sekou Demba (Mali) Groupe 7
20/07/2020- Présent



M. Charles Hinga (Kenya) Groupe 1 20/07/2018- Présent





M. Nghidinua Daniel (Namibia) Groupe 2 20/07/2020- Présent



Dr Teresa Tuffour (Ghana).Groupe 3
20/07/2018- Présent



Mme Mina Azerki (Morocco). Groupe 4 20/07/2020- Présent







Mme Rose Dibong (Cameroon). Groupe 5 20/07/2020- Présent



M. Olaitan Komolafe (Nigeria). Groupe 6 20/07/2020- Présent



Dr Chii Akporji (Nigeria). Banque africaine de développement 17/09/2020- Présent



M. Ephraim Bichetero (Uganda) Société de réassurance de l'Afrique (Uganda) 20/06/2019- Présent



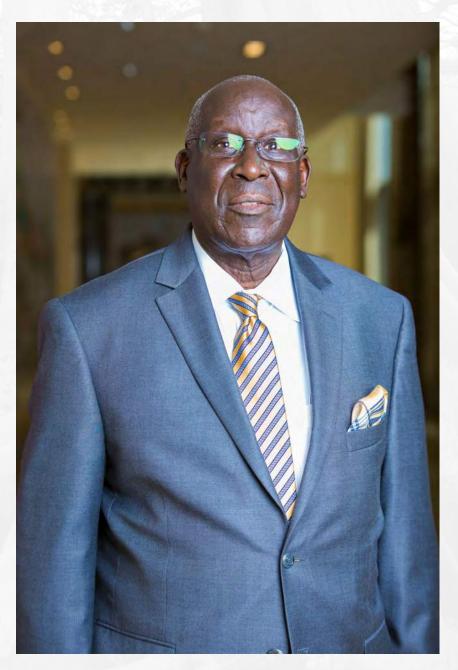
Dr Omodele Jones (Liberia)Membre indépendant du Conseil d'administration 20/07/2018- Présent





SHELTER AFRIQUE

MESSAGE DU PRÉSIDENT **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**



À l'échelle mondiale, l'année 2020 a commencé sur une note très optimiste avec un taux de croissance du PIB prévu de 2.4 %, cependant, au cours du premier trimestre de mars 2020, l'apparition de la pandémie de coronavirus (COVID-19) a entraîné des souffrances humaines considérables et des perturbations économiques importantes. La crise économique déclenchée par la pandémie et le "confinement" a eu un impact négatif sur la croissance économique mondiale qui dépasse tout ce que l'on avait connu depuis près d'un siècle. Les quarantaines à grande échelle, les restrictions de voyage et les mesures de distanciation sociale ont entraîné une forte baisse des dépenses des consommateurs et des entreprises, ce qui a conduit à une récession mondiale dont on estime que le PIB s'est contracté de -4.5 % en moyenne.

Les économies africaines ont été gravement touchées. Selon les prévisions, la croissance économique en Afrique subsaharienne (ASS) devrait avoir reculé de 2,4 % en 2019 à une moyenne de -3.6 % en 2020, ce qui constitue la première récession en ASS depuis 25 ans. L'effondrement de l'activité économique en ASS résultant des mesures d'endiguement de la COVID-19 et de l'instabilité macroéconomique va accroître la pauvreté et mettre en danger des vies et des moyens de subsistance.

Sur la scène économique, la pandémie de la COVID-19 a entraîné des perturbations massives avec des faillites et des licenciements records, tels qu'on n'en avait pas vu depuis la crise financière mondiale de 2008, en particulier dans les secteurs de l'aviation et de l'hôtellerie. Au sein de l'industrie financière, dans laquelle Shelter Afrique (SHAF) opère, les conditions de



crédit se sont considérablement resserrées, entraînant une limitation des nouveaux prêts et une concentration sur la direction et le soutien des portefeuilles de prêts actuels par les banques. Toutes les organisations, sans exception, ont dû réviser les plans stratégiques et les budgets de l'année financière 2020 approuvés précédemment afin de prendre en compte l'impact de la COVID -19.

En tant qu'entreprise citoyenne responsable et malgré des ressources financières limitées, la société a apporté un soutien symbolique avec un investissement de 100.000 dollars US pour aider à atténuer l'impact négatif de la COVID -19 sur les communautés vulnérables dans trois pays membres où nous sommes représentés, à savoir le Kenya, la Côte d'Ivoire et le Nigéria. Dans ces pays, par le biais de la fondation Shelter Afrique, nous avons fait don de divers équipements de protection individuelle, de denrées alimentaires et de matériel sanitaire.

Points saillants de la performance

En dépit d'un environnement économique difficile en 2020, il est gratifiant d'annoncer que la société a réussi à conclure l'accord de restructuration de la dette (ARD) tant attendu avec six institutions de financement du développement (IFD) et deux banques commerciales, à savoir la Banque africaine de développement, la Banque européenne d'investissement, l'Agence française du développement, la KFW, la Banque ouest-africaine de développement (BOAD), la Banque islamique de développement, la NCBA et la Ghana International Bank. La société a enregistré de solides performances et positions financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. L'achèvement de l'accord de restructuration de la dette a permis à la société de reprendre ses activités de prêt. Cela a permis à la Société de commencer à lever des fonds auprès des marchés financiers et des États membres pour soutenir le pipeline en plein essor de mobiliser de nouvelles ressources pour financer l'activité.

J'ai le plaisir de vous annoncer que votre Société a enregistré un bénéfice d'exploitation et un résultat global de 1.34 millions de dollars US et 1.85 millions de dollars US, respectivement. C'est le premier bénéfice qui a été réalisé depuis 2014 ou le premier bénéfice en six ans ! Cela indique un retour progressif à la durabilité financière, qui est l'un des 3 objectifs stratégiques de la société, avec l'amélioration de la valeur pour les actionnaires et l'impact sur le développement et la durabilité organisationnelle. Le capital injecté par les actionnaires prend de la valeur et n'est plus érodé par des pertes récurrentes comme cela était le cas par le passé depuis 2014.

Perspectives d'avenir

Malgré la "nouvelle normalité" de l'environnement COVID-19, SHAF est de retour aux affaires. La pandémie de la COVID-19 présente des opportunités considérables pour fournir des logements décents et abordables à nos populations sur le continent et améliorer les niveaux de vie et d'assainissement, qui sont nécessaires pour atténuer la pandémie.

Alors que nous nous adaptons au nouvel environnement opérationnel, l'avenir s'annonce prometteur, et nous nous concentrerons donc sur les domaines clés suivants :





Photo

La 131e réunion du Conseil en session virtuelle avec le président du Conseil, le Dr Steve Mainda, et le Directeur général, Andrew Pandeka Chimphondah.



- (i) La croissance des actifs de prêt grâce à des décaissements de qualité;
- (ii) Une mobilisation intensive des ressources financières mondiales;
- (iii) Une gouvernance d'entreprise renforcée;
- (iv) Une gestion saine des risques de l'entreprise; et
- (v) la poursuite du recrutement d'un personnel motivé, agile et parfaitement adapté.

Remerciements

Je tiens à exprimer notre sincère gratitude à nos actionnaires pour leur soutien à travers la capitalisation continue de la Société, avec 16.66 millions de dollars US reçus en 2020. J'aimerais également remercier nos bailleurs de fond mondiaux, à savoir XXXXX, qui ont permis à la société de conclure l'accord de prêt régional en 2020. Ce résultat a été obtenu dans un contexte de fortes contraintes budgétaires, qui ont entraîné une réorientation des budgets de nos pays membres pour soutenir leurs ministères de la santé dans la lutte contre les effets dévastateurs de la pandémie de la COVID -19.

Pour notre précieuse clientèle, actuelle et future, je vous remercie infiniment d'être nos partenaires dans cette aventure de fourniture de logements abordables pour l'Afrique. Cette année marque les 40 ans d'existence de la société; nous sommes reconnaissants pour votre engagement continu envers une vision partagée du logement abordable et nous attendons avec impatience quatre autres décennies plus prometteuses.

Je tiens à exprimer ma plus profonde gratitude à mes collègues du Conseil d'administration pour leur engagement, leur dévouement et leur immense contribution au pilotage de la société au cours d'une année difficile. Je suis convaincu qu'avec le soutien continu de toutes les parties prenantes et leur sagesse collective, nous parviendrons à restaurer et à soutenir le noble mandat de SHAF, qui consiste à fournir des logements abordables à notre continent bien-aimé. Enfin, au nom du Conseil d'administration, j'aimerais féliciter notre Directeur général du groupe, Andrew Chimphondah, son équipe de Direction et l'ensemble du personnel pour avoir contribué à la performance positive de la société au cours de l'année sous revue. La pandémie de la COVID-19 a été une période difficile, mais nous avons relevé le défi avec résilience et une attitude positive qui nous servira à l'avenir.



Dr Steve Mainda EBS

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMITÉ **EXÉCUTIF**



M. Andrew Chimphondah (Zimbabwe)
Directeur général et administrateur délégué du groupe





M. Kingsley Muwowo, directeur financier (Zambie)

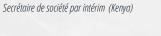


M. Alfred Nicayenzi, directeur des opérations (Burundi)



Mme Natasha Koli-Muhire, AG
Secrétaire de société par intérim (Kenya)









M. Yankho Chitsime, directeur commercial (Malawi)



M. Bernard Oketch,
directeur de la gestion des risques d'entreprise (Kenya)



M. Mohamed Barry, — directeur de l'audit interne (Guinée)



Dr Muhammad Gambo,
directeur de la politique, de la recherche et des partenariats
(Nigeria)



Mme Houda Boudlali directeur des services juridiques- (Maroc)





SHELTER AFRIQUE

RAPPORT **EXÉCUTIF**



Photo

Directeur général du groupe et président-directeur général, président de l'Union africaine pour le financement de l'habitat. **Andrew Chimphondah**

La condition humaine, telle que nous l'appelons, est une condition de mouvement perpétuel; la race humaine a toujours avancé. Chaque jour, nous sommes informés de la manière dont la technologie nous rapproche d'une efficacité optimale, qu'il s'agisse de la réduction et de la prolifération des technologies de communication, des merveilles du voyage moderne ou des percées de la science médicale. En tant que race humaine, nous avons toujours avancé; il est rare que nous devions, collectivement, nous arrêter pour réfléchir à nous-mêmes, à notre passé et à notre présent. Pourtant, c'est ce dont le monde a été témoin en 2020. De mémoire d'homme, il est difficile de se souvenir d'une époque où nous étions obligés de nous arrêter et d'attendre. S'il semble que les roues de l'industrie et du commerce se remettent progressivement à tourner, les images poignantes des terminaux de voyage vidés de leur contenu, des installations médicales sur le point de s'effondrer ou des innombrables cadavres alignés à la morgue resteront longtemps gravées dans nos mémoires et dans nos cœurs. En tant qu'organisation, nous avons une raison supplémentaire de réfléchir et, surtout, de prévoir. L'année 2021 représente la 40ème année depuis la signature du Protocole d'accord qui a donné naissance à Shelter Afrique, pour être précis, le 4 septembre 1981. L'AGA au cours de laquelle ce rapport sera présenté sera également la 40ème Assemblée générale annuelle de l'organisation. Il s'agit d'une étape importante qui marque le 40ème anniversaire de notre merveilleuse institution. Comme le dit un vieil adage, "la vie commence à 40 ans".



En considérant tout ce qui s'est passé l'année dernière, nous devons également considérer tout ce qui s'est passé pour l'organisation en 40 ans. Nous devons réfléchir à la manière dont l'organisation, qui a commencé avec 17 pays membres, est passée à 44 pays membres et à deux membres institutionnels, la Société africaine de réassurance et la Banque africaine de développement. Notre Centre d'excellence, un ajout plus récent et indispensable à l'organisation, estime que, depuis sa création, Shelter Afrique a été responsable de plus de 22.673 projets. Il y a beaucoup d'autres points forts de l'organisation et, naturellement, des défis aussi, plus que ce rapport n'a de pages, mais la chose la plus importante lorsque nous considérons notre histoire est la question de l'esprit et de l'éthique de l'organisation. Nous devons être saisis par la question de savoir si Shelter Afrique a continué dans l'esprit dans lequel il a été formé quand le mémorandum d'accord a été signé toutes ces années. Nous devons également considérer, si ce n'est pas le cas, ce qui peut être fait pour raviver cet esprit et peut-être aussi considérer si l'éthique est toujours pertinente. Ce sont les questions qui, je crois, devraient nous occuper, et les discussions qui, je l'espère, guideront notre Assemblée générale annuelle et les interactions ultérieures.

Les anniversaires sont des moments à

célébrer et parfois à réfléchir sobrement ; le 40ème anniversaire de Shelter-Afrique est une occasion de célébration et de réflexion. J'affirme humblement que la Société reste pertinente. Elle a la possibilité de devenir encore plus pertinente. L'atteinte de 40 ans prouve sa pertinence ; je crois que l'existence même de SHAF est une preuve de sa signification parce qu'elle signale une reconnaissance par nos pays membres que le manque de maisons décentes et abordables est en soi une crise. Bien qu'il soit possible d'améliorer le rôle de SHAF, sa raison d'être et son objectif sont sans équivoque.

Alors que nous nous interrogeons sur ce que notre passé peut nous apprendre et sur ce que l'avenir nous réserve également, il n'y a pas de meilleur moment pour annoncer qu'après six années de pertes pérennes, la société a enregistré un modeste bénéfice de 1,85 million de dollars en 2020. Il n'y a pas d'indication plus claire que le plan de redressement recommandé par le Conseil d'administration et approuvé par les actionnaires a été efficace. Cela fournit une base solide pour que la société se redéfinisse pour les 40 prochaines années sans cet albatros.

Dans ce rapport intégré, nous avons présenté les rapports 2020 suivants :

- (i) Notre stratégie,
- (ii) Le Centre d'excellence sur l'impact,

- (iii) Fonctionnement et gouvernance du Conseil d'administration.
- (iv) Finances et Trésorerie
- (v) Gestion des risques d'entreprise et
- (vi) Audit interne

Gestion des ressources humaines . Il existe également d'autres rapports détaillant différents aspects de l'entreprise.
Naturellement, ces rapports fournissent des informations de haut niveau sur les opérations de La Compagnie.

Nous avons également essayé de fournir un récit rétrospectif lorsque cela était possible, afin de souligner et de comprendre le parcours de l'organisation au cours des quatre dernières décennies. J'ai le grand plaisir de vous présenter ci-dessous quelques faits marquants de l'exercice 2020, tout en vous invitant à lire le rapport pour plus de détails.

- (a) Conclusion réussie de l'accord de restructuration de la dette.
- a. Ceci a été conclu avec nos bailleurs de fond. Cela a joué un rôle crucial dans l'accélération du retour à la rentabilité de la société, malgré l'impact de la pandémie de la COVID-19. Cela marque un fort vote de confiance de nos bailleurs de fond et partenaires sur ladurabilité de la société.
- (b) Premier bénéfice affiché après 6 ans
 a. Le revenu global total a augmenté à
 1.85 millions de dollars US en 2020, après une perte de 1.26 millions de dollars US enregistrée en 2019.Cela représente une



Photo right Stagiaires de SHAF pendant leur programme d'induction

augmentation de 247 % en glissement annuel. (c) Forte position de liquidité

- a. Nous avons également terminé l'année avec une position de liquidité élevée, avec un solde de trésorerie de 47.4 millions de dollars US, ce qui donne un solide ratio de liquidité de 27 %, soit 12 points de plus que la limite prudentielle de 15 %.
- (d) Souscriptions de capital de 16.65 millions de dollars US
- a. Malgré les restrictions imposées aux budgets nationaux par la pandémie, nous avons terminé l'année avec un total de 16.65 millions de dollars de nouvelles souscriptions au capital de la part des pays membres.
- (e) Impact sur le développement pour 26.000 bénéficiaires.
- a. En 2020, nous estimons avoir livré 5.101 unités de logement, logeant 25 505 personnes ; cela se traduit par 15.303 emplois directs et 20.404 emplois indirects créés. C'est ainsi que nous avons un impact réel sur les moyens de subsistance et que nous améliorons la qualité de vie en Afrique.
- (f) Assistance humanitaire de la Fondation SHAF pour lutter contre la COVID 19
- a. Nous avons également été actifs auprès de la Fondation SHAF, au plus fort de la pandémie du coronavirus, lorsque la plupart des pays africains se sont retrouvés bloqués, et nous avons fourni du matériel de secours à 4000 bénéficiaires à faible revenu dans toute l'Afrique.
- (g) Lancement du programme de stagiaires de SHAF
- a. Enfin, lors de l'Assemblée générale annuelle de 2019, nous avons lancé le programme de stagiaires de SHAF.
 Ce programme est un programme de développement des capacités bien structuré, organisé par le CdE, conçu pour attirer de jeunes et talentueux individus multidisciplinaires des pays membres de SHAF ayant des qualités académiques, et des qualités de leadership et professionnelles exceptionnelles. Le recrutement a commencé

en 2020 et le programme a démarré au début de l'année 2021 avec 11 stagiaires issus de sept de nos pays membres.

J'ai eu le privilège de servir en tant que Directeur général et chef de la direction de votre groupe au cours des trois dernières années, mais peut-être encore plus à cette occasion dans l'histoire de notre société. Au fur et à mesure que je me suis acquitté de mes fonctions et que j'ai voyagé à travers le continent, j'ai acquis la conviction que le besoin de logements abordables n'est pas seulement apparent mais encore plus urgent. C'est, je crois, un sentiment partagé par tous nos actionnaires.

Je voudrais remercier les actionnaires pour leur soutien démontré par leurs contributions au capital et nos bailleurs de fonds estimés pour avoir signé l'ARD qui a donné à la société un souffle de vie nouveau. Je voudrais également remercier notre président de Conseil, Dr Steve Mainda, EBS pour ses sages conseils et les membres de Conseil pour leur soutien infatigable et leur ténacité. Enfin, je voudrais remercier la Direction générale, les cadres et le personnel engagé de Shelter-Afrique qui restent l'actif le plus important sur notre bilan parce que sans leur effort consacré sous la surveillance de notre Conseil, les résultats exceptionnels actuels n'auraient pas été réalisés.

Je vous invite maintenant à examiner les rapports et les états financiers départementaux pour l'exercice 2020.

Andrew Pandeka Chimphondah

DIRECTEUR GÉNÉRAL ET

ADMINISTRATEUR DU GROUPE



Photo **Alfred Nicayenzi,**Directeur des opérations



STRATÉGIE **ABRÉGÉE 2021-2025**

Le défi auquel sont confrontés les Etats membres pour lutter efficacement contre la pénurie de logements abordables persiste et a été amplifié par l'arrivée de la pandémie de la COVID-19. Cette pandémie a mis en évidence la nécessité pour nos populations de vivre dans des logements décents et abordables afin d'atténuer les nombreux problèmes sanitaires et sociaux qui en découlent. Par conséquent, une solution viable pour relever ce défi est que les gouvernements africains engagent des ressources dans des projets de logement à grande échelle dans le cadre de partenariats public-privé (PPP).

Aperçu de la fourniture de logements en Afrique

Les zones urbaines d'Afrique comptent actuellement plus de 472 millions de personnes, et leur nombre devrait doubler au cours des 25 prochaines années. Le Nigeria, par exemple, devrait compter environ 189 millions de citadins supplémentaires entre 2018 et 2050. En outre, ces tendances à l'urbanisation s'accompagnent d'un important déficit de logements en Afrique, la pénurie au Kenya et en Tanzanie étant estimée à 2 millions et 3 millions d'unités respectivement (Center for Affordable Housing Finance in Africa, 2020), comme le montre le tableau 1 ci-dessous.

Déficit de logements en Afrique

Pays	Déficit de logements
Tanzanie	3 million d'unités
Zimbabwe	1.3 million d'unités dans les zones urbaines
Kenya	2 millions d'unités
Nigéria	22 millions d'unités
Maroc	400 000 unités
Sénégal	370,000 units



Photo Siège social de Shelter Afrique à Nairobi

À l'approche de 2030, il est pertinent d'évaluer les possibilités d'atteindre les ODD, en particulier ceux directement liés à la fourniture de logements. L'ODD 11 stipule: "D'ici 2030, assurer l'accès de tous à un logement et à des services de base adéquats, sûrs et abordables, et réhabiliter les logements informels." Compte tenu du taux de croissance exponentiel de la population dans les villes africaines et du besoin toujours croissant de logements décents et abordables dans la région, l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies durables et inclusives de fourniture de logements abordables sont devenues encore plus pertinentes.

Deux domaines sont essentiels pour relever les défis du logement en Afrique : l'élargissement de l'accès et de l'offre de logements abordables et les stratégies d'adaptation et d'atténuation du climat. Au Burundi, 12.5% de la population adulte a accès à des services de financement, et seulement 1% au Sud-Soudan (Mwesigye, 2019). En outre, en 2010, on estimait que 85 % de la population urbaine africaine ne pouvait pas ou n'était pas éligible pour obtenir des prêts immobiliers formels (ONU-HABITAT, 2010). Ainsi, l'élargissement de l'accès au financement de logements abordables pour ceux qui se trouvent au " bas de la pyramide " est essentiel pour atteindre les objectifs de développement durable ; comme indiqué dans les ODD 1, 4, 5, 8 et 10 qui se concentrent respectivement sur la pauvreté zéro, l'éducation de qualité, le travail décent et la croissance économique, la réduction des inégalités.

Selon un rapport de la Banque africaine de développement évaluant les impacts du changement climatique sur la croissance économique de l'Afrique, l'Afrique de l'Est et de l'Ouest pourrait connaître une baisse estimée à 15 % de son PIB d'ici 2050 en raison de l'absence ou de l'échec des stratégies d'adaptation et d'atténuation. Cette situation s'ajoute à la vulnérabilité croissante de nombreuses communautés du continent aux effets du changement climatique qui, ces dernières années, ont entraîné une augmentation des précipitations et des inondations, l'érosion, la sécheresse et la famine. Le renforcement des stratégies de résilience et de durabilité en Afrique est essentiel pour permettre à l'Afrique d'atteindre ses objectifs de développement. La clé de cette stratégie est le développement de logements écologiques et durables. Ces deux domaines offrent d'immenses opportunités aux institutions de financement du développement telles que Shelter Afrique, tant en termes d'impact que d'échelle.

En ligne avec ceux-ci, les produits et services de Shelter Afrique qui s'occupent des côtés de la demande et de l'offre sont adaptés pour fournir des solutions aux défis dans l'industrie du logement et du développement urbain abordables en Afrique.

Le modèle d'affaires clairement défini de Shelter Afrique, fournit la bonne correspondance et l'ajustement des offres de produits pertinents aux segments spécifiques du marché. Les offres de produits de base comprennent les PPP phares, les projets à grande échelle, les lignes de crédit phares pour aborder à la fois l'offre et la demande de logements abordables dans les Etats membres. En outre, dans le cadre de cette nouvelle stratégie et motivés par le besoin impérieux de répondre aux demandes de nos Etats membres, nous avons également introduit une nouvelle offre de produits : Flagship Social Housing Product, qui sera déployé pendant l'exécution de la nouvelle stratégie.

En plus de ces trois offres de produits primaires, il existe également des produits complémentaires tels que le logement locatif, les prises de participation par le biais de coentreprises, les garanties et la microfinance du logement du côté de la demande de lignes de crédit. Parmi les autres produits, citons le financement de projets, la régénération urbaine et les technologies de construction alternatives, ainsi que le financement du commerce extérieur, du côté de l'offre, pour compléter le produit phare des PPP.

Une caractéristique distinctive de la stratégie révisée est l'établissement et l'opérationnalisation de l'unité du Centre d'excellence (CdE), qui se consacre exclusivement à la fourniture de solutions de recherche et au renforcement des capacités dans nos États membres et à la promotion du logement abordable. Une liste des activités du CdE au cours des années d'établissement est présentée dans la section suivante. Le CdE se spécialise dans la création de cadres politiques appropriés pour le





Photo

L'équipe de Direction de SHAF pendant la session de stratégie 2020

logement abordable, en fournissant une expertise technique et en organisant des masterclasses pour approfondir les capacités. Cela permettra d'accélérer le financement des infrastructures et des services connexes essentiels au développement d'établissements humains intégrés à grande échelle.

En tant qu'institution de financement du développement (IFD), nous continuerons à nous concentrer sur l'atténuation du risque de développement par le biais d'un partenariat avec des contreparties solides et expérimentées telles que des promoteurs ayant fait leurs preuves et ayant la capacité de construire de préférence des unités de logement de plus de 1.000 unités, le tout tempéré par des solutions innovantes visant à fournir un impact de développement durable tant du côté de l'offre que de la demande

de logements. À cet égard, la société encouragera les promoteurs à utiliser des méthodes de construction alternatives, respectueuses de l'environnement et conformes aux normes écologiques, afin d'attirer les fonds nécessaires provenant de l'émission d'obligations vertes.

Le déficit pour les grandes unités de logement autodéclarées tel que rapporté par le Centre pour le financement du logement abordable (CAHF) 2020 dans certains pays est le suivant : Nigeria - 22 millions, Tanzanie - 3 millions, Kenya - 2 millions, Afrique du Sud - 2.3 millions, Angola - 1.7 million, Ghana - 1.7 million, Zimbabwe - 1.25 million et Ethiopie - 1.2 million, pour ne citer que quelques pays d'Afrique. (Source : CAHF (2020) Centre pour le financement du logement abordable).

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'administration et la Direction se concentreront, au cours de la période 2021 - 2025, sur les deux objectifs clés suivants:-

- i) Rétablissement de la durabilité économique et de la durabilité financière ; et
- ii) Produire un impact sur le développement et accroître la valeur actionnariale pour les États membres.

Les trois objectifs stratégiques clés du plan précédent, énoncés ci-dessous, restent valables et pertinents et sont chacun soutenus et opérationnalisés par des objectifs spécifiques, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Objectifs stratégiques et objectifs clés

OS#	Objectif stratégique	Objectifs clés
OS1 :	Durabilité financière	 Mobiliser des capitaux propres auprès des membres existants et nouveaux d'au moins 20 millions de dollars par a Atteindre la durabilité financière d'ici 2021 et la durabilité financière d'ici 2023. Mobiliser des capitaux d'emprunt d'un minimum de 200 millions de dollars US d'ici 2023. Obtention d'une cote de crédit équivalente à la cote GCR "B" et à la cote d'investissement (BBB+) par Bloomfield. Réduire les prêts non performants (PNP) jusqu'à ce que le ratio PNP soit de 15 % d'ici 2023.
OS2:	Accroître la valeur pour les actionnaires et l'impact sur le développement	 Rapport sur l'impact du développement Mettre en œuvre un modèle d'engagement centré sur le client Être le fournisseur privilégié de services et de solutions financières pour le logement abordable. Établir et renforcer des partenariats stratégiques avec des institutions financières, des organismes de recherche et des organismes industriels. Responsabilité sociale des entreprises de la Fondation Shelter Afrique Augmenter les activités du CdE Mettre en œuvre la stratégie d'engagement des parties prenantes
OS3:	Durabilité organisationnelle	 Excellence opérationnelle : Amélioration des processus d'entreprise et des délais d'exécution Lancement de SHAF Everywhere et de la transformation numérique Attirer, retenir et développer les talents Commencer le changement de marque de SHAF







Photo **Dr Muhammad Gambo,**Manager, Policy, Research and Policy

RAPPORT SUR L'IMPACT **DU DÉVELOPPEMENT**

INDICATEURS D'IMPACT 2020

L'évaluation de l'impact sur le développement a été menée pour déterminer l'impact des opérations, projets et programmes (OPP) de Shelter Afrique à partir de février 2021.

Shelter Afrique a réalisé les activités de développement suivantes en faveur de la fourniture de logements abordables et du développement urbain en Afrique pour les projets actifs au cours de la période indiquée.

Ces activités de développement indiquent comment l'organisation a exploité ses ressources pour soutenir le programme de

développement de l'Afrique en fournissant les indices de développement suivants.

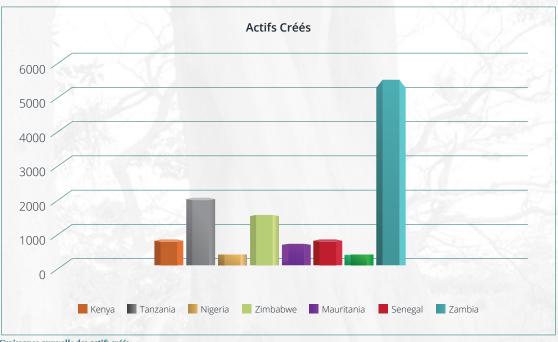
Réalisation de projets de logements décents et de qualité pour soutenir la tendance à l'urbanisation rapide de l'Afrique:

Au total, 5.101 unités de logement ont été livrées, abritant 25.505 personnes.

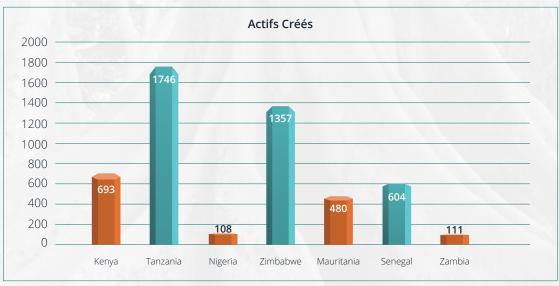
Répartition des actifs créés et pays correspondants

Pays	Actifs créés	%
Kenya	693	13.60%
Tanzanie	1748	34.30%
Nigeria	108	2.13%
Zimbabwe	1357	20.15%
Mauritanie	480	9.40%
Sénégal	604	11.80%
Zambie	111	2.18%
	Total = 5101	100%

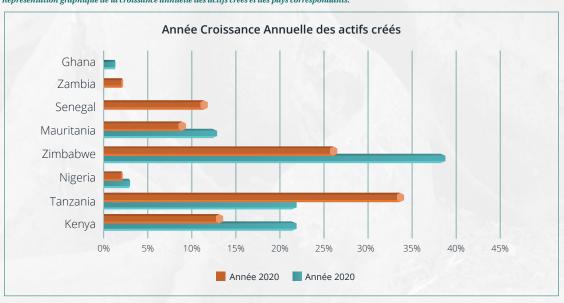
Graphic representation of Assets Created and Corresponding Countries



Croissance annuelle des actifs créés



Représentation graphique de la croissance annuelle des actifs créés et des pays correspondants.





 Création d'emplois à la suite des activités de construction afin d'améliorer les possibilités de revenus et de développer les activités économiques.

Alors que les pays d'Afrique élaborent des stratégies sur la meilleure façon de relancer leurs économies après l'impact de la pandémie de la COVID-19, il est également primordial d'accorder une attention urgente à la stimulation des opportunités d'emploi inclusives et décentes. En 2020, le nombre de jeunes sans emploi, éducation ou formation (NEET) était estimé à 20.7 % en Afrique. Compte tenu des fermetures d'entreprises et de l'impact considérable de la pandémie sur 1.6 milliard de travailleurs informels dans le monde, l'environnement bâti offre de nouvelles opportunités dans des domaines tels que la construction. Le World Green Building Council souligne que les projets du Partenariat pour l'énergie et l'environnement en Afrique, soutenus par le Fonds nordique de développement, ont permis de créer environ 8000 emplois au cours des sept dernières années. Cela met en évidence les opportunités importantes offertes non seulement dans l'environnement bâti, mais aussi dans le domaine croissant de la construction verte et durable.

C'est pourquoi Shelter Afrique s'est associé à la Société financière internationale (SFI) EDGE pour déployer la construction écologique en Afrique.

EDGE, une innovation de la SFI, membre du Groupe de la Banque mondiale, est une plateforme en ligne proposant une norme de construction écologique et un système de certification pour plus de 150 pays. EDGE a été créé en réponse à la nécessité d'une solution mesurable pour prouver le bien-fondé financier de la construction écologique et aider à lancer la généralisation des bâtiments écologiques. EDGE permet aux professionnels du bâtiment de déterminer rapidement et facilement les moyens les plus rentables de construire des bâtiments écologiques en fonction du comportement des occupants, du type de bâtiment et du climat local.

En tant que Champion EDGE, Shelter Afrique s'est engagé à promouvoir la livraison de logements abordables verts en Afrique afin d'atteindre les objectifs fixés de livraison de logements abordables en Afrique par le biais de pratiques durables. En conformité avec ces objectifs, Shelter Afrique s'engage à fournir 4.416 unités de logement abordable conformes à la norme Edge à travers l'Afrique; cette initiative correspond à la stratégie d'entreprise 2021-2025 de la Société.

En outre, Shelter Afrique, par le biais de son Centre d'excellence (CdE) en partenariat avec l'équipe EDGE de l'IFC, vise à offrir les ateliers EDGE Discovery aux développeurs à travers l'Afrique afin de renforcer leurs capacités à adopter EDGE comme un outil pour la livraison de logements abordables.

L'évaluation de l'impact 2020 indique les emplois créés par les initiatives de Shelter Afrique.

15.303 emplois directs et 12.753 emplois indirects ont été créés

Représentation graphique des emplois créés

EMPLOIS CRÉÉ



 Impact sur le logement et les conditions de vie

L'accessibilité (le prix moyen de l'hypothèque/de la vente de l'unité) est de **39.756 dollars américains.**

La question de l'accessibilité au logement en Afrique est multidimensionnelle, en raison de facteurs tels que les faibles revenus, le coût des matériaux de construction, le coût des terrains ainsi que des processus bureaucratiques longs et coûteux. Ce problème est encore exacerbé par le manque de facilités de financement du logement adéquates et abordables. La pénétration des prêts hypothécaires sur le continent reste très faible dans la région. Selon un rapport d'Habitat for Humanity, le taux en matière de prêts hypothécaires est de 2 % des ménages en Angola, de 1 % en Ouganda, de 4 % en Éthiopie et d'à peine 0.02 % des ménages au Rwanda .L'accessibilité financière du logement est donc cruciale pour garantir l'accès à un logement adéquat pour tous en Afrique. Compte tenu du niveau accru d'urbanisation en Afrique, la demande de logements abordables parmi les ménages à revenus faibles et moyens est élevée. Et cette demande devrait augmenter considérablement au cours des prochaines décennies.

Dans ce contexte, Shelter Afrique vise à contribuer au besoin croissant de logements en Afrique de manière continue. En 2020, le prix de vente/ hypothèque moyen d'une unité de logement livrée grâce aux initiatives de Shelter Afrique était de 39.756 dollars US.

Autonomisation des femmes

Le marché des services financiers destinés à aider les femmes à acheter et à rénover leur logement est important et en pleine croissance dans les pays en développement. Une étude réalisée par la Société financière internationale (SFI) en 2019 a révélé que la taille estimée du marché du financement du logement des femmes (prêts) est de 14.8 milliards de





dollars au Kenya. Ainsi, ce marché reste une opportunité de marché largement inexploitée.

Dans un contexte plus large, on estime que plus de 300 millions de femmes en Afrique n'ont pas accès à un logement abordable et à des droits de propriété égaux

Les stéréotypes et les normes traditionnelles liés au genre qui prévalent en Afrique empêchent également les femmes de posséder, de contrôler et d'hériter de terres et de biens. La pauvreté temporelle et le manque d'accès à des opportunités d'emploi égales empêchent également les femmes d'accéder à certains biens et services.

En 2020, 277 femmes ont pu bénéficier d'unités de logement grâce aux

Photo top page Résidences étudiantes Qwetu à Nairobi, Kenya Photo Intérieur des résidences étudiantes QWETU

initiatives de Shelter Afrique.

L'autonomisation des femmes fait partie intégrante de la réalisation du développement social et économique. L'ODD 5 des 17 objectifs de développement durable vise catégoriquement à réaliser l'égalité des sexes et à autonomiser toutes les femmes et les filles.

Logement des étudiants

En septembre 2017, Stephen Ndungu Kihara a décidé de déménager à Qwetu Residences, situé le long de Jogoo Road, à Nairobi, au Kenya.

À l'époque, Stephen terminait sa licence





Photo Stephen Ndungu Kihara, bénéficiaire de SHAF

en commerce et technologies de l'information à l'université de Strathmore. Avant de s'installer à Qwetu, il avait résidé dans d'autres foyers d'étudiants privés, peu pratiques et inadaptés à la vie d'un étudiant.

Stephen, qui occupe actuellement le poste de responsable de l'expérience client aux résidences Qwetu, a raconté comment les résidences ont eu un impact positif sur ses études grâce aux services de classe mondiale offerts. Il s'agit notamment

de l'Internet haut débit, d'une navette de bus gratuite, de la vidéosurveillance et de la sécurité 24h/24 et 7j/7. En novembre 2016, Shelter Afrique a fourni un financement de 434 millions de shillings kényans (4.06 millions de dollars américains) aux promoteurs des résidences Qwetu. Actuellement, Qwetu compte quatre résidences étudiantes opérationnelles accueillant plus de 3000 étudiants de 59 nationalités. Qwetu est le seul fournisseur de logements étudiants au Kenya dont les résidences sont entièrement équipées pour offrir une excellente expérience de logement étudiant.

Les activités du Centre d'excellence

La vision du CdE est d'être une plateforme unique pour la R&D, le renforcement des capacités et le plaidoyer pour soutenir la livraison de logements abordables et le développement urbain en Afrique comme mandaté dans la charte de la fondation SHAF. Les objectifs du CdE sont alignés sur les objectifs stratégiques de la société et sont censés faire progresser le cours général de Shelter Afrique en tant qu'institution panafricaine chargée de financer le développement du logement abordable. Cet alignement est lié à deux objectifs stratégiques clés de la société soulignés ci-dessous :

- Objectif stratégique 2 : Améliorer la valeur des actionnaires et l'impact sur le développement en mettant en œuvre un modèle d'engagement centré sur le client et en établissant des partenariats stratégiques avec des institutions financières, des organismes de recherche et des organismes industriels et ;
- Objectif stratégique 3 : durabilité organisationnelle : Améliorer les performances du personnel et accroître son engagement par l'apprentissage continu, le renforcement des capacités, la constitution d'équipes et la direction des connaissances.

L'examen du Centre d'excellence (CdE) résume les activités du centre pour l'année. L'examen couvre les principaux groupes d'activités du centre, notamment les suivants :

Le développement des capacités : Compte tenu de l'évolution constante des besoins des utilisateurs finaux et des tendances et technologies émergentes dans le domaine du logement abordable et du développement urbain, le renforcement des capacités est essentiel pour doter les professionnels des compétences, des connaissances et des capacités requises pour permettre des pratiques plus efficaces dans le secteur. Le CdE met en œuvre ses objectifs de développement des capacités en établissant des partenariats avec des experts et des organisations connexes, qui visent à garantir des pratiques optimales dans le domaine du logement abordable, du développement urbain et, en grande partie, de l'environnement bâti en Afrique.

Plaidoyer: Le CdE s'engage dans des initiatives de plaidoyer qui sont censées construire l'environnement politique et social pour des politiques basées sur l'action dans le domaine du logement abordable et du développement urbain en Afrique. Les stratégies de plaidoyer du CdE sont essentielles pour sensibiliser et développer la conscience publique sur les défis clés et les solutions connexes visant à réaliser des villes et des communautés durables et à améliorer les conditions de vie.

Recherche et développement (R&D): La R&D dans le domaine du logement abordable et du développement urbain fait référence au processus de création de connaissances étayé par des recherches scientifiques rigoureuses, qui conduit à des pratiques améliorées en vue de permettre la mise en place de communautés durables et l'amélioration des conditions de vie. Le CdE s'engage dans la R&D appliquée périodique pour innover et mettre en œuvre des solutions dans la fourniture de logements abordables et l'espace de l'environnement bâti en Afrique.

Partenariats : Le CdE collabore avec les parties prenantes dans l'espace de l'environnement bâti pour atteindre son objectif de contribuer à fournir des solutions innovantes aux défis du logement abordable et du développement urbain en Afrique. Ces collaborations sont nécessaires en raison de la nature de l'industrie qui présente des défis à multiples facettes et des besoins et objectifs variés des parties prenantes.



Bilan des activités 2019 du Centre d'excellence (CdE)

Activités du CoE	Produits livrables	Calendrier
1:	Création d'une présence virtuelle/site web pour le CdE. Le site web du CdE est l'interface de mise en œuvre des activités du centre. Le site web est configuré de manière à servir efficacement de portail de connaissances, de développement des capacités et de plaidoyer pour atteindre les objectifs du centre. Le site web est accessible sur www.shaf-coe.org.	Avril 2019
	Le site web est decessible sail www.sital ede.org.	
Renforcement des capacités	The Centre of Excellence (CdE) Masterclass, Nairobi, Kenya. Thème: La série de cours de maître du Centre d'excellence (CdE) présente - Se préparer pour l'agenda des quatre grands: Leçons pratiques pour les promoteurs et les entrepreneurs réalisant des PPP	Avril 2019
	Présentation du module au programme de renforcement des capacités : Strengthening Women's Involvement in PPP's (SWIP3), Abuja, Nigeria. Thème : Principes fondamentaux, structuration et mise en œuvre des PPP	Octobre 2019
	Masterclass du Centre d'excellence (CdE), Harare, Zimbabwe. Thème : Réévaluation de l'industrie immobilière zimbabwéenne : Fournir des cadres pratiques pour la chaîne de valeur du logement abordable	Décembre 2019
	Atelier pour les développeurs de bâtiments verts, organisé en collaboration avec la Société financière internationale.	Mai 2021
aidoyer	Participation à la 1ère Assemblée générale de UN Habitat. Les programmes spécifiques qui ont participé à l'assemblée comprennent :	Mai 2019
	 Participation au dialogue multi-acteurs sur le renouvellement urbain inclusif et la coproduction de logements en Afrique centrale et occidentale le vendredi 24 mai 2019. A accueilli un événement parallèle en collaboration avec l'ONU Habitat avec le thème "Réaliser le nouvel agenda urbain : Stratégies innovantes de financement et d'engagement pour le logement abordable et le développement urbain en Afrique"; Qui s'est tenu le lundi 27 mai 2019. En collaboration avec l'unité Relations avec les investisseurs, a organisé des consultations et des réunions régionales et nationales avec les délégations des pays membres suivants : Cameroun, Tanzanie, République centrafricaine, Burkina Faso, Ouganda, Namibie, Swaziland, Rwanda, Sénégal et Zimbabwe. Le Directeur général de SHAF a prononcé un communiqué le dernier jour de l'Assemblée. 	
	Présentation d'une conférence invitée à la Strathmore Business School, Nairobi. Thème : Les PPP dans le secteur du logement - Les leçons pour le Kenya	Juillet 2019
	Présentation principale à la West Africa Built Environment Research Conference, Accra, Ghana. Thème : Relever le défi du logement abordable pour les travailleurs à revenus faibles et moyens dans les pays africains	Août 2019
	Présentation principale à la West Africa Built Environment Research Conference, Accra, Ghana. Thème : Relever le défi du logement abordable pour les travailleurs à revenus faibles et moyens dans les pays africains	Août 2019



RAPPORT SUR LES RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS ET L'ACTIONNARIAT

Malgré la pandémie de la COVID 19, les actionnaires ont démontré leur soutien à l'institution et à son mandat en injectant un total de 16,7MUS\$ de fonds propres dans la société. Ce montant représente 160% de l'objectif annuel de 10MUS\$ et une croissance de 71% par rapport aux collectes 2019 de 9.78M USD. Le gouvernement nigérian a été le plus grand contributeur avec un paiement de 9.38 millions de dollars, représentant 56% du total des collectes. Des contributions substantielles ont également été apportées par le Togo (10.7%), le Maroc (7.8%), le Mali (7.4%) et le Rwanda (7.2%). La répartition des fonds mobilisés est présentée ci-dessous :



Photo

Kahumbya Bashige,
responsable des relations avec
les investisseurs

Total Capital Contribution for 2020

N/N	PAYS MEMBRE	TOTAL EN MILLIONS D'USD
	Rwanda	1.21
	Ouganda	0.176
	Maroc	1.37
	Zimbabwe	0.36
	Swaziland	0.027
	Mali	1.25
	Lesotho	0.63
	Namibie	0.41
	Togo	1.851
	Nigeria	9.382
	Total	16.666



Les recettes de l'année ont également permis à quatre actionnaires (Zimbabwe, Lesotho, Namibie et Maroc) de s'acquitter intégralement de leur cotisation pour les appels 2013 et 2017.

La société s'est également efforcée de recruter des membres potentiels des classes B et C, et le Fonds de Solidarité Africaine a manifesté son intérêt à investir 1.8 million de dollars dans des actions de classe B.

Photo

Le Directeur général du groupe et le vice-président du Conseil d'administration, M. Sekou Demba, lors d'un cocktail de relations avec les investisseurs au Forum urbain mondial 10 qui s'est tenu à Abu Dhabi.





GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET **RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES**

39ÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Photo **Natasha Koli,** Secrétaire de société par intérim

Compte tenu de la pandémie de la COVID-19 et de ses effets, le Conseil d'administration, lors de sa 128ème réunion, a adopté la tenue d'une AGA virtuelle sous réserve de l'approbation des actionnaires circulaires. Les actionnaires de Shelter Afrique ont approuvé la tenue de la 39ème Assemblée générale annuelle et des événements connexes de manière virtuelle, accueillie par la République du Kenya et tenue virtuellement le 17 septembre 2020 à l'hôtel Crowne Plaza, Nairobi, Kenya.

La 39ème Assemblée Générale Annuelle a été présidée par l'Honorable Nouzha Bouchareb, Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville du Royaume du Maroc - Présidente sortante du Bureau de la 38ème AGA. Ensuite, il y a eu un changement au niveau du Bureau de l'AGA suite à l'élection de l'Honorable James W. Macharia, Ministre du Transport, de l'Infrastructure, du Logement, du Développement Urbain et des Travaux Publics de la République du Kenya, en tant que Président du Bureau de la 39ème AGA. Les autres membres élus sont la première vice-présidente du Bureau, S.E Madame Célestine Ketcha Courtès, Ministre de l'Habitat et du Développement urbain, République du Cameroun, et le deuxième vice-président du Bureau, l'Honorable Daniel Garwe, Ministre de l'Habitat National et des Équipements Sociaux, République du Zimbabwe.

La nature générale des affaires traitées était la suivante :

- Élection du président et des deux vice-présidents de la 39e
 Assemblée générale.
- Présentation par le président du Conseil d'administration.
- Présentation et adoption du rapport annuel, des comptes vérifiés pour l'année 2019.
- Présentation de la rémunération annuelle des administrateurs.
- Rapport et approbation de la politique de rémunération pour 2019/2020.
- Présentation des affaires spéciales relatives à :
- Nomination d'administrateurs de classe "B" représentant la Banque africaine de développement.
- 2. Nomination des commissaires aux comptes externes pour l'année 2021 et approbation de leur rémunération.

Le quorum a été atteint avec la participation de 24 membres, à savoir : Bénin, Cameroun, République centrafricaine, Congo, Gambie, Ghana, Guinée équatoriale, Kenya, Lesotho, Liberia, Malawi, Mali, Maroc, Namibie, Nigéria, Rwanda, Sierra Leone, Tanzanie, Togo, Ouganda, Zambie, Zimbabwe, Banque africaine de développement (BAD), Société africaine de réassurance, et a adopté les résolutions suivantes :

Photo

Le président de la 39e Assemblée générale annuelle, le Secrétaire de cabinet pour le transport, l'infrastructure, le logement et le développement urbain, Kenya, s'adressant virtuellement aux délégués.

Résolutions et actions de la 39ème Assemblée générale annuelle



Point De L'ordre Du Jour	RÉSOLUTION PROPOSÉE	ADOPTÉE
1. Ordre du jour	Résolution ordinaire	Adopté
	Examiner et approuver l'ordre du jour de la 39e Assemblée générale annuelle.	L'Assemblée a adopté l'ordre du jour tel que présenté.
2. Élection du 39e	Résolution ordinaire	Adopté :
Bureau.	Nommer le président et les deux (2) vice-prési-	The meeting appointed the 39th AGM Bureau as
	dents de la 39e Assemblée générale annuelle.	follows:
		PRÉSIDENT DU BUREAU DE LA 39E AGA
		L'Honorable Secrétaire du Cabinet et Ministre des
		Transports, de l'Infrastructure, du Logement et
		du Développement Urbain, République du Kenya-
		Honorable James. W. Macharia
		1ER VICE-PRÉSIDENT DU BUREAU DE LA 39ÈME
		AGA:
		S.E le Ministre de l'Habitat et du Développement
		Urbain de la République du Cameroun -S.E. Ma-
		dame Célestine Ketcha Courtès.
		2E VICE-PRÉSIDENT DE LA 39E ASSEMBLÉE
		GÉNÉRALE ANNUELLE :
		L'Honorable ministre du logement national et des
		équipements sociaux de la République du Zimba- bwe - l'Honorable Daniel Garwe.
3. Procès-verbal de	Résolution ordinaire	Adopté :
la 38e AGA tenue à	Examiner et adopter le procès-verbal de la	La réunion a examiné et adopté le procès-verbal
Marrakech, le 20 juin	38e AGA tenue à Marrakech, au Maroc, le 20	de la 38e Assemblée générale annuelle tenue le 2
2019	juin 2019.	juin 2019 à Marrakech, au Maroc.
4. Rapport annuel	Résolution ordinaire	Adopté
et comptes pour la	Examiner et adopter le rapport annuel et les	La réunion a :
période se terminant le	comptes pour la période se terminant le 31	(a) Adopté le rapport annuel et les comptes de la
31 décembre 2019	décembre 2019.	société pour la période se terminant le 31 décem
		bre 2019 ;
		(b) Résolu que :
		(i) Il n'y aurait pas de paiement de dividende pou
		l'exercice 2019 ; et

5. Nomination des administrateurs représentant la Banque africaine de développement au Conseil d'administration de Shelter Afrique

Résolution ordinaire

Examiner et approuver la nomination des administrateurs représentant la Banque africaine de développement au sein du Conseil d'administration

Adopté

L'Assemblée a nommé les administrateurs suivants représentant la Banque africaine de développement au Conseil d'administration de Shelter Afrique pour un mandat de trois (3) ans : a) Dr Chii. P. Akporji - Administratrice

(ii) Il n'y aurait pas d'allocations à la Fondation Shelter Afrique pour l'exercice 2019.

b) M. Abayomi Ayodabo -Administrateur suppléant



Résolutions et actions de la 39ème Assemblée générale annuelle

Point De L'ordre Du Jour	RÉSOLUTION PROPOSÉE	ADOPTÉE
6. Rapport annuel sur les rémunérations pour 2020/2021	Résolution ordinaire Examiner et approuver la politique et la procédure de rémunération des administrateurs et des cadres supérieurs pour 2020/2021.	Adopté La reunion a : (a) adopté le rapport annuel sur la rémunération pour la période 2019/2020 et ; (b) approuvé la politique de rémunération pour la période 2020/2021, laquelle politique restera applicable jusqu'à ce que la Société redevienne rentable
7. Nomination et rémunération des commissaires aux comptes externes	Résolution ordinaire Examiner et approuver : I.Le renouvellement du mandat de Deloitte et Touche en tant que commissaires aux comptes externes de la société pour 2020. II. La rémunération des commissaires aux comptes externes pour 2020.	Adopté L'Assemblée a reconduit M/S Deloitte & Touche en tant que commissaires aux comptes externes de la société pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2020, avec des honoraires de 46.000 USD (hors débours et taxes).
8. Date et lieu de la 40e et 41e Assemblée générale annuelle.	Résolution ordinaire I. Confirmer la République du Cameroun comme hôte de la 40e Assemblée générale annuelle (AGA) et mandater le Conseil d'administration pour fixer la date de la 40e AGA. II. Évaluer les propositions disponibles et confirmer le lieu de la 41e AGA.	Adopté La réunion a décidé que : i. La 40e Assemblée générale annuelle se tiendra dans la République du Cameroun, qui l'accueillera, et. ii ; ii. La 41e Assemblée générale annuelle se tiendra dans la République du Zimbabwe, qui l'accueillera. iii. Le Conseil d'administration détermine la date et l'heure des 40e et 41e Assemblées générales annuelles.

RÉUNION DU CONSEIL **D'ADMINISTRATION ET RETRAITES**

Conseil d'administration

La société est dirigée par un Conseil d'administration, chacun étant nommé par les actionnaires de la société. Le Conseil est chargé de définir l'orientation stratégique de la Société conformément au mandat donné par les Actionnaires. Le Conseil formule également les politiques de la Société, fixe l'appétit pour le risque et veille à ce que les objectifs commerciaux soient atteints dans un environnement contrôlé. Le Conseil d'administration doit rendre compte aux actionnaires des performances de la société et est collectivement responsable du succès à long terme de la société.

Charte du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a adopté une Charte du Conseil d'administration qui définit ses fonctions et ses pouvoirs et complète les exigences relatives au Conseil d'administration et à ses membres contenues dans les Statuts et le Règlement général de Shelter Afrique et les résolutions de l'Assemblée générale. La Charte régit la composition du Conseil d'administration et des comités, prévoit des postes tels que ceux de président, de vice-président et de secrétaire général, définit les devoirs

et responsabilités du Conseil d'administration et stipule la méthodologie et les conditions d'évaluation des performances du Conseil . La Charte fournit également des Conseil s sur l'accueil, le développement et la formation des administrateurs ainsi que sur la prise de décision au sein du Conseil . Les questions relatives aux conflits d'intérêts et aux transactions entre parties liées sont également abordées en détail, avec des indications claires sur la manière de les traiter. Les actionnaires approuvent la charte du Conseil d'administration et ses modifications lors d'une Assemblée générale. En 2020, aucune modification de la Charte du Conseil n'a été recommandée à l'Assemblée générale pour approbation.

Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Shelter Afrique comprend 7 (sept) administrateurs de classe "A" représentant 44 pays membres africains, 2 (deux) administrateurs de classe "B" représentant 2 (deux) institutions, et 2 (deux) administrateurs indépendants. Tous les administrateurs sont non exécutifs. Les administrateurs possèdent des compétences et une expertise variées et proviennent de divers secteurs essentiels à la réalisation de notre mandat envers nos principales parties prenantes. Les noms et les détails biographiques de chaque administrateur, y compris leurs principales associations en dehors de Shelter Afrique, sont disponibles sur le site web de la Société www.shelterafrique.org . Noms des administrateurs qui ont occupé leur poste en 2020 sont présentés ci-dessous.



Photo right

(de gauche à droite) Le directeur général, le président du bureau et le président du conseil d'administration arrivent à la 39e Assemblée générale annuelle

Représentants des actionnaires de classe B et durée de leur mandat

oint / Groupe	Titre	Noms	Pays	Mandat
Groupe 1	Administrateur	Charles	Kenya	20/07/2018
		Hinga Mwaura		19/07/2021
	Administrateur	Lexton. T.	Zimbabwe	20/07/2018
	suppléant	Kuwanda		19/07/2021
Groupe 2	Administrateur	Nghidinua	Namibie	20/07/2020
		Daniel		19/07/2023
	Administrateur	Dorcas W.	Ouganda	20/07/2020
	suppléant	Okalany		19/07/2023
Groupe 3	Administrateur	Dr. Theresa	Ghana	20/07/2018
		Tufour		19/07/2021
	Administrateur	Ouadja Kossi	Togo	20/07/2018
	suppléant	Gbati		19/07/2021
Groupe 4	Administrateur	Mina Azerki	Maroc	20/07/2020
				19/07/2023
	Administrateur	Nejib Snoussi	Tunisie	20/07/2020
	suppléant			19/07/2023
Groupe 5	Administrateur	Marie-Rose	Cameroun	20/07/2020
		Biyong		19/07/2023
	Administrateur	Ahmadou	Cameroun	20/07/2020
	suppléant	Sardaouna		19/07/2023
Groupe 6	Administrateur	Olaitan	Nigeria	20/07/2020
		Komolafe		19/07/2023
	Administrateur	George	Liberia	20/07/2020
	suppléant	Bombo Bright		19/07/2023
Groupe 7	Administrateur	Sékou	Mali	20/07/2020
		Demba		19/07/2023
	Administrateur	Ousmane	Sénégal	20/07/2020
	suppléant	Wade		19/07/2023



Représentants des actionnaires de classe B et durée de leur mandat

Point / Groupe	Titre	Noms	Pays	Mandat
ADMINISTRATEURS	Administrateur	Dr Omodele	ll en est à son	20/07/2018
INDÉPENDANT	indépendant	R.N. Jones	deuxième mandat	19/07/2021
	Administrateur	Dr Stephen	Au cours de son	20/07/2018
	indépendant	Mainda	premier mandat	19/07/2021

Actionnaires de classe "B

Institutions	Titres	Noms	Terme
8AD	Administrateur	Patience Chika	17/09/2020
		Akporji	16/09/2023
	Administrateur	Abayomi	17/09/2020
	suppléant	Ayodabo	16/09/2023
frica-Re	Administrateur	Kiiza Bichetero	20/06/2019
			19/06/2022
	Administrateur	Seydou Kone	20/06/2019
	suppléant		05/07/2022

Représentants des actionnaires de classe B et durée de leur mandat

Rôles et responsabilités

Le Conseil est responsable de la conduite des opérations générales de la société et exerce à cet effet tous les pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts, le règlement intérieur et les pouvoirs qui lui sont délégués par l'Assemblée générale. Les responsabilités du Conseil comprennent, sans s'y limiter, les éléments suivants : -

- Supervision et contrôle des affaires générales de la société.
- S'assurer que la vision, la mission et les valeurs fondamentales de la société sont conformes aux besoins des actionnaires et que la culture de l'organisation est établie et ancrée.
- Approuver la stratégie, les objectifs financiers et commerciaux de la société et s'assurer qu'il a un contrôle et est tenu au courant de l'avancement de la réalisation de ces objectif.
- Définir l'appétence pour le risque de la société et évaluer les performances par rapport à cet appétence. Responsable du fonctionnement efficace de la société en nommant et en évaluant les performances des cadres supérieurs, y compris la rémunération et la planification de la succession.

Comités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte 4 (quatre) Comités , à savoir le Comité d'audit, des risques et des finances, le Comité d'investissement, le Comité des ressources humaines et de la gouvernance et le Comité stratégique. Les comités du Conseil

ont été créés pour permettre au Conseil de s'acquitter de ses responsabilités de surveillance de la stratégie à moyen et long terme de la société, des risques et des opportunités liés à cette stratégie, et des décisions stratégiques concernant les investissements, l'expansion, les acquisitions et les cessions de la société. Pour que le Conseil puisse s'acquitter efficacement de son mandat, les questions sont discutées en détail au sein des comités avant d'être résolues par le Conseil. Ces comités aident le Conseil à s'assurer que des politiques, des stratégies, des contrôles internes et des structures appropriés sont en place pour atteindre les objectifs de la société et ses obligations envers ses parties prenantes. Tous les comités ont des termes de référence spécifiques et tiennent des réunions trimestrielles ou aussi fréquentes que nécessaire. Le Conseil d'administration peut déléguer certains de ses pouvoirs à tout comité et peut nommer tout autre comité, y compris des comités ad hoc, lorsqu'il le juge nécessaire.

Fonctionnement du Conseil

La charte du Conseil d'administration régit le fonctionnement du Conseil . Chaque année, le Conseil établit un plan de travail annuel avec un agenda progressif pour guider ses objectifs. Un calendrier des dates des réunions du Conseil qui se tiendront l'année suivante est également fixé à l'avance par le Conseil . En 2020, le Conseil a tenu ses réunions comme suit : -



Nombre de réunions du Conseil d'administration organisées en 2020

NON.	RÉUNION	NOMBRE DE RÉUNIONS	ÉTENDUE DES ACTIVITÉS MENÉES
1	Conseil d'administration	4	Stratégie, politiques, finances, relations avec les investisseurs, appétit pour le risque, audit et environnement de contrôle, gouve nance d'entreprise, personnel et culture, etc.
2	Comité d'audit, des risques et des finances	4	Performance financière, rapports et intégrité, gestion des actifs et des passifs, audit interne et externe. (conclusions et recommandations), l'identification, l'évaluation, la gestion et la conformité des risques d'entreprise, ainsi que les examens de politiques connexes.
3	Comité des ressou- rces humaines et de la gouvernance	5	Personel et culture, passation de marchés , administration, nomi- nations, rémunération, la rémunération des deux Conseil d'administration et du personnel, gouvernance des TIC, planification des successions et examens des politiques connexes
4	Comité d'investissement	4	Recommandations en matière de politique et de stratégie de crédit, nouvelles approbations de crédit, restructuration et straté- gies de restructurations des prêts proposées par la Direction.
5	Comité de stratégie	4	Développement de la stratégie, mise en œuvre de la stratégie, suivi de l'état d'avancement de la mise en œuvre de la stratégie, examen de la pertinence continue de la vision, de la mission et des objectifs de SHAF et les valeurs, et suivre la progression annuelle du redressement de l'organisation.

Indépendance des administrateurs

Le Conseil veille toujours à ce que chaque administrateur puisse agir de manière indépendante. Chaque année, les administrateurs sont évalués par rapport aux lignes directrices établies afin de s'assurer qu'ils restent toujours indépendants. En 2020, tous les administrateurs sont restés indépendants conformément aux lignes directrices établies.

Conflits d'intérêts et questions connexes

Les membres du Conseil d'administration et de la Direction ne sont pas autorisés à conclure des transactions avec des parties liées, qui, par nature, soulèvent des conflits d'intérêts ou des conflits d'intérêts potentiels, et qui présentent un avantage financier direct ou indirect. Tout conflit d'intérêts doit être divulgué au Conseil d'administration. La charte du Conseil d'administration établit des directives claires sur la gestion des conflits d'intérêts au niveau du Conseil . Les membres du Conseil d'administration ne participent à aucune discussion ou prise de décision concernant une question pour laquelle ils ont un conflit d'intérêts.

Il n'y a pas eu de transactions importantes entre parties liées, de transactions pécuniaires ou de relations entre la Société et ses administrateurs ou sa direction, à l'exception de celles mentionnées dans la note 34 des états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Rémunération des administrateurs

Les émoluments globaux versés aux administrateurs pour les services rendus au cours de l'exercice sont indiqués dans la note 34 des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2020. La rémunération des administrateurs a été réduite conformément à la résolution de la 37e AGA tenue le 20 juillet 2018, puis révisée par la résolution de la 39e AGA tenue le 17 septembre 2020.

Programme d'initiation, formation et éducation

Lors de son élection, chaque membre du Conseil d'administration participe à un programme d'initiation couvrant les devoirs et les responsabilités du Conseil d'administration et le rôle de chaque administrateur au sein du Conseil . L'initiation couvre également la stratégie, les affaires financières et juridiques, les politiques et les opérations de la Société, ainsi que les aspects généraux et spécifiques de l'activité de la Société. Un programme d'initiation a

été entrepris en septembre 2019 pour les nouveaux administrateurs. Le Conseil d'administration examine également chaque année et identifie les domaines dans lesquels les membres du Conseil ont besoin d'une formation ou d'une éducation supplémentaire. Le Conseil d'administration a approuvé le plan de développement des directeurs pour 2020, et ce dernier a été mis en œuvre, bien que partiellement en raison de la rationalisation des coûts de l'entreprise jugée nécessaire à la lumière de la pandémie de la COVID-19.

Évaluation des performances du Conseil d'administration

Chaque année, le Conseil procède à une évaluation de ses performances par rapport aux objectifs fixés. Le Conseil procède également à des évaluations pour ses comités, les administrateurs individuels, le Directeur général et le secrétaire de la société. Les résultats des évaluations sont rassemblés et transformés en un plan d'action pour guider les initiatives d'amélioration du Conseil . Une évaluation du Conseil a été réalisée en 2020, et les recommandations sont en cours de mise en œuvre.



HUNTSVILLE

ACTIVITÉS DE RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

Shelter Afrique, dans un souci d'être une personne morale responsable et conformément au Code de gouvernance d'entreprise King IV et à la politique de RSE de Shelter Afrique, a mené des activités caritatives au Kenya, en Côte d'Ivoire et au Nigeria. Les activités caritatives avaient pour but d'aider à combattre la pandémie de la COVID-19 et de financer des secours d'urgence pour les membres les moins privilégiés et vulnérables de la communauté vivant dans des établissements informels. La proposition de mener des activités de RSE est conforme à l'objectif 2 et à l'objectif 3 du plan stratégique (2019-2023). Shelter Afrique a joint ses efforts à ceux des gouvernements, des multinationales et de diverses entités corporatives dans la lutte contre la pandémie en jouant un rôle actif pendant la pandémie. Les activités ont consisté à distribuer des équipements de protection individuelle ("EPI"), des kits de test rapide la COVID-19, des denrées alimentaires ainsi que des dons en espèces aux bénéficiaires identifiés parmi les plus vulnérables de la société.

Les activités proposées augmentent l'impact de Shelter Afrique dans les Etats membres. Le Kenya, la Côte d'Ivoire et le Nigéria ont été choisis parce que la société a son siège social et ses branches régionales dans ces pays. Notre présence physique, en dépit des restrictions du gouvernement par le biais de fermetures et de cessation de mouvement, nous a permis de jouer un rôle de premier plan dans divers Etats membres. C'était une façon pour Shelter Afrique de rendre la pareille aux Etats membres qui l'ont soutenu au fil des ans, en particulier pendant la période de crise. C'était un geste de solidarité avec les Etats membres et a ouvert la voie à une meilleure relation et un partenariat avec les actionnaires et d'autres parties prenantes clés.

KENYA CARTON CITY - ÉTABLISSEMENT INFORMEL

Carton City est un programme informel de logement avec environ 500 ménages adjacents au projet phare de joint-venture de Shelter Afrique (Everest Park Estate), situé à Athi River le long de Mombasa Road. Le choix du groupe cible a été guidé par le fait que la communauté se trouve à proximité d'Everest Park Estate. Certains habitants de Carton City ont participé au chantier de construction de l'Everest Park Estate, tandis que d'autres fournissent une main-d'œuvre occasionnelle aux résidents actuels de l'Everest Park Estate.



Photo

Le Directeur général du groupe et le président du Conseil d'administration présentent des articles de secours COVID-19 à son excellence, le Dr Alfred Mutua, gouverneur du comté de Machakos, au Kenya.



Le 4 mai 2020, le Président du Conseil d'administration et la Direction de Shelter Afrique ont visité le quartier informel de Carton City. Avant la visite, le gouvernement kenyan a imposé des mesures de confinement aux comtés qui présentaient des cas actifs généralisés de la COVID-19, tels que Nairobi, Mombasa et Kilifi.

Au cours d'une vibrante occasion honorée par l'honorable gouverneur du comté de Machakos, Alfred Mutua et des représentants du Conseil d'administration et de la Direction de Shelter Afrique des denrées alimentaires et divers équipement de protection individuelle de secours ont été distribués en vue de la lutte contre la COVID-19 aux habitants du comté de Mochakos. Chaque famille a reçu un sac alimentaire contenant les denrées suivantes:

- 1. farine de maïs 4kg
- 2. sucre 4kg
- 3. sel 2kg
- 4. feuilles de thé 1kg
- 5. haricots 4kg
- 6. haricots de marque green grams 4kg
- 7. riz 5kg
- 8. huile de cuisson 3 litres
- 9. désinfectants llitre

INSTITUT DE RECHERCHE MÉDICALE DU KENYA

L'institut de recherche médicale du Kenya ("KEMRI") est le premier institut de recherche médicale d'Afrique centrale et orientale. Il s'agit d'un organisme public parapublic. Suite à une pénurie aiguë de kits de test COVID-19 en raison de la demande mondiale actuelle, le KEMRI a développé des capacités internes pour produire des kits de test rapide permettant de tester les patients cibles à la COVID-19 en 15 minutes.

Le choix du KEMRI comme bénéficiaire de l'initiative RSE de Shelter Afrique a été motivé par le fait que, avec une production accrue de kits de test rapide, le gouvernement du Kenya serait en mesure d'identifier davantage de personnes infectées par la COVID-19. Cela permettrait aux autorités sanitaires de prendre des mesures correctives telles que la mise en quarantaine et le traitement, ce qui contribuerait à l'aplatissement de la courbe.

Ainsi, le 30 avril 2020, lors d'une cérémonie organisée dans la salle de conférence de Shelter Afrique, le Président du Conseil d'administration de Shelter Afrique a fait don d'un chèque de 10.000 US\$ à KEMRI pour la production de 1000 kits de test rapide de la COVID-19.

Photo

Le Directeur général du groupe signe le chèque destiné à l'Institut de recherche médicale du Kenya.





Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, les dons effectués par les institutions pour soutenir l'effort gouvernemental de lutte contre la COVID-19 ont pris la forme de dons directs en espèces par le biais du ministère de la Santé publique ou du ministère des Affaires sociales. D'autres dons privés ont été faits sous forme de denrées alimentaires ou d'argent directement aux communautés ou aux autorités locales.

Le Service des Maladies Infectieuses et Tropicales (SMIT) de Treichville est le principal hôpital en première ligne dans la lutte contre la COVID-19. En faisant un don financier de 5 millions de FCFA (8.400 USD) au SMIT, Shelter Afrique a directement aidé les agents et le personnel de santé. Le don a été fait par le biais du Ministère de tutelle, à savoir le Ministère de la Santé Publique.

Deux quartiers informels ont été sélectionnés, à savoir le Grand Campement (Koumassi) et Koweit (Yopougon) à Abidjan, qui regroupent 2.000 ménages. Chaque famille a reçu un sac alimentaire contenant les denrées essentielles suivantes :

- 1. riz 5kg
- 2. sucre 1kg
- 3. huile de cuisson 0.9L
- 4. savon 3 Barres
- 5. lait (poudre 10 paquets de 250g)

Le directeur régional en Côte d'Ivoire, Edmond Adijkpe, a organisé une cérémonie à laquelle ont assisté Célestin Koalla, un administrateur du Conseil d'administration de Shelter Afrique et d'autres représentants distingués du gouvernement, notamment:

- M. Bruno Nabagné KONE, ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ;
- M. Gilbert Kafana Koné, député-maire de Yopougon, ministre auprès du cabinet du président chargé des relations avec les institutions de la République;
- M. Cissé Bacongo, député-maire de Koumassi, ministre auprès du cabinet du président chargé des affaires politiques.







Photo:

La représentante régionale au Nigéria, Elizabeth Ogbonegbu, lors de la distribution de matériel de secours dans le village de Dakibiyu, à Abuja, au Nigéria.

NIGÉRIA VILLAGE DE DAKIBIYU

Au Nigéria, Shelter Afrique a distribué des colis de secours aux résidents du village de DakiBiyu à Abuja, au Nigeria.

La directrice régionale au Nigéria, Elizabeth Ogbonegbu, a engagé la personne de liaison au Ministère des Travaux et du Logement, Edna Tobi, qui a recommandé la coordination et le partenariat avec l'Architecte Ezekiel Nya-Etuk, une partie prenante clé dans le secteur du logement car le Ministère des Travaux et du Logement était fermé.

Pour garantir que les denrées alimentaires et les fournitures essentielles soient distribuées équitablement à tous les ménages de la communauté, Shelter Afrique a procédé à une inscription de maison en maison des bénéficiaires potentiels. Shelter Afrique a choisi de faire des dons directement aux femmes, car ce

sont elles qui sont chargées de cuisiner et de prendre soin des membres de la famille.

Grâce à cet exercice, 3.178 noms ont été rassemblés pour imprimer des badges nominatifs avec un numéro de série unique pour faciliter l'identification.
Ensuite, une deuxième série de présentation des étiquettes aux familles a été effectuée. Ceci afin de s'assurer qu'aucun des bénéficiaires potentiels ne soit privé de ses droits. Le sac alimentaire a été distribué à 2.887 bénéficiaires et contenait les articles suivants :

- 1. riz 5kg
- 2. haricots 3,5 kg
- 3. nouilles 10 paquets
- 4. détergent 950g





Photo

Mr. Kingsley Muwowo,
directeur financier (Zambie)

GESTION DE L'ENTREPRISE ET DES FINANCES

a lenteur de la reprise de la souscription de nouvelles affaires et l'apparition sans précédent de la pandémie de la COVID-19 ont eu un impact sur les performances financières de l'année 2020. Par conséquent, les flux de revenus ont continué à diminuer d'une année sur l'autre, en raison de la faiblesse des décaissements et du déclin soutenu du portefeuille de prêts existant. Cependant, la société a enregistré un bénéfice d'exploitation de 1.34 million de dollars US, soit une augmentation de 324 %par rapport à la perte d'exploitation de 0.59 million de dollars US subie en 2019. Le résultat global s'est élevé à 1.85 million de dollars US, soit une augmentation de 247 % par rapport à la perte de 1.26 million de dollars US enregistrée l'année précédente. Le bénéfice est principalement attribué aux récupérations de dépréciation de 4.45 millions de dollars US d'une réception de 7,1 millions de dollars US du projet SPV du siège de l'ONU au Swaziland, soit une augmentation de 118 % par rapport aux recouvrement de 2.00 millions de dollars US de l'année 2019. Il y a également eu une plus-value réalisée de 0.52 million de dollars US provenant de la cession d'actions dans la Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF), contribuant aux autres éléments du résultat global pour la période. Les revenus d'intérêts ont diminué de 37 %, passant de 15.34 millions de dollars à 9.69 millions de dollars, et les revenus de commissions ont diminué de 42 %, passant de 1.30 million de dollars à 0.76 million de dollars. L'indicateur de performance clé est la baisse de 11 % du portefeuille de prêts nets, qui passe de 114.63 millions de dollars US en 2019 à 101,66 millions de dollars US en 2020.

Dans l'ensemble, la performance financière positive en matière de rentabilité est une étape cruciale après une période soutenue de 5 ans de pertes de 2015 à 2019. La Société a également enregistré des améliorations significatives sur des paramètres critiques tels que la réduction considérable des charges d'intérêts de 73 %, passant de 6.70 millions de dollars US en 2019 à 1.80 million de dollars US en 2020. Cette amélioration a été obtenue grâce à une diminution de 52 % des emprunts, qui sont passés de 71.66 millions de dollars US en 2019 à 34.71 millions de dollars US en 2020. L'accord de restructuration de la dette (ARD) a été signé le 6 mai 2020.

Il est également impératif de noter qu'en termes absolus, la Société a contenu les dépenses de fonctionnement avec une diminution de 1 %, passant de 8.44 millions de dollars US en 2019 à 8.35 millions de dollars US en 2020.

Situation financière

Le total des actifs a diminué de 10 %, passant de 193.13 millions de dollars US en 2019 à 174.61 millions de dollars US en 2020, en raison de la diminution de 11 % des actifs de prêt nets, qui sont passés de 114.63 millions de dollars US à 101.67 millions de dollars US, comme expliqué ci-dessus, en raison de la réduction des prêts, compte tenu de la lenteur de la reprise des nouvelles affaires et de l'impact de la pandémie de la COVID-19, qui a entraîné une augmentation significative du risque de crédit, ce qui a entraîné une réduction des activités de prêt.



Les liquidités ont diminué de 17 %, passant de 56.97 millions de dollars US en 2019 à 47.41 millions de dollars US en 20 20, attribuées à d'importants paiements de service de la dette sur l'obligation CFA et la dette (ARD) s'élevant à 36.95 millions de dollars US. Le ratio de liquidité a clôturé à 27 %, soit 12 points de pourcentage au-dessus du seuil minimum de 15 %. Les fonds des actionnaires ont augmenté de 16 pour cent, passant de 115.42 millions de dollars US en 2019 à 133.66 millions de dollars US en 2020, en raison des nouvelles souscriptions au capital de 16.66 millions de dollars US et du bénéfice de 1.85 million de dollars US pour l'année. Le capital libéré total augmente ainsi de 12 %, passant de 140.64 millions de dollars US en 2019 à 157.29 millions de dollars US en 2020. La dette a été réduite de 52 %, passant de 71.66 millions de dollars US en 2019 à 34.71 millions de dollars US en 2020, grâce aux paiements du principal et des intérêts de 34.47 millions de dollars US et de 4.34 millions de dollars US, respectivement. Aucune dette supplémentaire n'a été contractée au cours de l'année.

Changements au niveau des capitaux propres

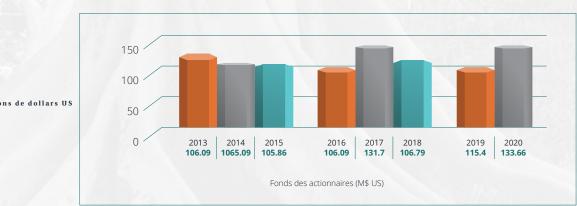
Le total des fonds propres a augmenté de 16 %, passant de 115.42 millions de dollars US en 2019 à 133.66 millions de dollars US en 2020. Cette augmentation est attribuée aux recettes de souscription de capital de 16.66 millions de dollars US (2019: 9.79 millions de dollars US) et le bénéfice de l'exercice.

Flux de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont diminué de 17 %, passant de 56.97 millions de dollars US en 2019 à 47.41 millions de dollars US en 2020. La situation de trésorerie de la société reflète l'impact des entrées de capitaux de 16.66 millions de dollars US reçues au cours de l'année et des flux de trésorerie opérationnels positifs. En termes de sorties de trésorerie, la société a payé 34.50 millions de dollars US et 4.34 millions de dollars US pour le service du principal et des intérêts des obligations de la dette respectivement, par rapport aux 45.70 millions de dollars US et 5.9 millions de dollars US de l'année précédente, respectivement.

Indicateurs financiers sélectionnés

FONDS DES ACTIONNAIRES(2013-2020)



Millions de dollars US

Section transversale du total des actifs sur une période de huit ans **ACTIFS TOTAUX (2013-2020)**



Millions de dollars US



PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES ET FI-NANCIÈRES - 2013 -2020 (MILLIONS DE DOLLARS US)

Année	2013	2014	2015*	2016	2017	2018	2019	2020
Approbations	104.5	141.13	129.73	89.43	64	1000		25.41
Approbations cumulatives	787.33	928.46	1,058.19	1,147.62				1,173.03
Décaissement	79.73	73.11	103.65	51.4	27.52	6.50	3.40	19.50
Décaissements cumulatifs	403.83	476.94	580.59	631.99	659.51	666.01	669.41	688.91
Total des actifs	270.19	289.3	335.85	336.51	311.86	229.43	193.13	174.61
Bénéfice (perte)	4.75	0.45	(4.94)	(12.68)	(7.79)	(9.25)	(1.26)	1.85
Capital libéré	59.84	60.82	62.23	62.6	88.62	91.76	97.39	106.78
Recettes de capital	5.90	1.63	2.49	0.64	46.14	5.56	9.79	16.66
Réserves de revenus	29.43	27.85	22.91	9.49	1.73	(27.52)	(28.39)	(25.22)
Provisions pour l'année	2.28	4.83	10.14	19.2	10.9	9.92	4.39	3.19

Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués dans les états financiers de 2016.

INDICATEURS FINANCIERS CHOISIS (MILLIONS DE DOLLARS US)

Résultats opérationnels	2013	2014	2015*	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat opérationnel avant provisions	6.65	5.59	5.2	6.52	4.84	0.69	3.13	4.52
Bénéfice (perte) pour l'année	4.75	0.76	-4.94	-12.68	-7.79	-9.25	-1.26	1.85
Frais administratifs (a)	6.51	7.87	9.63	9.2	8.42	8.68	8.05	8.01
Situation financière								
Prêts et avances nets	195.41	216.85	274.28	283.11	247.4	165.19	114.64	101.67
Investissements financiers	59.67	51.87	30.47	7.71	21.98	30.78	50.48	42.20
Total des actifs	270.19	289.3	335.85	336.51	311.86	229.43	193.13	174.6
Total des capitaux propres	106.09	105.9	105.86	93.36	131.7	106.79	115.42	133.66
Dette totale	160.62	177.79	224.57	236.16	173.65	116.78	71.66	34.71
Résultats opérationnels								
Dette totale sur l'actif total (%)	59.45	61.46	66.87	70.18	55.68	50.9	37.1	19.88
Ratio Dette/Fonds Propres (%)	151.4	167.88	212.14	252.96	131.85	109.35	62.09	25.97
Bénéfice (Perte) par action (US\$)	81.86	12.62	-80.36	-203.17	-103.04	-102.56	-13.31	12.99
Dividende par action (US\$)	15.86		6.82	-		-		

a) Les dépenses administratives sont les dépenses de fonctionnement moins les dépréciations et les amortissements

^{*}Certains montants ici ne correspondent pas aux états financiers de 2015 et reflètent les ajustements effectués dans les états financiers de 2016.







Photo

Nancy Okita,

Administration des ressources

humaines

RAPPORT SUR LES RESSOURCES HUMAINES ET L'ADMINISTRATION

Rapport sur les mesures prises pour lutter contre la Covid-19

Les finances 2020 ont prouvé l'importance du capital humain et l'importance de créer des arrangements de travail flexibles de manière universelle. La gestion des ressources humaines s'est principalement occupée de la manière de créer un environnement de travail sûr, d'assurer la sécurité de notre personnel, de répondre aux urgences et d'imprégner une nouvelle culture de travail face à la COVID-19. Les points saillants ci-dessous énumèrent la manière dont l'entreprise a abordé cette question.

- Mise en place d'une politique immédiate de travail à domicile, qui est revue compte tenu des annonces gouvernementales sur les déplacements, les voyages et le travail
- Immédiatement, un embargo sur les voyages du personnel a été décrété et les engagements et réunions virtuels ont été privilégiés.
- Des canaux de communication ouverts pour tous les membres du personnel afin de les tenir informés des derniers développements et des décisions de la direction;
- Installation de stations d'assainissement et de contrôles de température conformément aux directives de l'Organisation mondiale de la santé.
- Introduction d'une politique stricte en matière de masques dans tous les bureaux; les masques et les désinfectants sont fournis par l'organisation.
- Modification des pratiques de nettoyage du bâtiment et des bureaux en Afrique afin d'intégrer les meilleures pratiques en matière de prévention des infections virales.

- Instauration d'une culture visant à encourager la distanciation sociale et à empêcher la propagation de la contagion dans le bureau; le personnel se voit constamment rappeler la nécessité et les avantages des mesures de distanciation sociale.
- La création d'une communauté au sein de l'organisation et la mise en place de réunions régulières avec des experts dans le domaine pour fournir des conseils et sensibiliser le personnel, notamment avec le KEMRI, avec lequel nous avons établi un partenariat.
- Couverture et assurance médicales étendues pour inclure toutes les maladies liées à la COVID pour le personnel et leurs familles.
- Obtenir des sites de test dédiés pour le personnel et leurs familles.

-Collaboration avec les institutions et agences de santé publique nationales, étatiques et locales et les intervenants en cas d'urgence ;

Une communication continue renforcée auprès du personnel sur la nécessité d'observer en permanence des normes élevées d'hygiène et de salubrité, y compris les directives gouvernementales sur les couvre-feux et les diverses mesures de confinement de la ville.

Mise en œuvre continue de mesures de protection au siège social et dans les bureaux régionaux, y compris la distanciation sociale, l'utilisation de masques, l'assainissement ainsi que la prise de température pour tous les membres du public visitant le siège social et les bureaux régionaux.





Photo **Kenneth Kithinji,**directeur des TIC

TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Le déplacement des activités quotidiennes de bureau vers le travail à domicile a été l'une des conséquences profondes de la pandémie de coronavirus observée en 2020. Ce changement sans précédent dans le monde a présenté de nouvelles opportunités et des défis dans la même mesure à de nombreuses entreprises, y compris Shelter Afrique. Pour Shelter Afrique, cela a été l'occasion d'évaluer ses processus, ses systèmes et son infrastructure afin d'établir son niveau de résilience dans la conduite des affaires pendant une crise et dans les opérations normales.

Heureusement, le programme SHAF ANYWHERE initié en 2018 a permis de soutenir les opérations de l'entreprise pendant cette période. Le programme SHAF Anywhere vise à fournir des informations et les ressources nécessaires au personnel pour qu'il puisse opérer depuis n'importe quel endroit. Il vise également à rapprocher les produits et les services des clients compte tenu du mandat de la société, qui consiste à fournir des logements abordables pour tous en Afrique. Bien entendu, il est impossible d'avoir un bureau dans chaque État membre, mais la technologie a permis de répondre aux besoins opérationnels sur l'ensemble du marché de SHAF.

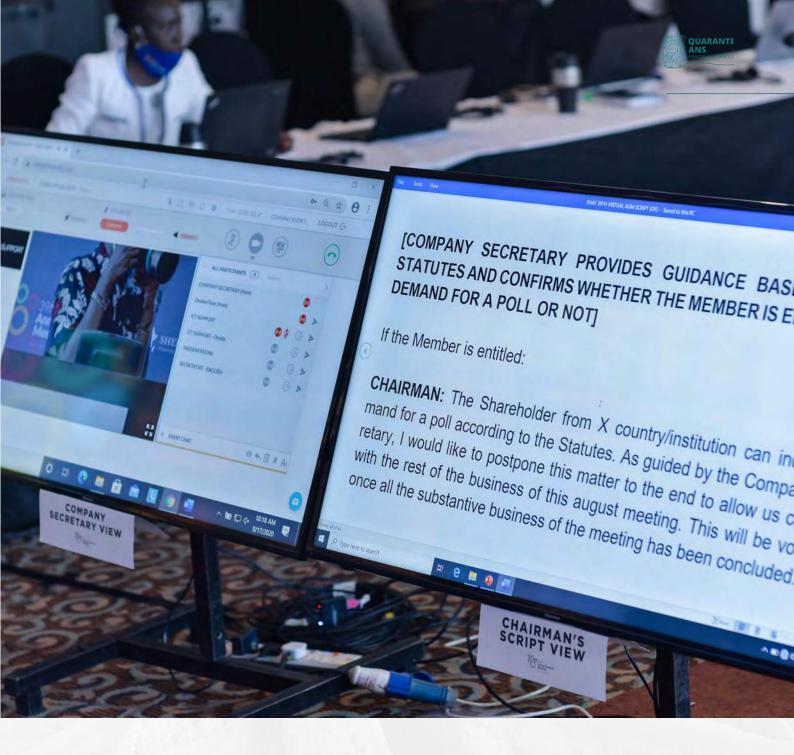
Avec la pandémie de la COVID-19, le travail à domicile ou à distance s'est révélé être la nouvelle normalité. Cela a accéléré l'adoption de solutions technologiques qui favorisent le télétravail et la main-d'œuvre virtuelle.

Principaux résultats attendus en matière de TIC

Malgré les défis posés par la COVID19, l'unité chargée des technologies de l'information et de la communication (TIC) a réussi à mettre en œuvre des projets stratégiques dans ce domaine et à organiser plusieurs événements virtuels essentiels. Une réalisation importante a été l'organisation d'une Assemblée générale annuelle et d'un symposium virtuels, les premiers du genre, qui ont eu lieu en septembre 2020. L'AGA et le symposium virtuels se sont déroulés de manière optimale, la technologie permettant aux actionnaires et aux partenaires d'assister aux réunions depuis différentes régions d'Afrique et du monde. En tirant parti de la puissance de la technologie collaborative, la société a montré au monde et à ses actionnaires ses prouesses en matière d'utilisation de solutions technologiques innovantes pour remplir son mandat.

Afin d'améliorer la communication et la collaboration en interne mais aussi à l'extérieur, l'entreprise a mis en place un système d'interprétation simultanée dans son siège social. La solution s'est révélée d'une grande valeur commerciale à l'ère des réunions et événements virtuels.

Une autre étape importante a été le développement d'un nouveau site web. Avec l'utilisation accrue des médias sociaux et l'adoption de la technologie au niveau mondial, l'image de marque numérique est essentielle pour positionner Shelter Afrique dans l'espace numérique. Le site web a un nouveau look repositionnant la société dans l'espace numérique comme le premier point de contact avec nos clients et partenaires.



Projets futurs

En 2021, l'accent sera mis sur la mise en œuvre d'une stratégie de transformation numérique préparée et approuvée dans le cadre de l'exercice financier actuel. Le plan vise à créer une organisation agile et réactive, où la technologie et l'information sont pleinement exploitées pour donner naissance à une entreprise plus efficace, innovante et collaborative. Quelques-uns des projets ont déjà été mis en œuvre, tandis que d'autres sont en cours de réalisation.

L'un des projets essentiels alignés pour le déploiement est la réimplémentation du système de planification des ressources de l'entreprise (ERP) existant et de la plateforme de paiement SWIFT. Ces systèmes, qui sont opérationnels depuis plus de dix ans, auraient dû être mis à niveau depuis longtemps. Le système est un catalyseur des processus opérationnels suivants: gestion financière (rapports financiers), trésorerie, gestion des informations sur les employés, gestion des performances, traitement des salaires, achats et gestion des prêts. Le principal objectif de ce projet est d'atteindre l'excellence opérationnelle pour une organisation légère et agile afin d'atteindre l'objectif stratégique 3 sur la durabilité organisationnelle.

Photo configuration de la première AGA virtuelle









Photo

Houda Boudlali,
directrice des services juridiques

Le département des services juridiques (DSJ) a été créé conformément à une résolution du Conseil d'administration adoptée lors de la 126e réunion du Conseil d'administration tenue le 26 septembre 2019. Il a été résolu que ; les rôles de secrétaire de la société et de directeur des services juridiques soient séparés. Cela visait à améliorer l'efficacité opérationnelle et à améliorer la prestation de services de la fonction juridique.



Soutien du LSD 50% de l'équipe commerciale 45% Equipe opérationnelle 5% Autres départements

Réalisations juridiques.

En 2020, parmi les nombreuses réalisations, certains événements peuvent être soulignés :

- La séparation du département des services juridiques avec le bureau du secrétaire de la société à compter du 26 septembre 2020.
- Adaptation de l'accord juridique du pays hôte : L'accord juridique du Nigéria, qui accueille l'un des bureaux régionaux, a été adapté pour permettre à Shelter Afrique de bénéficier des mêmes privilèges et immunités que dans les pays hôtes, le Kenya et la Côte d'Ivoire.
- Dossiers majeurs: Au cours de l'année 2020, le DSJ a travaillé sur différents dossiers, et certains d'entre eux ont été d'une grande valeur pour la société, comme les lignes de crédit avancées à Teyliom, SOPROFIM, Mixta, MSD, Banc ABC et Wema Bank
- Litiges : Signature et homologation par le Tribunal de Grande Instance de KIGALI de l'accord de règlement à l'amiable entre SHAF et OXYPROP. En conséquence, les travaux ont repris sur le site avec un niveau d'avancement estimé à 68 % à ce jour.

Perspective d'avenir

En perspective, le DSJ souhaite mieux servir le client interne en complétant les efforts du développement commercial, améliorer la centricité du client en garantissant un délai d'exécution rapide, réduire le budget des litiges en proposant des honoraires de réussite.



GESTION DU RISQUE D'ENTREPRISE

Une gestion efficace des risques de l'entreprise est essentielle à la réalisation de notre mandat institutionnel. Si nous restons déterminés à accroître la valeur pour les actionnaires en développant et en développant nos activités dans le cadre de l'appétence pour le risque déterminé par le Conseil d'administration, nous sommes conscients de la nécessité d'atteindre cet objectif dans le respect des intérêts de toutes les parties prenantes clés. Nous cherchons à atteindre un équilibre approprié entre le risque et l'impact sur le développement et nous continuons à construire et à améliorer les capacités de gestion des risques qui nous aident à réaliser nos plans de croissance dans un environnement contrôlé. La gestion du risque est au cœur de notre modèle d'entreprise, car nous cherchons à limiter les variations défavorables des bénéfices et du capital en gérant les expositions au risque dans les limites des niveaux convenus d'appétence au risque. Notre approche de la gestion des risques consiste à minimiser les concentrations excessives d'exposition, à limiter les pertes potentielles liées à des événements à risque et à garantir l'adéquation continue de toutes nos ressources financières ainsi que la résilience organisationnelle.

Nos processus de gestion des risques se sont avérés efficaces au cours de l'exercice 2020, malgré un environnement économique difficile provoqué par les effets de la pandémie de la COVID19. Vous trouverez ci-dessous les points saillants de notre cadre de gestion des risques.

GOUVERNANCE DU RISQUE

Notre approche de la gouvernance pour gérer les risques au sein de l'entreprise s'appuie sur le modèle des trois lignes



Bernard Oketch, responsable du risque



de défense, comme le montre la figure ci-dessous. Ce modèle favorise la transparence, la responsabilité et la cohérence par une identification claire et une séparation des rôles.

Les structures de gouvernance des risques ci-dessus, associées aux pratiques correspondantes, sont conformes à la norme ISO 31000 sur la gestion des risques, à la norme COSO sur la gestion intégrée des risques et à la norme Basel III sur la gestion des risques. Les risques sont identifiés, mesurés, gérés, contrôlés et signalés. Le Conseil d'administration a la responsabilité générale de la bonne gestion des risques au sein de l'entreprise. Il supervise et autorise un cadre de gestion

des risques de l'entreprise, les politiques et procédures de risque pertinentes, l'appétit pour le risque et les modèles. Le Conseil d'administration a délégué cette importante fonction au Comité d'audit, des risques et des finances (ARF). L'ARF et les autres comités de risque demandent régulièrement des examens approfondis des problèmes de risque actuels, nouveaux et émergents et des points chauds qui peuvent avoir un impact sur l'entreprise. Le directeur général du groupe et chef de la direction conserve la responsabilité globale de la gestion des risques au sein de l'entreprise et est assisté par le comité exécutif (EXCO) et le directeur de la gestion des risques dans l'exercice de cette fonction.



Risques stratégiques

Le risque stratégique est l'impact actuel et futur sur les bénéfices ou le capital découlant de décisions commerciales défavorables, d'une mise en œuvre inadéquate des décisions ou d'un manque de réactivité aux changements du secteur.

Identification des risques stratégiques

Pour identifier les principaux risques stratégiques, la société, par le biais de son équipe de direction (EXCO), utilise des méthodes spécifiques pour identifier et mesurer les risques stratégiques.

Ces mesures comprennent l'analyse environnementale, l'analyse SWOT et l'analyse PESTEL. Au cours de l'exercice 2020, les risques stratégiques clés suivants ont eu un impact sur la Société et ont dû être gérés de manière adéquate afin de garantir la durabilité financière et la pertinence dans un environnement commercial problématique.

a) La pandémie de la COVID-19 a eu un impact significatif sur nos activités et nos projections en 2020. La souscription de nouvelles affaires a été ralentie; le risque de crédit a augmenté en raison des chocs macroéconomiques défavorables pour nos clients. Des mesures appropriées d'atténuation des risques ont été prises pour réduire l'impact de la pandémie sur nos activités. Ces mesures doivent être maintenues au cours de l'exercice 2021. b) Le portefeuille de prêts a continué de diminuer en raison de la lenteur

des décaissements des opérations commerciales déjà approuvées. Le taux de conversion des approbations en décaissements a été inférieur à l'objectif fixé. Cette situation, associée à la maturité continue du portefeuille de prêts existant, a exacerbé les effets négatifs. Nous prévoyons une augmentation des décaissements au cours de l'exercice 2021. Cette prévision repose sur le fait que la plupart des facilités de crédit approuvées en 2020 seront prêtes à être décaissées au cours de l'exercice 2021.

c) Les monnaies africaines ont subi la pression des monnaies étrangères telles que le dollar américain en raison de la rareté des devises étrangères et de l'incertitude des marchés des changes. La volatilité provoquée par ces devises a entraîné des pertes de change non réalisées. Nous nous attendons à ce que cette tendance s'atténue au fur et à mesure que les pays remettent leurs économies en marche de manière optimale après les blocages et que les stratégies de politique monétaire fonctionnent pour résoudre le déséquilibre.

d) Les recouvrements du portefeuille de prêts non performants ont été relativement faibles, les recouvrements étant principalement affectés par la pandémie de la COVID19, ce qui a rendu difficile la mise en œuvre optimale des stratégies de recouvrement. Des approches alternatives ont été envisagées et seront mises en œuvre au cours

de l'exercice 2021 pour améliorer les recouvrements.

e) Les risques de financement restent élevés en raison du besoin constant de fonds optimaux à déployer pour souscrire de nouvelles affaires et soutenir la liquidité. Avec la stratégie commerciale révisée pour 2021-2025, il est prévu de lever plus de

1 milliard de dollars US auprès des IFD et des marchés des capitaux au cours des cinq prochaines années. Les marchés des capitaux sont ciblés pour permettre la levée d'obligations de logement en monnaie locale.

f) La qualité des actifs reste notre principal objectif stratégique. Nous continuons à surveiller et à gérer le profil de risque de nos portefeuilles d'actifs performants et non performants afin de nous assurer que leur qualité ne se détériore pas. Pour les actifs qui se détériorent, nous les déprécions de manière adéquate (nous les provisionnons). Nous avons également amélioré nos pratiques de souscription de nouvelles affaires (c'est-à-dire les processus, les structures de gouvernance, les modèles, les politiques et les systèmes) afin de garantir la souscription d'actifs de qualité.

g) La durabilité financière est au cœur de nos stratégies commerciales et de notre solvabilité continue, et par conséquent, la nécessité pour l'entreprise d'être durable ne peut être sous-estimée. La société a réalisé un modeste bénéfice au cours de l'exercice 2021 et prévoit de rester rentable jusqu'à la fin de l'exercice 2021.



Indicateurs des risques stratégiques de Shelter Afrique





Risque de crédit

La société accorde des crédits à des contreparties de bonne réputation qui jouent un rôle important dans le développement du secteur du logement abordable. La clientèle se compose d'institutions financières de niveau 1 et 2 ou de bailleurs de fond hypothécaires primaires ayant un important portefeuille de projets immobiliers, ainsi que de promoteurs immobiliers réputés de logements à faible coût à grande échelle ayant fait leurs preuves. La Société peut choisir d'investir une partie des capitaux propres dans un fonds spécifique au financement du développement de logements abordables, à condition que le fonds atteigne le seuil de rendement des capitaux propres.

Gestion du risque de crédit

La société dispose d'une politique de prêt documentée et approuvée par le Conseil d'administration. Cette politique régit le processus d'octroi de crédit et prescrit les principes et les limites à respecter dans toute transaction de prêt. Les principes de gestion du risque de crédit suivants ont été adoptés pour une gestion saine du risque de crédit au sein de la société :

- Le Conseil d'administration est responsable de l'approbation et de la révision périodique de la stratégie de risque de crédit et des politiques de risque de crédit importantes de la société.
- L'équipe de direction (EXCO) est responsable de la mise en œuvre de la stratégie de risque de crédit approuvée par le Conseil d'administration et de l'élaboration de politiques et de procédures pour identifier, mesurer, surveiller et contrôler le risque de crédit. Ces politiques et procédures doivent aborder le risque de crédit dans toutes les activités commerciales de la société, tant au niveau des crédits individuels que des portefeuilles.
- La société identifie et gère le risque de crédit inhérent à tous ses produits et activités. Tous les nouveaux produits et activités sont soumis à des procédures et des contrôles de gestion des risques adéquats avant d'être introduits ou entrepris et approuvés au préalable par le Conseil d'administration ou son comité approprié.
- L'entreprise opère dans le cadre de critères d'octroi de crédit solides et bien définis. Ces critères définissent le marché cible et permettent une compréhension approfondie de l'emprunteur ou de la contrepartie, de l'objectif et de la structure du crédit et de sa source de remboursement.
- L'entreprise a établi des limites de crédit globales au niveau des emprunteurs et contreparties individuels et des groupes de contreparties liées qui regroupent de manière comparable et significative différents types d'expositions au bilan et hors bilan.

Risques du marché

La stratégie de la Société est d'obtenir un financement rentable à partir de sources diversifiées et de fournir des prêts adaptés aux besoins de ses clients. Cela donne lieu à un risque de change et à un risque structurel de taux d'intérêt en raison de la nonconcordance des actifs et des passifs de la société en ce qui concerne la composition des devises, le profil des échéances contractuelles et les caractéristiques des taux d'intérêt. Le risque de base de devises provient des techniques de couverture consacrées par la société pour atténuer les risques ci-dessus. Ce risque est inhérent aux transactions liées à l'échange de devises étrangères à un moment futur et est principalement déterminé par l'offre et la demande de liquidités dans ces devises. Le risque structurel est le risque de taux d'intérêt qui découle de l'inadéquation des périodes de fixation des intérêts entre les opérations de prêt et de financement de la société et, dans certains cas, le risque de change qui survient lorsque les emprunts et les prêts sont effectués dans des devises différentes. Notre équipe de trésorerie gère les risques du marché.

Rôles et responsabilités en matière de gestion du risque de marché

Le Conseil a délégué son rôle de surveillance de la gestion du risque de marché au Comité d'audit, des risques et des finances. Le comité reçoit des rapports mensuels et trimestriels de la direction pour lui permettre de s'acquitter efficacement de ce mandat. La société dispose d'un comité ALCO (passif et actif), qui supervise les activités donnant lieu à des expositions au risque de marché et établit des directives opérationnelles, y compris divers niveaux de limites opérationnelles dans le cadre des limites maximales fixées par le Conseil. Tous les risques de marché de la société sont gérés au jour le jour par l'équipe de la trésorerie.

Risque opérationnel

La société a défini les risques opérationnels suivants, qui sont également alignés sur les définitions des risques opérationnels de Bâle III.



Schéma des risques et événements opérationnels

Types d'événements liés au risque opérationnel	Description
Fraude interne	Les pertes dues à des actes visant à frauder, à détourner des biens ou à contourner les règlements, la loi ou la politique de l'entreprise.
Fraude externe	Les pertes dues à des actes visant à frauder, à détourner des biens ou à contourner la lo par un tiers.
Pratiques d'emploi et sécurité sur le lieu de travail	Les pertes résultant d'actes incompatibles avec les lois ou les accords relatifs à l'emploi, à la santé ou à la sécurité, du paiement de réclamations pour dommages corporels ou d'événements liés à la diversité ou à la discrimination.
Clients, produits et services aux entreprises	Les pertes résultant d'un manquement involontaire ou d'une négligence à une obligation professionnelle envers des clients spécifiques (y compris les exigences fiduciaires et de convenance) ou de la nature ou de la conception d'un produit.
Dommages aux actifs physiques	Pertes résultant de la perte ou de l'endommagement de biens matériels à la suite d'une catastrophe naturelle ou d'autres événements.
Perturbation des activités et défaillance des systèmes	Pertes découlant de l'interruption des activités ou de la défaillance des systèmes.
Exécution, livraison et gestion des processus	Pertes dues à l'échec du traitement des transactions ou de la gestion des processus, des relations avec les contreparties commerciales et les vendeurs.

1.1.1. Rôles et responsabilités en matière de gestion du risque opérationnel

La gestion des risques opérationnels au sein de l'entreprise est confiée aux unités de gouvernance suivantes.

- Comité d'audit, des risques et des finances (ARF) du Conseil d'administration L'ARF approuve la politique de gestion des risques opérationnels, qui définit les principes fondamentaux de la gestion et du contrôle des risques opérationnels de la société. Sur la base de rapports réguliers au comité, ils peuvent superviser de manière adéquate les risques opérationnels de la société.
- Département de gestion des risques de l'entreprise Le directeur des risques a la responsabilité ultime de s'assurer que des pratiques appropriées de gestion des risques opérationnels sont en place et fonctionnent efficacement, conformément à la politique de gestion des risques opérationnels et aux normes définies dans le cadre politique. Le département est également chargé de surveiller et de signaler au Conseil d'administration, par l'intermédiaire du comité d'audit, des risques et des finances, les événements à risque et leurs mesures d'atténuation.
- Unités opérationnelles En tant que première ligne de défense, elles sont propriétaires des risques liés à leurs activités. Elles sont chargées de veiller à ce que les risques opérationnels soient identifiés et que des mesures appropriées soient prises pour les atténuer.
- Audit interne Il constitue la troisième ligne de défense. Il fournit une assurance indépendante sur les contrôles et les pratiques de gestion des risques adoptés et mis en œuvre pour atténuer les risques opérationnels.





AUDIT INTERNE

Aperçu de la fonction

La fonction a été créée en 2008 pour renforcer la gouvernance au sein de l'organisation. Il s'agissait d'une unité à personnel unique, c'est-à-dire comptant une seule personne, jusqu'en 2014, date à laquelle un membre du personnel supplémentaire est venu soutenir l'unité. En 2018, la capacité de l'unité a été renforcée par l'intégration d'une équipe conjointe pour l'aider dans ses opérations. Au moment de sa création, l'unité se concentrait principalement sur l'audit conventionnel, en consacrant l'approche de l'audit de conformité. À partir de 2014, l'équipe a commencé à passer de l'audit de conformité à l'audit basé sur les risques. L'une des principales activités a été la création de l'univers d'audit et la planification d'un audit basé sur les risques.

Actuellement, l'unité a intégré les rôles de conseil et de consultation dans le processus d'audit, où elle se concentre davantage sur la collaboration avec les entités auditées et l'équipe de direction pour atteindre les buts et objectifs stratégiques de l'organisation. Cela a permis à l'équipe de devenir un partenaire commercial stratégique avec les différentes unités commerciales de l'organisation. Elle a également aligné ses objectifs départementaux sur l'orientation stratégique de l'organisation en matière de valeur ajoutée.

L'objectif de l'unité pour l'avenir est d'atteindre son plein potentiel en automatisant ses processus qui touchent à la direction, à la gestion des risques et au contrôle d'ici 2022.

Activités de l'année fiscale 2020 :

La fonction principale de l'audit interne est de fournir au Conseil une assurance



Photo **Bernard Oketch,**Auditeur interne

objective et indépendante que des processus de gestion adéquats sont en place pour identifier et surveiller les principaux risques de l'organisation. Cette fonction permet également de s'assurer que des contrôles internes et une gestion des risques adéquats sont en place pour gérer ces risques. L'unité d'audit interne de la société effectue ses missions d'audit de manière indépendante, conformément au plan de travail approuvé par le Conseil d'administration par l'intermédiaire du comité d'audit, des risques et des finances. Elle évalue l'efficacité de la gestion des risques, des contrôles internes et de la gouvernance de l'organisation. L'unité fonctionne selon la charte d'audit interne révisée approuvée par le Conseil en juin 2020. Cette charte définit les rôles, les objectifs, l'autorité et les responsabilités de la fonction d'audit.

La capacité de l'unité d'audit interne est renforcée par l'équipe conjointe (PKF), qui soutient la fonction.

En 2020, le monde a été témoin d'une pandémie sans précédent, l'épidémie de la Covid-19, qui a posé un défi mondial important. Malgré cette perturbation, l'équipe d'audit interne a procédé à plusieurs examens critiques des opérations de l'organisation.

L'un des examens portait sur le plan COVID 19 de gestion des risques et de continuité des activités. Il s'agissait d'un examen critique car il évaluait la capacité de l'organisation à continuer à fournir ses services à des niveaux acceptables après la perturbation en mettant en œuvre les stratégies prévues tout en minimisant les risques de contamination du personnel par le virus.

Un autre examen a porté sur l'environnement de contrôle interne basé sur le cadre COSO. Cette mission a permis d'évaluer l'adéquation et l'efficacité de l'environnement de contrôle de l'organisation, dont le résultat a permis de définir le profil de risque de l'organisation adopté par la direction.

Enfin, l'examen ISO a également été réalisé au cours de l'exercice 2020. Cet examen a été effectué pour évaluer la conformité avec les politiques et les processus définis dans le cadre ISO de l'organisation; pour s'assurer que l'organisation conserve sa certification ISO 9001:2015.



La transformation de l'unité d'audit au cours des dix dernières années :

Transformation de l'audit interne au fil des ans

Ancien processus	Transformation
Unité à ressource unique avec une capacité relativement limitée	Une équipe disposant de plus de ressources et d'une capacité accrue à effectuer le travail dans l'environnement avancé actuel.
Le passage de l'audit de conformité à la concentration sur les contrôles.	Intégration d'un audit basé sur l'approche des risques et axé sur la valeur ajoutée.
Passage d'un processus d'audit manuel.	Passer à un processus d'audit semi-automatisé.
Processus d'audit conventionnel	Améliorer nos processus en alignant les directives relatives à la performance des audits sur les normes internationales d'audit (IIA).
Mangue d'assurance qualité	Introduction du programme d'assurance qualité.

À long terme (5-10 ans), l'unité:

- Dans les cinq prochaines années, nous espérons parvenir à une automatisation complète des processus.
- Obtenir l'accréditation de l'unité par l'IIA grâce au programme d'assurance qualité.
- Atteindre une unité à part entière en 10 ans.

RECOUVREMENTS DE PRÊTS NON PERFORMANTS

En 2020, la direction a poursuivi la mise en œuvre de la stratégie de gestion des PNP 2020-2023 approuvée par le Conseil d'administration. La direction a examiné l'efficacité de la stratégie de gestion des PNP en tenant compte de l'état du portefeuille de PNP, des principales réalisations et des défis à relever dans le cadre des efforts de recouvrement. Le Conseil d'administration a examiné et approuvé l'examen qui présentait les principales stratégies de recouvrement utilisées pour réduire le portefeuille de PNPs existant.

Photo

Macharia Kihuro,

Manager, Special Operations
Unit





Contrairement à 2019, où un grand succès a été obtenu avec des recouvrements totaux de PNP de 16.3 millions USD, soit 110 % de l'objectif annuel de 15 millions USD, 2020 a été criblée d'une myriade de défis dans les recouvrements exacerbés par la pandémie de la COVID-19. En 2020, seuls 3.1 millions d'USD ont été recouvrés, la contribution au résultat net s'élevant à environ 1 million d'USD. Ce chiffre est inférieur à celui de 2019, où les efforts de recouvrement des PNP ont directement contribué à hauteur d'environ 6.6 millions USD au compte de résultat par la réalisation d'intérêts suspendus, d'intérêts de défaut & d'autres frais ainsi que de reprises de prêts. Malgré ces défis, SOU a négocié et obtenu avec succès un règlement final pour des comptes représentant une exposition d'environ 22.3 millions de dollars. Une fois la documentation juridique terminée, ce montant entraînera une réduction significative de l'encours du portefeuille PNP. Cela aura un impact important sur le bilan (ratio PNP) et le P&L (reprises de provisions) lorsqu'il sera reconnu.

La direction continuera à faire pression pour que l'UOS devienne une unité commerciale stratégique (UCS), qui ne soit pas seulement un centre de coûts mais aussi un centre de profits. La contribution de l'ancien portefeuille de prêts non productifs demeurera essentielle, alors que la nouvelle unité commerciale continue d'intensifier ses efforts pour développer le portefeuille de prêts. Compte tenu du délai nécessaire, on s'attend à ce que la collecte et la génération de revenus à partir du portefeuille PNP restent essentielles à la performance financière de l'entreprise pour les 2 ou 3 prochaines années, avant qu'une masse critique de nouveaux actifs productifs prenne le relais et génère de nouvelles sources de revenus.

Malgré les défis rencontrés dans les efforts de recouvrement en 2020, la direction est très engagée à réaligner les efforts de recouvrement sur les réalités du jour. La pandémie de la COVID-19 a dicté que les stratégies adoptées dans le recouvrement des PNPs doivent être affinées également. L'équipe SOU a également comparé la gestion des créances douteuses avec celle d'autres banques commerciales, en particulier celles impliquées dans le financement de l'immobilier. La plupart des banques ont essayé d'éviter une approche largement conflictuelle qui pourrait aboutir à des conflits juridiques et finalement à l'impossibilité de vendre aux enchères publiques. La flexibilité et de bonnes compétences en matière de négociation sont devenues vitales alors que l'équipe s'engage dans des processus de résolution alternative des conflits plus agressifs et coordonnés. L'équipe UOS a adopté les meilleures normes et pratiques de référence au niveau mondial pour gérer au mieux tous les PNP.

L'équipe a également compilé les leçons tirées de la gestion du portefeuille de PNPs, et toutes ces leçons seront transmises à la nouvelle équipe commerciale pour assurer une meilleure qualité à l'avenir. De plus, la direction a utilisé les leçons apprises pour revoir les politiques et procédures existantes de gestion des PNPs, et le Conseil d'administration a déjà approuvé les changements.

Ces changements devraient améliorer la gestion des PNP de deux manières : premièrement, ils contribueront à réduire les risques que les prêts performants rejoignent la liste des PNP. Deuxièmement, les leçons tirées profiteront à l'organisation en augmentant les chances d'un recouvrement plus rapide lorsqu'un dossier entre dans la catégorie des PNP.

La direction et le Conseil d'administration ont clairement indiqué que la gestion des créances douteuses fait partie intégrante de la stratégie de redressement de l'entreprise. La conversion des actifs non performants en actifs productifs d'intérêts ou de loyers est essentielle à la performance de l'entreprise. En effet, la gestion efficace du portefeuille hérité, y compris les PNP, est un élément essentiel de la durabilité de la SHAF à mesure que la société relance ses activités et que les nouvelles opportunités commerciales sont converties en actifs productifs

Malgré les défis posés par la faiblesse du cadre juridique et réglementaire de gestion des prêts non performants sur le continent et le caractère incomplet de la plupart des projets du portefeuille, la direction a élaboré et déployé une stratégie, des politiques et des procédures adaptées aux réalités du terrain qui ont donné des résultats impressionnants. À court et à moyen terme, les efforts de redressement s'appuieront davantage sur des solutions plus dynamiques et pratiques, dont certaines seront fondées sur des modes alternatifs de résolution des conflits (MARC). L'expérience a montré que cela garantit des sorties plus rapides au lieu d'un recours excessif à des solutions juridiques pour tous les PNP. En outre, plusieurs projets autrefois bloqués et incomplets ont été renégociés, et l'UOS a conclu des accords de règlement qui ont permis d'aller de l'avant. Par la suite, ils ont été restructurés, repositionnés si nécessaire et sont en cours d'achèvement.

Enfin, la direction a également préparé une prévision finale pour le portefeuille de PNPs existant. L'idée principale est de s'assurer que d'ici la fin du plan stratégique actuel, le portefeuille de PNPs soit substantiellement réduit grâce à diverses stratégies de recouvrement qui ont été approuvées par le Conseil d'administration. Ces multiples mesures sont conçues dans le cadre d'une stratégie de fin de partie visant à réduire considérablement le portefeuille PNP actuel de 88 millions USD d'ici la fin de 2023.





Photo

Yankho Chitsime,
directeur du développement
commercial

OPÉRATIONS COMMERCIALES

Transactions commerciales : perspectives d'avenir - Défis et perspectives

Pour l'avenir, le département commercial envisage de tirer parti des opportunités qui se présentent tout en relevant les défis uniques qui caractérisent le financement du secteur du logement.

Il existe des opportunités évidentes dans les domaines suivants :

- Soutenir les initiatives de logement social à grande échelle au sein de nos États membres. Cela nécessitera une collaboration active entre SHELTER-AFRIQUE, les gouvernements concernés et les investisseurs sociaux pour concevoir des solutions appropriées.
- Développement de logements spécialement conçus pour les étudiants. Cela permettra de remédier à l'important déficit de places en lits qui se manifeste dans les établissements d'enseignement supérieur de nos États membres.
- Le développement de programmes de location avec option d'achat comme moyen innovant d'accéder à la propriété en l'absence de produits hypothécaires appropriés dans nos systèmes financiers.
- Création d'usines de technologies de construction alternatives (TCA) qui changent le développement du logement à travers l'Afrique. La TCA est sans doute la meilleure approche pour développer des logements de masse rapidement et, dans la plupart des cas, à un coût moindre par rapport aux méthodes de construction conventionnelles.

Les principaux défis auxquels sont confrontées les initiatives de développement commercial de SHELTER-AFRIQUE sont les suivants :

- Le manque d'un nombre suffisant de promoteurs locaux à grande échelle ayant la capacité de fournir de grands programmes de logement de masse nécessaires pour répondre au déficit croissant de logements dans nos États membres. À cet égard, SHELTER-AFRIQUE continuera à développer des programmes de renforcement des capacités visant à accroître les capacités des promoteurs locaux.
- Manque de données appropriées et crédibles nécessaires au développement de stratégies de développement commercial. Le Centre d'excellence de SHELTER-AFRIQUE travaille avec des partenaires pour relever ce défi.



Photo **Zachary Munene,**directeur régional, Afrique
orientale et australe



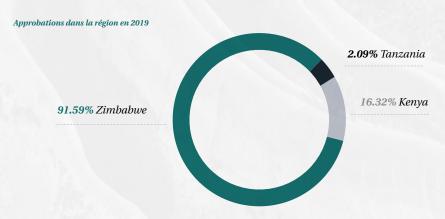
RÉGION AFRIQUE ORIENTALE ET AUSTRALE

L'année 2020 a présenté des opportunités et des défis uniques à l'unité de développement de nouvelles affaires dans la région de l'Afrique orientale et australe. L'apparition de la pandémie de la COVID-19 au début de l'année a donné le ton sur la façon dont les affaires ont été menées pour le reste de l'année 2020. À cet égard, l'équipe du bureau régional, en collaboration avec d'autres unités opérationnelles, a adopté de nouvelles méthodes de développement des affaires et d'évaluation des crédits, en utilisant essentiellement la technologie pour atteindre ses objectifs.

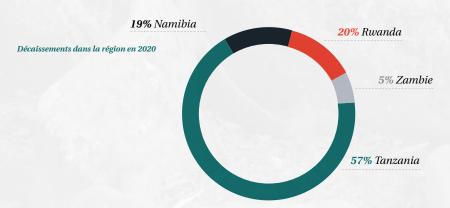
Une mission de développement commercial physique a été menée en Namibie en février 2020, ce qui a permis d'obtenir un nombre impressionnant d'affaires. Les initiatives de développement commercial ultérieures ont été menées de manière virtuelle, compte tenu des restrictions de voyage en vigueur pendant la majeure partie de l'année 2020.

Malgré les défis, la Région a réussi à obtenir des approbations d'un montant de 17.6 millions USD et à décaisser jusqu'à 5.1 millions USD à diverses entités. Il s'agit d'une nette amélioration par rapport à 2019, où la Région a obtenu des approbations pour un montant de 12.2 millions USD et a décaissé 256.575 USD. La croissance en glissement annuel des approbations et des décaissements pour la Région a été de 43.6 % et de 1888 % respectivement. Les graphiques ci-dessous montrent la répartition des approbations et des décaissements au sein de la région en 2019 et 2020.

Distribution des décaissements 2019 - Région Afrique orientale et de l'Est



Distribution des décaissements 2020 - Région Afrique orientale et de l'Est

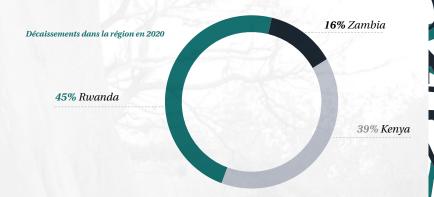




Distribution des décaissements 2019-Afrique orientale et de l'Est



Distribution des décaissements-Afrique orientale et de l'Est



Alors que SHELTER-AFRIQUE célèbre son 40e anniversaire, il convient de souligner les succès significatifs que l'institution a enregistrés dans la région au cours des dernières années :

- Création du bureau régional en 2014 pour améliorer la prestation de services à notre clientèle unique.
- Aligné sur la stratégie d'engagement décentralisé des clients et les valeurs de centricité du client de la société.
- Des investissements approuvés pour un montant de plus de 400 millions d'USD en faveur de contreparties dans la région.
- Prise de participation dans la Tanzania Mortgage Refinance Company (TMRC).
- o Impact : La société est à ce jour le troisième actionnaire le plus important de la TMRC.
- Prise de participation dans la Kenya Mortgage Refinance Company (KMRC) en 2020.
- o L'investissement dans le capital d'amorçage des sociétés de refinancement hypothécaire à travers nos pays membres reste un objectif stratégique primaire de SHELTER-AFRIQUE en raison de la nature catalytique de tels investissements pour attirer d'autres financements qui améliorent la disponibilité de prêts hypothécaires abordables pour les citoyens de nos pays membres.
- Financement du projet de la phase 2 d'Everest Park en 2020. o une initiative de coentreprise de logements abordables à Athi River - Kenya.
- o Aujourd'hui, la phase 1 et la phase 2 sont toutes deux achevées et entièrement occupées,
- o Impact =440 unités de logement abordables sur le marché. Plus de 2 000 personnes ont bénéficié d'un logement abordable et le projet a créé des emplois directs et indirects pour plus de 1.700 travailleurs.
- Financement du projet du siège des Nations Unies au Royaume d'Eswatini en 2015.

- o Le complexe de bureaux a été achevé, et actuellement, plusieurs agences des Nations Unies sont hébergées dans ce complexe à Mbabane.
- Investissements pionniers en matière de financement de projets dans le domaine du logement étudiant sur mesure (PBSA) dans nos États membres.
- o En 2016, la Société a investi dans le développement de plus de 700 espaces-lits de PBSA au Kenya par le biais d'ACORN.
- o Cette classe d'actifs reste une proposition d'investissement attrayante pour SHELTER-AFRIQUE, étant donné l'impact massif sur le développement qui découle de l'investissement dans une telle classe d'actifs tout en comblant la pénurie aiguë de logements pour étudiants.
- Fourniture de lignes de crédit à des banques commerciales au Kenya, en Tanzanie, au Zimbabwe, en Zambie et au Rwanda.
- o Notre financement a largement contribué à réduire l'asymétrie des échéances dans leur bilan.
- o Notre financement a permis à ces intermédiaires de détail d'offrir des prêts hypothécaires à long terme abordables à leurs emprunteurs de détail en pleine croissance.
- L'investisseur Pioneer Anchor Fund dans le Fonds panafricain pour le logement (PAHF).
- o un fonds dédié au logement dont les activités couvrent le Kenya, le Rwanda et la Zambie.
- o a été créé pour répondre à la pénurie de logements abordables de qualité à laquelle est confrontée l'Afrique subsaharienne.
- o Le Fonds a également été conçu pour répondre à la nécessité d'améliorer les compétences des promoteurs immobiliers locaux en fonction des meilleures normes internationales,
- o ainsi que la création de communautés stables ayant accès aux services de base tels que l'eau, l'électricité et les systèmes d'égouts.

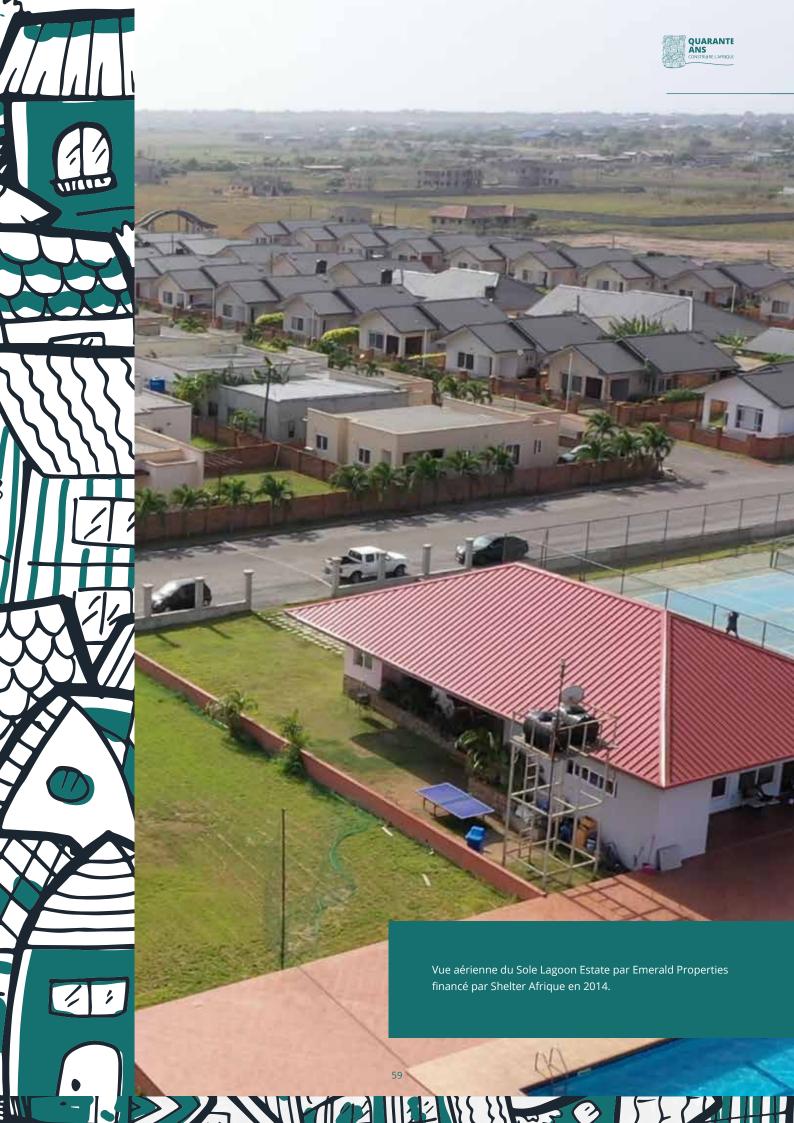




Photo **Edmond Adjikpe,**directeur régional des affaires,
Afrique de l'Ouest, centrale et
du Nord



RÉGION OUEST CENTRE ET NORD

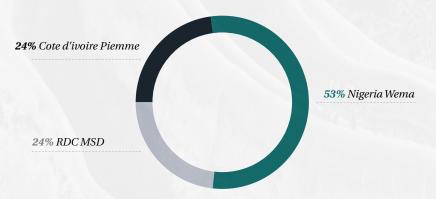
L'année 2020 a présenté des opportunités et des défis uniques pour le développement de nouvelles activités dans les régions d'Afrique occidentale et centrale également.

Des missions physiques de développement commercial ont été menées au Nigéria, en Côte d'Ivoire et en République démocratique du Congo en 2020, ce qui a permis d'obtenir un nombre impressionnant de contrats et d'approbations. Les initiatives de développement commercial ultérieures ont été menées de manière virtuelle, compte tenu des restrictions de voyage en vigueur pendant la majeure partie de l'année 2020.

Malgré les défis, les régions ont réussi à obtenir des approbations pour un montant de 17 millions d'USD et à débourser jusqu'à 12 millions d'USD à diverses entités. Les graphiques ci-dessous montrent la répartition des approbations et des décaissements au sein de la région en 2020.

Distribution des décaissemments 2020 : Région Afrique de l'Ouest et du Centre

Approbation au sein de la région



Distribution des décaissements: Région Afrique de l'Ouest et du Centre

Décaissements dans les régions de l'Ouest et du Centre





Le bureau régional pour l'Afrique de l'Ouest et du Centre couvre le bureau principal d'Abidjan, créé en 2016, et le bureau sous-régional d'Abuja, créé en 2014.

Le Bureau Régional représente plus de 45 pour cent du portefeuille de Shelter Afrique à la fin de 2020, avec une croissance constante et durable d'année en année. Etant proche des marchés clés, les principales réalisations du Bureau régional de l'Afrique de l'Ouest et du Centre sont énumérées ci-dessous :

 Afin de promouvoir de vastes programmes de logement abordable parmi les membres du pays, l'équipe du bureau régional a travaillé activement avec les autorités gouvernementales et les promoteurs régionaux solides pour conclure certains partenariats publics et privés et diriger les fonds vers les acteurs privés. La répartition est la suivante

Number of Board Meetings Conducted in 2020

PAYS	Partenaires clés	LA TAILLE DU PROJET	TYPE DE PARTENARIAI
Cote d'Ivoire	Ministère du logement	3,000	Public et privé
Nigéria	État de Kaduna (en cours)	60,000	Public et privé
Togo	Ministère du logement	3,000	Public et privé
Liberia	Autorité nationale du logement	960	Public et privé
Cameroun	Ministère du logement	3,000	Public et privé
Nigeria	Echostone	2,000	Privé
Sénégal	Teyliom	1,942	Privé
Sénégal	Mixta	162	Privé
Cote d'Ivoire	Mixta	356	Privé
Marocco	Mixta	371	Privé
TOTAL		74,791	

- Shelter Afrique est un actionnaire fondateur du CRRH-UEMOA,
 l'institution régionale de refinancement hypothécaire couvrant plus de huit pays membres dont le siège est à Lomé, au Togo.
- L'une des étapes critiques de l'année 2020 a été la publication de l'accord de siège conclu entre Shelter Afrique et la République fédérale du Nigéria. En outre, le Nigéria a versé 9 millions de dollars américains à Shelter Afrique, dans le cadre de sa souscription au capital social, pour démontrer davantage son engagement envers Shelter Afrique.



ACTIVITÉS COMMERCIALES

Le tableau et le graphique ci-dessous résument les approbations, engagements et décaissements cumulés de la Société entre 2010 et 2020. Les informations indiquent également les prêts inexistants au cours des deux années (2017 et 2018).

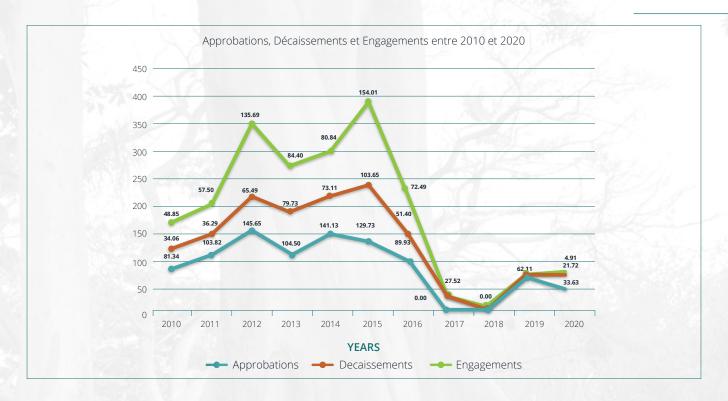


Photo
Said Diaw
Directeurs des services
techniques partagés

Approbations, décaissements et engagements cumulés entre 2010 et 2020

Year	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	202
Approbations	81.34	103.82	145.65	104.50	141.13	129.73	89.93	0.00	0.00	62.11	39.6
Prets approuves cumulatifs	433.36	537.18	682.83	787.33	928.46	1,058.19	1,148.12	1,148.12	1,148.12	1,210.23	1,249.8
Decaissements	34.06	36.29	65.49	79.73	73.11	103.65	51.40	27.52	6.92	2.15	21.7
Decaissements cumulatifs	222.32	258.61	324.10	403.83	476.94	580.59	631.99	659.51	666.43	668.58	690.3
Engagements	48.85	57.50	135.69	84.40	80.84	154.01	72.49	0.00	0.00	0.00	4.9
Engagements cumules	262.35	319.85	455.54	539.94	620.78	774.79	847.28	847.28	847.28	847.28	852.1





Approbations, décaissements et engagements entre 2010 et 2020

APPROBATIONS DE PRÊTS

Suite aux contraintes financières vécues par La Société au sein des deux années 2017 et 2018, puis à la mise en œuvre de la Nouvelle Stratégie 2019-2024 telle que recommandée par les Actionnaires, les approbations de la première année ont atteint 62.11 millions USD. Malheureusement, en raison principalement de la pandémie COVID-19, dès le début de l'année, les activités de prêt ont été bien affectées et avec tous les efforts une

approbation cumulée de 3928,63 0 millions USD, donc seulement 64 45 % de la réalisation des années précédentes et ...% 26 % de l'objectif annuel de 106 millions USD. Le programme d'emprunt n'a pas connu le démarrage escompté et la crainte des fluctuations du risque de change a poussé de nombreux emprunteurs à décliner les offres faites. En outre, la plupart des approbations pour 2019 n'ont pas été engagées par les emprunteurs, ce qui a eu un impact sur les décaissements.

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

Approbations de prêts en 2020

Country	Region	Developer	Type of Instrument	Client Type	Amount in USD	Type of Development	Facility Currency	Maturit
1. Rwanda	Eastern	Remote Group	Dept	Private	3,500,000	Residential	USD	Below 3 yr
2. Rwanda	Eastern	Oxyprop	Dept	Private	2,428,631	Residential	USD	3 to 5 yr
3. Senegal	Western	Teyliom	Line of Credit	Private	11,600,000	Residential	USD	Above 5 yr
4. Zambia	Southern	Zambian Homes Loan	Line of Credit	Financial Institution	800,000	Residential	USD	Above 5 yr
5. DRC	Central	MSD 2	Dept	Private	4,000,000	Residential	USD	Above 5 yr
6. Cote d'ivoire	Western	Piemme Cote d'ivoire	Dept	Private	3,996,880	Residential	EURO	3 to 5 yr
7. Namibia	Southern	NIC	Dept	Private	3,300,000	Residential	USD	Below 3 yr
8. Tanzania	Eastern	TMRC	Line of Credit	Financial Institution	10,000,000	Residential	USD	Above 5 yr
Total (in USD)					39,625,511			



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

Approbations de prêts par pays en 2020

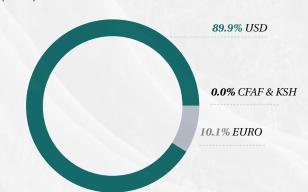
Country	Amount in USD	Ratio
1. Rwanda	5,928,631	15%
2. Senegal	11,600,000	29.3%
3. Zambia	800,000	2.0%
4. DRC	4,000,000	10.1%
5. Cote d'ivoire	3,996,880	10.1%
6. Namibia	3,300,000	8.3%
7. Tanzania	10,000,000	25.2%
Total in USD	39,625,511	100%

La composition du financement en 2020 était la suivante : les lignes de crédit (LdC) représentaient 56. 5 %, tandis que le financement de la construction représentait 43.5 %.

L'USD est resté la monnaie de prêt dominante, avec 89.9 %, contre 87.5 % du total des projets approuvés en 2019. Les autres 10,5 pour cent ont été approuvés en euros. Par conséquent, en raison de l'indisponibilité, aucun prêt n'a été accordé en monnaie locale (KSH et CFAF) et, par inadvertance, cela a limité le risque de change pour les emprunteurs. Pour cela, la société devrait être en meilleure position financière et avoir une meilleure notation pour faciliter son retour sur les marchés.

Approbations par devise

Projets approuvés par devise



Approbations par instrument de prêt

Approbations de prêts par instrument de prêt

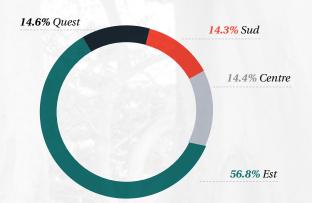




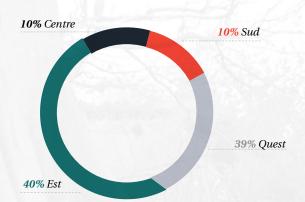
Comme en 2019, les approbations de 2020 sont caractérisées par plusieurs transactions dont la durée est supérieure à cinq ans, c'est-à-dire des facilités à long terme. Ces transactions, principalement des lignes de crédit, représentent 56,5 % des approbations et ont des durées qui correspondent aux activités des banques et institutions financières intervenant sur le marché du logement.

Approbations par région

Répartition régionale des projets approuvés



Approbations par région



Une tendance se poursuit depuis 2019 où la plupart des transactions présentaient des opérations d'une durée minimale de cinq ans, ce que l'on appelle des facilités à long terme. Ces transactions généralement des LdC représentaient 56.5 % de toutes les approbations et confirment le statut d'investissement à long terme des transactions de logement.

Échéance Durée de vie des prêts approuvés

Profil de maturité des facilités de crédit approuvées





ENGAGEMENTS DE PRÊTS

Les prêts engagés pour un total de USD 22.328.631 sont tous issus des approbations de l'année. Voir la répartition ci-dessous. Tableau 15 Prêts engagés en 2020

Country	Developer	Type of Instrument	Amount in USD	Facility Currency
1. Rwanda	Remote Estates Limited	Equity	3,500,000	USD
2. Senegal	Teyliom International	Dept	11,600,000	USD
3. Rwanda	Oxyprop	Dept	2,428,631	USD
4. Zambia	Zambian Homes Loan	Dept	800,000	USD
5. DRC	Mzuri Sana MSD	Equity	4,000,000	USD
Total (in USD)			22,328,631	

DÉCAISSEMENTS DE PRÊTS

Au cours de l'année, la société a décaissé 21.7 millions d'USD en faveur de six facilités préexistantes et de quatre nouveaux prêts. Ces prêts ont été accordés dans sept pays différents. Une fraction de ce montant était destinée à des prises de participation au sein du PAHF. Le tableau ci-dessous donne un résumé des décaissements de l'année 2020 :

Décaissements de prêts en 2020

Country	Client	USD
1. Kenya	Serene Valley (Sigona)	29,522
2. Ghana	Edlorm Properties LTD	1,123,134
3. Various (PAHF)	Pan African Housing Fund LLC	241,240
4. Kenya	KMRC	1,980,198
5. Rwanda	Remote Gruop	2,300,00
6. Tchad	Soprofim	2,300,000
7. Rwanda	Oxyprop	2,933,520
8. Senegal	Teyliom	10,000,000
9. Zambia	Zambian Homes Loan	800,000
10. DRC	MSD 2	2,000,000
Total in USD		21,719,561



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

Décaissements de prêts par pays en 2020

Country	CLIENT	USL
1. Various (PAHF)	241,240	29,522
2. DRC	2,00,000	1,123,134
3. Ghana	1,123,134	241,240
4. Kenya	2,009,720	1,980,198
5. Rwanda	2,611,947	2,300,00
6. Senegal	10,000,000	2,300,000
7. Tchad	2,933,520	2,933,520
8. Zambia	800,000	10,000,000
Total in USD	21,719,561	100%

CÉLÉBRATION DU LA COMPANIVERSAIRE



ANNUAL REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS

FOR YEAR ENDED
31 DECEMBER 2020

























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

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

SOMMA	IRE	PAGE
	Informations sur l'entreprise	3
	Rapport des administrateurs	6
	Déclaration sur la gouvernance d'entreprise	8
	Déclaration des administrateurs responsabilités Certification des états financiers par le administra	
	teur financier et le administrateur général	12
	Rapport des auditeurs indépendants	14
LES ÉTA	TS FINANCIERS : État du résultat et des autres éléments du	
	résultat global	21
	État de la situation financière	22
	État des variations des capitaux propres	24
	État des flux de trésorerie	26
	Notes sur les états financiers	. 27
	Tableau d'information sur l'actionnariat	
	(Annexe 1)	117



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

INFORMATIONS SUR L'ENTREPRISE

NCBA Bank Kenya Limited

Boîte postale 30437- 00100

10, boulevard Malesherbes

Centre international d'affaires de Paris

Upper hill, Nairobi

Kenya

BNP Paribas

75 008 Paris

France

LIEU PRINCIPAL DE BUSINESS

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

Kenya

PRINCIPAUX BANQUIERS

Citibank N.A. Boîte postale 30711 - 00100 Upper hill, Nairobi

Kenya

Citibank New York
C/o Citibank N.A.
Boîte postale 30711 - 00100
Upper hill, Nairobi
Kenya

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

AUDITEURS INDÉPENDANTS

Deloitte & Touche
Comptables publics certifiés (Kenya)
Deloitte Place, Waiyaki Way, Muthangari,
P O Box 40092 - 00100,
Nairobi, Kenya

SOLICITEURS

MMCASAFO
Arches de la MMC, Spring Valley Crescent
près de Peponi Road, Westlands
B.P. 75362 - 00200
Nairobi, Kenya

IKM Place, Tower A, 1st Floor, 5th Ngong Avenue Hors de Bishops Road B.P. 11866-00400 Nairobi, Kenya

Iseme Kamau & Maema Avocats



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

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ (suite)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dr Stephen Mainda

M. Sékou Demba

Dr. Omodele R. N. Jones

M. Nghidinua Mathews

M. Charles Hinga Mwaura

M. Kiiza Bichetero

Mme Mina A zerki

M. Dibong nee Biyong Marie-Rose

M. Olaitan Olugbenga Komolafe

Dr. Patience Chika Akporji

M. Celestin Koalla

M. A. Boulares

M. Jean Paul Missi

Dr. P.M. Tunde Reis

Mme Soula A.I. Proxenos

Mme Dorcas . W. Okalany

M. Ousmane Wade

M. Ouadja Kossi Gbati

M. Nejib Snoussi

M. Ahamadou Sardaouna

M. George Bombo Droit

M. LextonKuwanda

M. Seydou Kone

M. Yomi Ayodabo

-Président C.A

- Vice-Président

- Nommée le 20 juillet 2020

- Nommée le 20 juillet 2020

- Nommée le 20 juillet 2020 - Nommé le 17 septembre 2020

- Démission le 16 juillet 2020

- Démission le 16 septembre 2020

- Administrateur suppléant de M. Nghidinua

- Administrateur suppléant de M. Sekou Demba

-Administrateur de Dr. Theresa Tufour

- Administrateur suppléant de Mme Mina Azerki

- Administrateur suppléant de Mme Dibong née Biyong Marie-Rose
 - Administrateur suppléant de M. Olaitan Olugbenga Komolafe

- Administrateur suppléant de M. Charles Hinga Mwaura

- Administrateur suppléant de M. Kiiza Bichetero

- Administrateur suppléant du Dr. Patience Chika Akporji



DIRECTION GÉNÉRALE

M. Andrew Chimphondah

M. Kingsley Muwowo

Mme Francesca Kakooza

Mme. Natasha Koli

M. Alfred Nicayenzi

M. Bernard Oketch

M. Yankho Chitsime

M. Victor Laibuni

M. Muhammad Gambo

AUDITEUR INTERNE

M. Mohamed Barry

- Administrateur général

- Administrateur financier

- Secrétaire d'entreprise (jusqu'au 30 novembre 2020)

- Secrétaire de société par intérim

- Administrateur des opérations

- Administrateur GRE - Administrateur GRE

- Administrateur des RH & Administration





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

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ont le plaisir de soumettre leur rapport annuel ainsi que les états financiers audités de la Société pour l'habitat et le logement en Afrique (Shelter - Afrique) (la "Société") pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui montrent l'état des affaires financières de Shelter Afrique.

Capacité juridique

La Société est une institution panafricaine de financement et de développement du logement, créée par les gouvernements africains, la Banque africaine de développement, la Société africaine de réassurance et la CDC Company Plc en 1982 pour répondre au besoin de systèmes de fourniture de logements innovants et durables en Afrique. Il s'agit d'un organisme international doté de la personnalité juridique et de la pleine capacité juridique, établi par la Charte constitutive de Shelter Afrique. Dans la République du Kenya, la Charte constitutive a force de loi conformément à la loi de 1985 sur Shelter - Afrique. Son bureau principal est situé à Nairobi, au Kenya. La Société est exemptée de toute forme d'imposition, comme le prévoit la loi de 1985 sur Shelter - Afrique.

Activité principale

L'activité principale de la société est la fourniture d'une assistance financière et technique pour des activités de logement et de développement urbain en Afrique.

Résultats

Les résultats de l'exercice sont présentés à la page 13 des états financiers. Le résultat global total de l'exercice s'élève à 1 850 284 dollars américains (2019 : perte de 1 258 829 dollars américains).

Dividends

La politique de dividende prévoit la distribution de dividendes uniquement si le bénéfice net de l'exercice concerné est d'au moins 1 million de dollars US. Les administrateurs ne recommandent toutefois pas le versement d'un dividende pour l'exercice en cours (2019 : néant US).

Fondation shelter afrique

Les administrateurs ne recommandent pas l'affectation de fonds à la Fondation. (2019 : néant).

Réserves

Les réserves de la société sont présentées à la page 15 des états financiers.

Administrateurs

Les administrateurs qui ont servi au cours de l'année et jusqu'à la date du présent rapport sont énumérés à la page 3. Conformément à la charte de la société, les administrateurs sont en fonction pour un mandat de trois ans et ne sont donc pas soumis à la retraite par rotation chaque année.

Auditeurs

Deloitte & Touche ont exprimé leur volonté de rester en fonction.

Par ordre du conseil

Secrétaire de la société Nairobi



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

DÉCLARATION SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique (Shelter - Afrique) est pleinement engagée dans les principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité. Les administrateurs sont en fin de compte responsables devant toutes les parties prenantes de veiller à ce que les activités de la Société soient menées conformément à des normes élevées de gouvernance d'entreprise. Le respect des intérêts des actionnaires, des pratiques efficaces et des systèmes de communication d'entreprise ouverts revêtent une importance particulière pour la Société.

Conseil d'administration

Les noms des administrateurs qui ont exercé leurs fonctions au cours de l'année et jusqu'à la date du présent rapport sont indiqués à la page 3.

Le conseil d'administration est chargé de formuler les politiques et les stratégies de la société et de veiller à ce que les objectifs commerciaux, visant à promouvoir et à protéger la valeur pour les actionnaires, soient atteints. Le Conseil conserve également la responsabilité générale du contrôle efficace de la Société et met en œuvre les politiques de gouvernance d'entreprise de la Société.

Le Conseil est composé de sept administrateurs de classe "A" représentant des pays, de deux administrateurs de classe "B" représentant des institutions et de deux administrateurs indépendants. Les administrateurs ont des compétences diverses et sont issus de différents secteurs de l'économie. Tous les administrateurs sont non exécutifs.

Le Conseil fixe à l'avance un calendrier des dates des réunions du Conseil qui se tiendront l'année suivante. La convocation aux réunions du Conseil est faite à l'avance conformément aux statuts et au règlement général de la société et est distribuée avec l'ordre du jour et les documents du Conseil à tous les administrateurs au préalable. Le Conseil se réunit régulièrement et au moins trois fois par an. Au cours de l'année, le Conseil a convoqué et tenu quatre réunions ordinaires dans le cadre de la conception et de la mise en œuvre d'une stratégie de redressement de l'entreprise. Conformément à la pratique de la société, une réunion du conseil est normalement prévue pour coïncider avec l'assemblée générale annuelle.

Le secrétaire de la société est toujours à la disposition du conseil d'administration.

Rémunération des administrateurs



Le montant global des émoluments versés aux administrateurs pour les services rendus au cours de l'exercice est indiqué dans la note 34 des états financiers.

Transactions entre parties liées

Il n'y a pas eu de transactions ou de relations matériellement significatives entre la société et ses administrateurs ou sa direction, à l'exception de celles mentionnées dans la note 34 des états financiers.

Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a mis en place quatre comités principaux, à savoir le comité d'audit, des risques et des finances, le comité des investissements, le comité stratégique et le comité des ressources humaines et de la gouvernance. Pour s'acquitter efficacement de son mandat, les questions sont discutées en détail dans les quatre comités avant d'être résolues par le Conseil. Ces comités aident le Conseil à s'assurer que des politiques, des stratégies, des contrôles internes et des structures organisationnelles appropriés sont en place pour atteindre les objectifs de la société et remplir ses obligations envers ses parties prenantes. Tous les comités ont des termes de référence détaillés et tiennent des réunions si nécessaire. Le Conseil d'administration peut déléguer certains de ses pouvoirs à n'importe quel comité et peut nommer tout autre comité, y compris des comités ad hoc, lorsqu'il le juge nécessaire. Dans le cadre de sa stratégie de redressement, le Conseil a fait fonctionner deux comités ad hoc en 2020, dont l'un a achevé ses tâches au cours de l'année. Le second devrait atteindre ses objectifs au cours de l'année civile 2020. L'autorité pour la gestion quotidienne de la société est déléguée par les statuts au Administrateur général. Pour la période de mise en œuvre de la stratégie de redressement, le Conseil d'administration exerce un niveau élevé de surveillance des pouvoirs délégués.

Gestion de risques et contrôle interne

La direction, en consultation avec les comités du conseil d'administration, est responsable de la gestion globale des risques au jour le jour de la société afin de minimiser les effets négatifs potentiels sur ses performances financières, tandis que le conseil d'administration est responsable du système de contrôle interne de la société et de l'examen de son efficacité. La société dispose d'un processus permanent d'identification, d'évaluation et de gestion des risques importants inhérents à ses activités, assuré par le département de gestion des risques. Ce processus est également examiné par l'auditeur interne. L'auditeur interne rend compte au Administrateur général sur le plan administratif et au comité d'audit, des risques et des finances sur le plan fonctionnel.



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

DÉCLARATION SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (SUITE)

Gestion des risques et contrôle interne (suite)

Dans le cadre de l'indépendance requise par la gouvernance d'entreprise de Shelter-Afrique, le programme de travail annuel et le budget de l'audit interne sont approuvés séparément par le Comité d'audit, des risques et des finances, qui examine et approuve également les rapports d'audit et le rapport annuel de l'audit interne. La Société a mis en place des contrôles, qui comprennent, entre autres, un processus de budgétisation annuel, un examen régulier des initiatives stratégiques, une structure organisationnelle bien définie qui fait l'objet d'un examen régulier par le Conseil et un examen des informations financières et opérationnelles trimestrielles par la direction et le Conseil. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de redressement, le conseil d'administration a pris des mesures pour améliorer considérablement l'indépendance et l'efficacité de l'unité d'audit interne. Des mesures sont prises pour renforcer 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 silo. L'exigence du conseil d'administrateur général est un exemple des mesures solides mises en place pour améliorer la gestion des risques de l'entreprise.

Éthique professionnelle

La société mène ses activités dans le respect de normes éthiques élevées en matière de pratiques commerciales. À cet égard, les transactions avec ses intermédiaires, ses employés et les autres parties prenantes sont menées sans lien de dépendance, avec intégrité et transparence. Lorsque des événements récents ont révélé des exceptions à cette règle, le conseil d'administration a adopté des politiques et des procédures améliorées, y compris, mais sans s'y limiter, l'adoption d'une nouvelle charte du conseil d'administration en 2020 qui prévoit des règles de fonctionnement plus robustes pour le conseil d'administration.

La responsabilité du bien-être et de la formation du personnel

Dans le cadre de sa politique, la société reconnaît la nécessité de la diversité, de l'égalité des chances, de la sensibilité aux questions de genre et de la mise en place d'un environnement de travail sûr et propice pour l'ensemble de son personnel. La société aide son personnel à suivre des programmes de formation continue et de développement professionnel afin de réaliser son potentiel. Ce processus est géré de manière appropriée afin d'aligner le développement du personnel sur les buts et objectifs stratégiques et commerciaux de la société et est renforcé par des systèmes de rémunération et d'incitation appropriés.



Planification stratégique et mise en œuvre

Le Conseil se réunit tous les trimestres pour des réunions programmées afin d'examiner les performances de la société par rapport aux plans d'affaires, ainsi que pour formuler et superviser la mise en œuvre de la stratégie par la direction et, à d'autres occasions, pour traiter toute question 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'année, le Conseil d'administration a tenu quatre réunions ordinaires, conformément à son niveau élevé de vigilance pendant une période de redressement et de rotation de l'entreprise. Ces réunions ont consacré une part importante du temps du Conseil à l'examen de la stratégie commerciale qui devrait améliorer de manière significative la valeur des activités de la société par rapport aux besoins identifiés des parties prenantes. Il est prévu que les futurs rapports annuels accordent autant d'importance à la présentation de l'impact des activités de la société par rapport à notre mission et à notre vision qu'ils en ont accordé historiquement à la présentation de l'effet financier. Un Shelter Afrique plus fort et plus attrayant devrait émerger de la stratégie de redressement du Conseil d'administration.

Conformité

La Société opère dans le respect des exigences de la Charte constitutive, de la Loi de 1985 sur Shelter Afrique, de ses statuts et de son règlement général et adopte certains principes universellement acceptés dans les domaines des droits de l'homme, des normes de travail et de l'environnement dans le cadre de son engagement en faveur des meilleures pratiques. Au cours de l'année, dans le cadre de son plan de redressement, le conseil d'administration a proposé aux assemblées d'actionnaires certains amendements aux statuts de la société. Ils ont été acceptés et devraient contribuer à améliorer le système de gestion des risques de l'entreprise et à renforcer la structure et la position du capital. La société prépare ses états financiers conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board.

Administrateur Administrateur

20th April 2021



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

DÉCLARATION DES ADMINISTRATEURS RESPONSABILITÉS

Les Statuts de la Société exigent que les Administrateurs préparent des états financiers pour chaque exercice financier qui donnent une image fidèle de la situation financière de la Société à la fin de l'exercice financier et de ses bénéfices ou pertes pour cet exercice. Elle exige également des administrateurs qu'ils veillent à ce que la Société tienne des registres comptables adéquats, suffisants pour montrer et expliquer les transactions de la Société et révéler, avec une précision raisonnable, sa situation financière. Les administrateurs sont également responsables de la sauvegarde des actifs de la Société et de la prise de mesures raisonnables pour la prévention et la détection des fraudes et des erreurs.

Les administrateurs assument la responsabilité de la préparation et de la présentation de ces états financiers conformément aux normes internationales d'information financière. Ils assument également la responsabilité de ce qui suit

- (i) Concevoir, mettre en œuvre et maintenir le contrôle interne qu'ils jugent nécessaire pour permettre la présentation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur;
- (ii) choisir des méthodes comptables appropriées et les appliquer de manière cohérente ; et (iii) Faire des estimations et des jugements comptables qui sont raisonnables dans les circonstances.

Après avoir évalué la capacité de la société à poursuivre son activité, les administrateurs n'ont pas connaissance d'incertitudes importantes liées à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute sur la capacité de la société à poursuivre son activité.

Les administrateurs reconnaissent que l'audit indépendant des états financiers ne les décharge pas de leurs responsabilités.

Administrateu

Administracear

20th April 2021



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

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

Nous, Andrew Chimphondah et Kingsley Muwowo certifions que :

- 1. Nous avons examiné le rapport annuel et les comptes de la Société pour l'habitat et le logement en Afrique (Shelter Afrique) pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- 2. À notre connaissance, le présent rapport annuel ne contient aucune fausse déclaration sur un fait important et n'omet aucun fait important nécessaire pour que les déclarations faites, à la lumière des circonstances dans lesquelles elles ont été faites, ne soient pas trompeuses en ce qui concerne la période couverte par le présent rapport annuel.
- 3. À notre connaissance, les états financiers vérifiés et les autres informations financières incluses 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 à partir de, et pour, les périodes présentées dans le présent rapport annuel;
- 4. Nous sommes responsables de l'établissement et du maintien des contrôles et procédures de divulgation et du contrôle interne sur l'information financière (tel que défini dans les dernières Normes internationales d'information financière) pour Shelter Afrique et ont :
- a) a conçu ces contrôles et procédures de divulgation, ou a fait en sorte que ces contrôles et procédures de divulgation soient conçus sous notre supervision, afin de s'assurer que les informations importantes relatives à la société sont connues pendant la période de préparation du présent rapport annuel;
- b) J'ai conçu ce contrôle interne relatif à l'information financière, ou j'ai fait en sorte que ce contrôle interne soit conçu sous ma supervision, afin de 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 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 ce rapport, sur la base de cette évaluation ; et
- d) divulgué dans ce rapport tout changement dans le contrôle interne de la Société sur les rapports financiers qui s'est produit au cours du dernier trimestre fiscal de la Société et qui a affecté de manière significative, ou est raisonnablement susceptible d'affecter de manière significative, le contrôle interne de la Société sur les rapports financiers.
- 5. Nous avons communiqué, sur la base de notre évaluation la plus récente du contrôle interne de l'information financière, aux auditeurs de la société et au comité d'audit, des risques et des finances du conseil d'administration :
- a) toutes les lacunes et faiblesses importantes dans la conception ou le fonctionnement des contrôles internes relatifs à l'information financière, qui sont raisonnablement susceptibles d'affecter négativement la capacité de la société à enregistrer, traiter, résumer et présenter l'information financière ; et

b) toute fraude, importante ou non, qui implique la direction ou d'autres employés qui jouent un rôle important dans les contrôles internes de la société sur les rapports financiers.

Kingsley Muwowo Directeur financier Andrew Chimphondah Directeur general

20th April 2021



RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS RAPPORT AUX MEMBRES DE LA SOCIETE POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE)

RAPPORT SUR L'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS

Opinion

Nous avons audité les états financiers de La Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique "la Société", présentés aux pages 13 à 76, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2020, et l'état du résultat et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers donnent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2009.

31 décembre 2020 et de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ("IFRS").

Base de l'avis

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes internationales d'audit ("ISA"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont décrites plus en détail dans la section Responsabilités des auditeurs pour l'audit des états financiers de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément au Code de déontologie des comptables professionnels du Conseil international des normes d'éthique comptable (Code IESBA), ainsi qu'à d'autres exigences éthiques pertinentes pour notre audit des états financiers au Kenya, et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques conformément à ces exigences. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Question clé de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes lors de notre audit des états financiers de la période en cours. La question relevée a été traitée dans le cadre de notre audit des états financiers dans leur ensemble et de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous ne fournissons pas d'opinion séparée à son sujet.



RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS RAPPORT AUX MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE) (SUITE)

RAPPORT SUR LA VÉRIFICATION DES ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

PRINCIPALES QUESTIONS DE VÉRIFICATION (SUITE)

Question clé de l'audit

Comment notre audit a abordé cette question clé de l'aud

Provision pour dépréciation des prêts et avances à la clientèle

La norme exige que la Société comptabilise les pertes de crédit attendues (" ECL ") sur les instruments financiers, ce qui implique un jugement et des estimations significatifs.

Au 31 décembre 2020, la Société a déclaré des prêts bruts totaux de 164 millions de dollars US (2019 : 187 millions de dollars US) et des provisions pour pertes de crédit attendues de 62 millions de dollars US (2019 : 72 millions de dollars US). Ces chiffres sont présentés à la note 16.

Les principaux domaines dans lesquels nous avons identifié des niveaux plus élevés de jugement de la part de la direction et, par conséquent, des niveaux plus élevés de concentration de l'audit sont les suivants :

- Informations prospectives L'IFRS 9 exige que la Société mesure les ECL sur une base prospective reflétant une série de conditions économiques futures. La direction exerce un jugement important pour déterminer les informations macroéconomiques utilisées et les pondérations de probabilité appliquées.
- Augmentation significative du risque de crédit ('SICR') Les critères sélectionnés pour identifier une augmentation significative du risque de crédit constituent un élément clé de jugement dans le calcul de l'ECL de la Société, car ces critères déterminent si une provision à 12 mois ou à vie est enregistrée.
- Estimations du modèle Une modélisation fondée sur le jugement est utilisée pour estimer les ECL, ce qui implique de déterminer les probabilités de défaut (" PD "), les pertes en cas de défaut (" LGD ") et les expositions en cas de défaut (" EAD "). Les modèles PD et LGD utilisés sont les principaux moteurs des résultats des ECL de la Société et constituent donc l'aspect le plus important de l'approche de modélisation des ECL de la Société.

L'effet de ces questions est que, dans le cadre de notre évaluation des risques, nous avons déterminé que la dépréciation des prêts et avances aux clients présente un degré élevé d'incertitude en matière d'estimation, avec une gamme potentielle de résultats raisonnables supérieure à notre importance relative pour les états financiers dans leur ensemble.

Les procédures que nous avons mises en œuvre pour traiter ce risque sont les suivantes :

- •Faire participer nos spécialistes du crédit à l'évaluation du caractère approprié des méthodes de dépréciation de la Société selon ITFRS 9 et à l'évaluation indépendante des hypothèses de probabilité de défaut, de perte en cas de défaut et d'exposition en cas de défaut.
- Tester, sur la base d'un échantillon, les principales données et hypothèses ayant un impact sur les calculs d'ECL afin d'évaluer le caractère raisonnable des prévisions économiques, des pondérations et des hypothèses de DP appliquées;
- Évaluer la pertinence des critères d'augmentation significative du risque de crédit utilisés par la société pour les différentes catégories de prêts;
- Effectuer une évaluation de crédit sur les facilités de stade 3 pour vérifier le caractère raisonnable des prévisions de flux de trésorerie recouvrables, de la réalisation des garanties et des autres sources de remboursement des prêts en défaut; et
- Évaluer si les informations divulguent de manière appropriée les jugements qui existent lors de la détermination des pertes de crédit attendues.

Nous avons constaté que le modèle utilisé pour l'évaluation, les jugements clés et les estimations de l'ECL sont appropriés et raisonnables. En outre, les informations fournies dans les états financiers concernant la conformité aux normes comptables, y compris l'information sur l'IFRS 9, ont été jugées appropriées.

Autres informations

Les administrateurs sont responsables des autres informations. Les autres informations comprennent le rapport des administrateurs, la déclaration de gouvernance d'entreprise, la certification des états financiers par le Administrateur financier et le Administrateur général et le tableau d'information sur l'actionnariat, qui ont été obtenus avant la date du présent rapport des auditeurs. Les autres informations ne comprennent pas les états financiers et le rapport de nos auditeurs sur ces derniers.



RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS RAPPORT AUX MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE) (SUITE)

RAPPORT SUR LA VÉRIFICATION DES ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

Autres informations (suite)

Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune forme de conclusion d'assurance à leur sujet. Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité est de lire les autres informations et, ce faisant, de considérer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec les connaissances acquises dans le cadre de l'audit, ou si elles semblent être matériellement erronées. Si, sur la base des travaux que nous avons effectués sur les autres informations que nous avons obtenues avant la date du présent rapport des commissaires aux comptes, nous concluons qu'il existe une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de le signaler. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités des administrateurs à l'égard des états financiers

Les administrateurs sont responsables de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes internationales d'information financière, ainsi que des contrôles internes que les administrateurs jugent nécessaires pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur.

Lors de la préparation des états financiers, les administrateurs sont responsables de l'évaluation de la capacité de la société à poursuivre son activité, de la divulgation, le cas échéant, des questions liées à la continuité d'exploitation et de l'utilisation de la méthode comptable de la continuité d'exploitation, à moins que les administrateurs n'aient l'intention de liquider la société ou de cesser ses activités, ou qu'ils n'aient pas d'autre solution réaliste que de le faire.

Responsabilités des auditeurs pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur, et d'émettre un rapport d'audit contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau élevé d'assurance, mais elle ne garantit pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra toujours de détecter une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si, individuellement ou dans leur ensemble, elles peuvent raisonnablement influencer les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.



Dans le cadre d'un audit conforme aux normes ISA, nous exerçons notre jugement professionnel et maintenons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit. Nous le faisons également :

- Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, concevoir et mettre en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et recueillir des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des déclarations inexactes ou le contournement du contrôle interne ;
- Obtenir une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- Évaluer le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par les administrateurs ;
- Conclure sur le caractère approprié de l'utilisation par les administrateurs du principe de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants obtenus, sur l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son activité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention, dans notre rapport d'audit, sur les divulgations correspondantes dans les états financiers ou, si ces divulgations sont inadéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont basées sur les preuves d'audit obtenues jusqu'à la date de notre rapport d'audit. Toutefois, des événements ou des conditions futurs peuvent amener la société à cesser d'être une entreprise en activité ; et
- Évaluer la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminer si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à obtenir une image fidèle.



RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS RAPPORT AUX MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE) (SUITE)

Rapport sur la vérification des états financiers (suite)

Responsabilités des vérificateurs pour la vérification des états financiers (suite)

Nous communiquons avec le Comité d'audit, des risques et des finances concernant, entre autres, l'étendue et le calendrier prévus de l'audit et les conclusions importantes de l'audit, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous identifions au cours de notre audit.

Nous fournissons également au comité d'audit, des risques et des finances une déclaration selon laquelle nous nous sommes conformés aux exigences éthiques pertinentes en matière d'indépendance, et nous lui communiquons toutes les relations et autres questions dont on peut raisonnablement penser qu'elles ont une incidence sur notre indépendance et, le cas échéant, les mesures de protection connexes.

Parmi les questions communiquées au Comité d'audit, des risques et des finances, nous déterminons celles qui ont été les plus importantes pour l'audit des états financiers de la période en cours et qui constituent donc les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport d'audit, à moins que la loi ou la réglementation n'interdise la divulgation publique de la question ou lorsque, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons qu'une question ne doit pas être communiquée dans notre rapport parce que les conséquences négatives d'une telle communication risqueraient raisonnablement de l'emporter sur les avantages qu'elle présente pour l'intérêt public.

Comptables publics certifiés (Kenya) Nairobi 2021

FCPA Anne Muraya, certificat de pratique n° 1697 Partenaire signataire responsable de l'audit indépendant





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

L'ÉTAT DU PROFIT OU DE LA PERTE ET D'AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Note	2020 US\$	2019 US\$
Revenu d'intérêts	4	9,698,631	15,337,668
Charges d'intérêts Et charges similaires	5	(1,802,687)	(6,703,964
Revenu net d'intérêts	6	7,895,944	8,633,70
Revenu des droits et Commissions	6	760,891	1,303,730
Autres revenus	8	366,026	256,41.
Revenu de la subvention	28	3,879	3,87
Résultat d'exploitation	-	9,026,740	10,197,720
Dépenses opération Nelles	8	(8,353,553)	(8,441,643
Pertes)/gains nets De change	10	(675,441)	234,959
Charges de dé Dépréciation sur dépôts à Court terme	13	(16,764)	(251,372
Charge de réduction De valeur sur prêts et avances	16	(3,193,487)	(4,399,090
Recouvrements sur Prêts et avances dépréciés	16	4,448,828	2,043,128
Part du bénéfice dans les coentreprises	18	89,443	22,656
Bénéfice/(perte) pour l'année		1,325,766	(593,636

Autres éléments du résultat global pour l'exercice

Gain/(perte) non réalisé(e) sur les placements en actions	19	107,245	(665,193
De la plus réalisation sur la cession d'un investissement en participation	19	597,032	
Perte sur la réé de l propriété	20	(179,759)	
Autres éléments du résultat global pour l'exercice		524,518	(665,193
Total du résultat global pour l'année		1,850,284	(1,258,829
Le bénéfice par action Bénéfice/(perte) de base et dilué(e) par action	11/	12.99	(6.28



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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

ACTIF

	Note	2020 US\$	2019 US\$
Soldes bancaires et de trésorerie	12	5,206,525	6,491,129
Dépôts bancaires à court terme	13	42,200,586	50,482,387
Actifs financiers dérivés	14	173,361	346,386
Biens immobiliers destinés à la vente	15	4,570,850	4,643,805
Prêts et avances à la clientèle	16	101,668,959	114,634,813
Autres créances	17	6,573,107	3,836,796
Investissements dans des coentreprises	18	3,687,279	3,696,255
Placements en actions	19	5,840,000	3,960,000
Immobilisations corporelles	20	4,443,772	4,758,284
Actifs incorporels	21	139,218	177,674
Subvention du gouvernement	22	100,867	104,746
TOTAL ACTIF		174,604,524	193,132,275

CAPITAUX PRO-PRES ET PASSIF

Capital social	23	106,781,000	97,388,000
Prime d'émission	23	50,510,981	43,250,192
Réserve de réévaluation		2,566,150	2,777,594
Déficit cumulé		(27,096,417)	(28,083,460)
Réserve pour pertes de crédit		1,000,000	1,000,000
Réserve de réévaluation des investissements		(1,421,925)	(2,496,610)
Réserve spéciale - Fondation Shelter Afrique	24	1,320,044	1,585,277

133,659,833 115,420,993

20

Réserve spéciale - Fondation Shelter Afrique



PASSIF

Administrateur

	Note	2020 US\$	2019 US\$
Autres dettes	25	1,427,501	1,746,65
Provisions	26	2,892,961	2,166,39
Dividendes à payer	27	1,369,118	1,369,11
Revenu différé	28	541,440	772,09
Notes à moyen terme	29	1,579,852	4,763,40
Lignes de crédit	30	33,133,819	66,893,62
Total du passif		40,944,691	77,711,28
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF		174,604,524	193,132,27

Les états financiers figurant aux pages 13 à 76 ont été approuvés et autorisés à être publiés par le Conseil d'administration le 2021et signés en son nom par :

20th April 2021

Administrateur



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

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Partager capital US\$	Partager prime US\$	Réévaluation réserve* US\$	Accumulé déficit US\$
Au 1er janvier 2019	91,760,000	38,899,748	2,809,279	(27,521,509,
Émission de capital social	5,628,000	4,350,444	-	
Perte pour l'année		-	-	(593,636,
Autres éléments de la perte globale pour l'exercice		_	-	
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique		-	_	
Transfert des amortissements excédentaires	-	-	(31,685)	(31,685,
Au 31 décembre 2019	97,388,000	43,250,192	2,777,594	(28,083,460
Au 1er janvier 2020	97,388,000	43,250,192	2,777,594	(28,083,460
Émission de capital social	9,393,000	7,260,789	-	
Résultat de l'exercice	-	-	-	1,325,766
Autres éléments du résultat global de l'exercice		-	(179,759)	
Perte cumulée sur l'instrument de capitaux propres transféré au déficit cumulé lors de la cession.	1	-		(370,408,
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique			-	
Transfert des amortissements excédentaires		-	(31,685)	31,685
Au 31 décembre 2020	106,781,000	50,510,981	2,566,150	(27,096,417



	Réserve pour pertes de crédit** US\$	Réévaluation des investissements réserve US\$	Réserve spéciale - Shelter Afrique Fondation US\$	Total actions US\$
Au 1er janvier 2019	1,000,000	(1,831,417)	1,670,352	106,786,453
Émission de capital social	-			9,978,444
Perte pour l'année				(593,636)
Autres éléments de la perte globale pour l'exercice		(665,193)	-	(665,193)
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique	-	-	(85,075)	(85,075)
Transfert des amortissements excédentaires	-			177
Au 31 décembre 2019	1,000,000	(2,496,610)	1,585,277	115,420,993
Au 1er janvier 2020	1,000,000	(2,496,610)	1,585,277	115,420,993
Émission de capital social		-	-	16,653,78
Résultat de l'exercice	-		-	1,325,766
Autres éléments du résultat global de l'exercice		704,277		-
Perte cumulée sur l'instrument de capitaux propres transféré au déficit cumulé lors de la cession.	-	370,408		(265,233)
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique	-	-	(265,233)	-
Transfert des amortissements excédentaires				31,685
Au 31 décembre 2020	1,000,000	(1,421,925)	1,320,044	133,659,833

La réserve de réévaluation est liée à la réévaluation des terrains et des bâtiments loués par la société, qui sont comptabilisés à leur valeur moins l'amortissement cumulé et la dépréciation, le cas échéant.

**En 2018, le conseil d'administration a adopté une résolution créant un nouveau compte de réserve, la réserve pour pertes de crédit, afin de servir de superposition aux futures pertes de crédit.



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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Flux de trésorerie
d'exploitation

	Note	2020 US\$	2019 US\$
Trésorerie nette générée par les opérations	32(a)	14,314,314	55,260,943
Intérêts payés sur les notes à moyen terme	29	(143,452)	(356,634)
Intérêts payés sur les lignes de crédit	30	(4,239,226)	(5,629,472)
Trésorerie nette générée par les activités opérationnelles		9,931,636	49,274,837

Flux de trésorerie d'investissement

Achat de participations	19	(2,215,860)	(652,188)	
Produits de la vente de participations	19	889,314	-	
Achat de biens et d'équipements	20	(115,056)	(45,052)	
Achat d'actifs incorporels	21	(53,668)	(199,413)	
Produit de la vente de biens immobiliers destinés à la vente		75,532	83,121	
Trésorerie nette utilisée pour les activités d'investissement		(1,419,738)	(813,532)	

Flux de trésorerie de financement

	32(b)	47,407,111	56,973,516
(DIMINUTION)/AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(9,566,405) 56,973,516	12,514,522 44,458,994
Trésorerie nette utilisée dans les activités de f inancement		(18,078,303)	(35,946,783)
Remboursement des lignes de crédit	30	(31,024,084)	(42,221,877)
Remboursement de billets à moyen terme	29	(3,442,775)	(3,426,791)
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique	24	(265,233)	(85,075)
Capital libéré au cours de l'exercice	23	16,653,789	9,786,960



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

1. Adoption des normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles et révisées

i) Nouvelles normes pertinentes et modifications des normes publiées en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Les nouvelles normes et les normes révisées suivantes sont entrées en vigueur pendant l'année en cours mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les montants présentés dans ces états financiers.

Impact de l'application initiale de Covid-19-Concessions locatives liées à l'amendement de l'IFRS 16

En mai 2020, l'IASB a publié Covid-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16) qui fournit un soulagement pratique aux preneurs dans la comptabilisation des concessions de loyer survenant comme une conséquence directe de COVID-19, en introduisant un expédient pratique à IFRS 16. L'expédient pratique permet au preneur de choisir de ne pas évaluer si une concession de loyer liée à COVID-19 est une modification de bail. Un preneur qui fait ce choix doit comptabiliser tout changement dans les paiements de location résultant de la concession de loyer liée à COVID-19 de la même manière qu'il comptabiliserait le changement en appliquant IFRS 16 si le changement n'était pas une modification de location.

La méthode pratique ne s'applique qu'aux concessions de loyer qui sont la conséquence directe de COVID-19 et seulement si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- a) La modification des paiements au titre de la location donne lieu à une contrepartie révisée du contrat de location qui est essentiellement identique ou inférieure à la contrepartie du contrat de location précédant immédiatement la modification ;
- b) Toute réduction des paiements de loyer n'affecte que les paiements initialement dus au plus tard le 30 juin 2021 (une concession de loyer remplit cette condition si elle entraîne une réduction des paiements de loyer au plus tard le 30 juin 2021 et une augmentation des paiements de loyer qui s'étendent au-delà du 30 juin 2021); et

c) Il n'y a pas de modification substantielle des autres termes et conditions du bail.



L'adoption de l'amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les montants rapportés dans ces états financiers ou sur les informations jointes.

Amendements aux références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

La société a adopté les modifications incluses dans les Amendements aux références au cadre conceptuel dans les normes IFRS pour la première fois dans l'exercice en cours. Les amendements comprennent des modifications corrélatives aux normes concernées afin qu'elles fassent référence au nouveau Cadre. Toutefois, tous les amendements ne mettent pas à jour ces prises de position en ce qui concerne les références au Cadre et les citations de celui-ci, de sorte qu'elles fassent référence au Cadre conceptuel révisé. Certaines prises de position sont uniquement mises à jour pour indiquer à quelle version du Cadre elles font référence (le Cadre de l'IASC adopté par l'IASB en 2001, le Cadre de l'IASB de 2010 ou le nouveau Cadre révisé de 2018) ou pour indiquer que les définitions de la norme n'ont pas été mises à jour avec les nouvelles définitions élaborées dans le Cadre conceptuel révisé.

Les normes qui sont modifiées sont les suivantes : IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 et SIC-32. L'adoption des amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les informations à fournir ou sur les montants présentés dans ces états financiers.

Amendements à l'IAS 1 et à l'IAS 8 Définition du terme "matériel".

La société a adopté les amendements à l'IAS 1 et à l'IAS 8 pour la première fois au cours de l'exercice actuel. Les amendements rendent la définition du terme "matériel" dans l'IAS 1 plus facile à comprendre et ne sont pas destinés à modifier le concept sous-jacent de matérialité dans les normes IFRS. Le concept d'"obscurcissement" d'une information importante par une information non importante a été inclus dans la nouvelle définition.

Le seuil de matérialité permettant d'influencer les utilisateurs a été modifié, passant de "pourrait influencer" à "pourrait raisonnablement s'attendre à influencer". La définition du terme "significatif" dans l'IAS 8 a été remplacée par une référence à la définition du terme "significatif" dans l'IAS 1. En outre, l'IASB a modifié d'autres normes et le cadre conceptuel qui contiennent une définition du terme "significatif" ou qui font référence au terme "significatif" par souci de cohérence.

L'adoption des amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les informations à fournir ou sur les montants présentés dans ces états financiers.



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

1. NORMES D'INFORMATION NOUVELLES ET RÉVISÉES (suite)

Application des normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles et révisées(suite)

ii) Normes IFRS nouvelles et modifiées qui ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice en cours clos le 31 décembre 2020

A la date d'autorisation des présents états financiers, la société n'a pas appliqué les normes IFRS nouvelles et amendées suivantes qui ont été publiées mais ne sont pas encore en vigueur :

Nouvelles normes et modifications de normes

IFRS 17 - Assurance

Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son associé ou sa coentreprise

Amendements à l'IAS 1 - Classification des passifs comme courants ou non courants

Amendements à IAS 37 - Contrats déficitaires -Coût d'exécution d'un contrat

Améliorations annuelles des normes IFRS 2018 -2020

En vigueur pour les périodes financières annuelles débutant le ou après le

1er janvier 2023, une application anticipée étant autorisée

Pas encore fixé, mais application anticipée autorisée

1er janvier 2023, une application anticipée étant autorisée

1er janvier 2022, une application anticipée étant autorisée

1er janvier 2021

IFRS 10 et IAS 28 (amendements) Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son associé ou sa coentreprise

Les amendements à l'IFRS 10 et à l'IAS 28 traitent des situations où il y a une vente ou un apport d'actifs entre un investisseur et son associé ou sa coentreprise. Plus précisément, les amendements stipulent que les profits ou les pertes résultant de la perte de contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité dans une transaction avec une entreprise associée ou une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, sont comptabilisés dans le résultat de la société mère uniquement



à hauteur des intérêts des investisseurs non liés dans cette entreprise associée ou coentreprise. De même, les profits et pertes résultant de la réévaluation à la juste valeur des participations conservées dans une ancienne filiale (devenue une entreprise associée ou une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence) sont comptabilisés dans le résultat de l'ancienne société mère uniquement à hauteur des intérêts des investisseurs non liés dans la nouvelle entreprise associée ou coentreprise.

La date d'entrée en vigueur des modifications n'a pas encore été fixée par l'IASB ; toutefois, l'application anticipée des modifications est autorisée. Les administrateurs de la société prévoient que l'application de ces amendements peut avoir un impact sur les états financiers des périodes futures si de telles transactions se produisent.

Les administrateurs de la société évaluent actuellement l'impact de ces amendements et prévoient d'adopter les amendements à la date d'entrée en vigueur requise si nécessaire.

Amendements à l'IAS 1 - Classification des passifs comme courants ou non courants

Les modifications de l'IAS 1 n'affectent que la présentation des passifs comme courants ou non courants dans l'état de la situation financière et non le montant ou le moment de la comptabilisation d'un actif, d'un passif, d'un produit ou d'une charge, ni les informations fournies sur ces éléments.

ii) Normes IFRS nouvelles et modifiées qui ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice en cours clos le 31 décembre 2020 (suite)

Amendements à l'IAS 1 - Classification des passifs comme courants ou non courants (suite)

Les amendements clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants est fondée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting, précisent que la classification n'est pas affectée par les attentes quant à l'exercice par l'entité de son droit de différer le règlement d'un passif, expliquent que les droits existent si les clauses sont respectées à la fin de la période de reporting, et introduisent une définition du "règlement" pour préciser que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services.

Les amendements sont appliqués de manière rétrospective pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, une application anticipée étant autorisée.

L'adoption de cet amendement n'aura aucun impact sur ces états financiers.

Amendements à l'IAS 37 - Contrats déficitaires - Coût d'exécution d'un contrat

Les amendements précisent que le "coût d'exécution" d'un contrat comprend les "coûts directement liés au contrat". Les coûts directement liés à un contrat comprennent à la fois les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat (par exemple, la main-d'œuvre directe ou les matériaux) et l'affectation d'autres coûts directement liés à l'exécution du contrat (par exemple, l'affectation de la charge d'amortissement d'une immobilisation corporelle utilisée pour l'exécution du contrat).

Les amendements s'appliquent aux contrats pour lesquels l'entité n'a pas encore rempli toutes ses obligations au début de la période annuelle de reporting au cours de laquelle l'entité applique les







amendements pour la première fois. Les données comparatives ne sont pas retraitées. Au lieu de cela, l'entité doit comptabiliser l'effet cumulé de la première application des amendements comme un ajustement du solde d'ouverture des bénéfices non répartis ou d'une autre composante des capitaux propres, selon le cas, à la date de la première application.

Les amendements sont applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, une application anticipée étant autorisée.

Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020

Les améliorations annuelles comprennent des amendements aux normes suivantes qui concernent le Groupe :

IFRS 9 Instruments financiers

L'amendement précise qu'en appliquant le test des "10 %" pour évaluer s'il convient de décomptabiliser un passif financier, une entité ne tient compte que des commissions payées ou reçues entre l'entité (l'emprunteur) et le prêteur, y compris les commissions payées ou reçues par l'entité ou le prêteur pour le compte de l'autre.

L'amendement est appliqué de manière prospective aux modifications et aux échanges qui ont lieu à partir de la date à laquelle l'entité applique l'amendement pour la première fois.

L'amendement est applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, une application anticipée étant autorisée.

IFRS 16 Contrats de location

L'amendement supprime l'illustration du remboursement des améliorations locatives. Comme l'amendement à l'IFRS 16 ne concerne qu'un exemple illustratif, aucune date d'entrée en vigueur n'est indiquée.

iii) Adoption précoce des normes

La société n'a adopté de manière anticipée aucune norme nouvelle ou modifiée en 2020.





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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

2. Les principales méthodes comptables adoptées pour la préparation de ces états financiers sont présentées ci-dessous.

(a) Base de préparation

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique de la comptabilité, à l'exception des terrains et bâtiments loués qui sont évalués à leur valeur réévaluée et des participations qui sont évaluées à leur juste valeur. Les états financiers sont également préparés conformément aux normes internationales d'information financière ("IFRS").

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la société est le dollar américain (US\$).

(b) Honoraires, commissions et autres revenus

Dans le cours normal de ses activités, la Société perçoit des honoraires et des commissions provenant d'une gamme diversifiée de services à ses clients. Les honoraires et commissions qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif d'un actif ou d'un passif financier sont inclus dans l'évaluation du taux d'intérêt effectif.

Les autres frais et commissions, y compris les frais de tenue de compte, les frais de gestion des investissements, les frais de placement et les frais de syndication, sont comptabilisés au fur et à mesure que les services correspondants sont rendus. Lorsqu'il n'est pas prévu qu'un engagement de prêt débouche sur le versement d'un prêt, les commissions d'engagement de prêt sont comptabilisées de manière linéaire sur la période d'engagement.

Les revenus de dividendes provenant de participations sont comptabilisés lorsque le droit de la société à recevoir le paiement est établi.

(c) Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt comprennent les intérêts et les autres coûts qu'une entité encourt en relation avec l'emprunt de fonds. Ces coûts sont comptabilisés en résultat en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.



(d) Investissements dans des coentreprises

La société a des intérêts dans des coentreprises, qui sont des entités contrôlées conjointement, dans lesquelles les coentrepreneurs ont un accord contractuel qui établit un contrôle conjoint sur les activités économiques de l'entité. Ces accords requièrent l'unanimité des coentrepreneurs pour les décisions financières et opérationnelles. La société comptabilise sa participation dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation dans une coentreprise est initialement comptabilisée au coût et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part du coentrepreneur dans le bénéfice ou la perte de la coentreprise après la date d'acquisition. La part du coentrepreneur dans le résultat est comptabilisée dans le résultat du coentrepreneur. Toute variation des autres éléments du résultat global de la Coentreprise est présentée comme faisant partie des autres éléments du résultat global de la Société. En outre, lorsqu'un changement est comptabilisé directement dans les capitaux propres de la coentreprise, la Société comptabilise sa part de tout changement, le cas échéant, dans l'état des variations des capitaux propres. Les gains et pertes non réalisés résultant de transactions entre la Société et la coentreprise sont éliminés à hauteur de la participation dans la coentreprise. Les distributions reçues de la coentreprise réduisent la valeur comptable de la participation.

Les états financiers des coentreprises sont préparés pour la même période de référence que les états financiers de l'entreprise.

Société. Lorsque cela s'avère nécessaire, des ajustements sont effectués pour aligner les méthodes comptables sur celles de la Société.

Après l'application de la méthode de la mise en équivalence, la Société détermine s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur sur son investissement dans sa coentreprise. A chaque date de reporting, la Société détermine s'il existe une preuve objective de la dépréciation de l'investissement dans la coentreprise. S'il existe une telle preuve, la Société calcule le montant de la dépréciation comme étant la différence entre la valeur recouvrable de la coentreprise et sa valeur comptable, et comptabilise ensuite la perte en tant que "Quote-part du résultat d'une coentreprise" dans l'état du résultat et des autres éléments du résultat global.

(e) Monnaies étrangères

Les transactions en devises étrangères sont initialement enregistrées aux taux de change en vigueur à la date à laquelle la transaction peut être comptabilisée pour la première fois.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères sont convertis aux taux de change au comptant de la devise fonctionnelle à la date de clôture. Les différences résultant du règlement ou de la conversion des éléments monétaires sont comptabilisées en résultat.

Les éléments non monétaires qui sont évalués en termes de coût historique dans une devise étrangère sont convertis en utilisant les taux de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires évalués à leur juste valeur dans une devise étrangère sont convertis en utilisant les taux de change à la date à laquelle la juste valeur est déterminée. Le gain ou la perte résultant de la conversion des éléments non monétaires évalués à la juste valeur est traité de la même manière que la comptabilisation du gain ou de la perte résultant de la variation de la juste valeur de l'élément (c'est-à-dire que les différences de conversion des éléments dont le gain ou la perte de juste valeur est comptabilisé dans les autres éléments du résultat global ou dans le résultat sont également comptabilisées dans les autres éléments du résultat global ou dans le résultat, respectivement).



(f) Actifs incorporels

Les immobilisations incorporelles comprennent les programmes informatiques acquis. Une immobilisation incorporelle n'est comptabilisée que lorsque son coût peut être évalué de manière fiable et qu'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui lui sont attribuables iront à la société. Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les dépenses relatives aux programmes de logiciels informatiques acquis sont capitalisées et amorties selon la méthode linéaire sur leur durée de vie utile estimée, qui est de quatre à cinq ans. L'amortissement est comptabilisé dans le poste des charges d'exploitation.

La durée de vie utile et les méthodes d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues à chaque date de clôture et ajustées de manière prospective si nécessaire.

Une immobilisation incorporelle est décomptabilisée lors de sa cession ou lorsqu'aucun avantage économique futur n'est attendu de son utilisation ou de sa cession. Tout profit ou perte résultant de la décomptabilisation de l'actif (calculé comme la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans le résultat de l'exercice au cours duquel l'actif est décomptabilisé.

(g) Subventions publiques et autres subventions

Les subventions publiques et autres ne sont pas comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que la Société respectera les conditions qui s'y rattachent et que les subventions seront reçues. Les subventions sont initialement comptabilisées en tant que produits différés à leur juste valeur et sont ensuite amorties en résultat comme suit :

Concession de terres du gouvernement du Kenya Amortis sur la durée du bail du terrain selon la méthode linéaire.

Agence Française de Développement (AFD) grant

Amortis en résultat au fur et à mesure que les montants sont utilisés conformément à la convention de subvention.

(h) Immobilisations corporelles

Les terrains et bâtiments loués sont initialement évalués au coût et sont ensuite évalués à la juste valeur à la date de la réévaluation, moins les amortissements cumulés ultérieurs et les pertes de valeur cumulées.

Les autres catégories d'immobilisations corporelles sont incluses dans les états financiers à leur coût historique moins les amortissements cumulés et les pertes de valeur cumulées.

Le coût comprend les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition de l'actif. Le coût des actifs auto-construits comprend le coût des matériaux et de la main-d'œuvre directe, tous les autres coûts directement attribuables à la mise en état de fonctionnement de l'actif pour son utilisation prévue, le coût du démontage et de l'enlèvement des éléments et la remise en état du



site sur lequel ils se trouvent. Les logiciels achetés qui font partie intégrante de la fonctionnalité de l'équipement concerné sont capitalisés comme faisant partie de cet équipement.

Le coût de remplacement d'une partie d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de l'immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs inhérents à cette partie iront à la Société et si son coût peut être évalué de manière fiable. Les coûts d'entretien quotidien des immobilisations corporelles sont comptabilisés en résultat.

Les gains et les pertes sur la cession d'immobilisations corporelles sont déterminés en comparant le produit de la cession à la valeur comptable de l'élément d'immobilisation corporelle et sont comptabilisés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Excédent de réévaluation

Les terrains et bâtiments loués sont réévalués tous les cinq ans. Les valeurs comptables sont ajustées aux réévaluations et l'augmentation qui en résulte, nette d'impôt différé, est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et présentée dans la réserve de réévaluation au sein des capitaux propres.

Les diminutions de réévaluation qui compensent des augmentations antérieures du même actif sont imputées ou comptabilisées dans les autres éléments du résultat global, toutes les autres diminutions étant imputées au compte de résultat.

Les excédents de réévaluation ne sont pas distribuables.

L'amortissement des terrains et bâtiments réévalués est comptabilisé en résultat. Un transfert annuel de la réserve de réévaluation des actifs aux bénéfices non répartis est effectué pour la différence entre l'amortissement basé sur la valeur comptable réévaluée de l'actif et l'amortissement basé sur le coût d'origine de l'actif.

En outre, le cumul des amortissements à la date de réévaluation est éliminé de la valeur comptable brute de l'actif et le montant net est retraité au montant réévalué de l'actif. Lors de la cession, toute réserve de réévaluation relative à l'actif particulier vendu est transférée aux bénéfices non répartis. Amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, à des taux annuels estimés pour amortir le coût ou la valeur des actifs sur leur durée de vie utile estimée. Les amortissements sont comptabilisés dans le compte de résultat.

Les taux d'amortissement annuels utilisés sont les suivants :

Bâtiments	2.38 & 2.56%
Matériel de bureau, mobilier et équipements	12.5%
Véhicules à moteur	25.0%
Ordinateurs	25.0%
Meubles et équipements résidentiels	12.5%

Les bâtiments situés sur des terrains loués sont amortis sur la durée de vie utile estimée du bâtiment ou sur la durée du bail, la plus courte étant retenue.

Les valeurs résiduelles, les durées d'utilité et les méthodes d'amortissement des immobilisations corporelles sont revues à chaque fin d'exercice et ajustées de manière prospective, si nécessaire.





2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

i) Dépréciation d'actifs non financiers

A chaque date de reporting, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif puisse être déprécié. Si une indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif moins les coûts de cession et sa valeur d'utilisation. La valeur recouvrable est déterminée pour un actif individuel. Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse sa valeur recouvrable, l'actif est considéré comme déprécié et est ramené à sa valeur recouvrable. Une évaluation est effectuée à chaque date de reporting pour déterminer s'il existe une indication que les pertes de valeur précédemment comptabilisées n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif.

Une perte de valeur comptabilisée précédemment n'est reprise que s'il y a eu un changement dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la dernière comptabilisation d'une perte de valeur. La reprise est limitée de façon à ce que la valeur comptable de l'actif n'excède pas sa valeur recouvrable, ni la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'actif au cours des exercices précédents. Cette reprise est comptabilisée immédiatement en résultat, sauf si l'actif concerné est comptabilisé à un montant réévalué, auquel cas la reprise de la perte de valeur est traitée comme une augmentation de la réévaluation.

(i) Coûts des prestations de retraite

La société gère un régime de prévoyance à cotisations définies pour tous ses employés. Les actifs de ce régime sont détenus dans un fonds distinct administré par un fiduciaire et financé à la fois par la société et les employés. Les cotisations de la Société au régime susmentionné sont imputées au compte de résultat de l'exercice auquel elles se rapportent.

(j) Droits des employés

Les droits des employés à l'indemnité de service et aux congés annuels sont comptabilisés lorsqu'ils sont acquis aux employés. Une provision est constituée pour l'obligation estimée de la rémunération des services rendus par les employés jusqu'à la fin de l'année. Les employés ont droit à un mois complet de salaire pour chaque année de service accomplie. Une provision est constituée pour l'obligation estimée des congés annuels et des indemnités de service résultant des services rendus par les employés jusqu'à la fin de l'année.

(k) Instruments financiers

Méthodes de mesure

Coût amorti et taux d'intérêt effectif

Le coût amorti est le montant auquel l'actif ou le passif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, diminué des remboursements du principal, augmenté ou diminué de l'amortissement cumulé, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance et, pour les actifs financiers, ajusté pour toute provision pour pertes.





Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les paiements ou les encaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier à la valeur comptable brute d'un actif financier (c'est-à-dire son coût amorti avant toute provision pour dépréciation) ou au coût amorti d'un passif financier. Le calcul ne tient pas compte des pertes de crédit attendues et inclut les coûts de transaction, les primes ou les décotes et les frais et points payés ou reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, tels que les commissions de montage. Pour les actifs financiers acquis ou émis ayant subi une perte de crédit - actifs qui ont subi une perte de crédit lors de la comptabilisation initiale - Shelter Afrique calcule le taux d'intérêt effectif ajusté au crédit, qui est calculé sur la base du coût amorti de l'actif financier au lieu de sa valeur comptable brute et intègre l'impact des pertes de crédit attendues dans les flux de trésorerie futurs estimés.

Lorsque Shelter Afrique révise les estimations des flux de trésorerie futurs, la valeur comptable de l'actif ou du passif financier respectif est ajustée pour refléter la nouvelle estimation actualisée en utilisant le taux d'intérêt effectif initial. Tout changement est comptabilisé dans le compte de résultat.

(I) Instruments financiers (suite)

Méthodes de mesure (suite)

Produits et charges d'intérêts (suite)

Les produits et charges d'intérêts sont comptabilisés dans le compte de résultat sur la base des droits constatés. Les produits d'intérêts sont comptabilisés en fonction du temps, par référence au principal en circulation et au taux d'intérêt effectif applicable.

Les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés lors de la comptabilisation initiale mais qui ont subi une perte de crédit par la suite (ou "stade 3"), pour lesquels les produits d'intérêts sont calculés en appliquant le taux d'intérêt effectif à leur coût amorti (c'est-à-dire net de la provision pour pertes de crédit attendues).

Comptabilisation initiale et évaluation

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés lorsque l'entité devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les achats et les ventes d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, c'est-à-dire la date à laquelle Shelter Afrique s'engage à acheter ou à vendre l'actif.

Lors de la comptabilisation initiale, Shelter Afrique évalue un actif ou un passif financier à sa juste valeur majorée ou minorée, dans le cas d'un actif ou d'un passif financier qui n'est pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction qui sont marginaux et directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission de l'actif ou du passif financier, tels que les honoraires et les commissions. Les coûts de transaction des actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont comptabilisés en charges dans le compte de résultat. Immédiatement après la comptabilisation initiale, une provision pour pertes de crédit attendues (ECL) est comptabilisée pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les investissements dans des instruments de dette évalués à la FVOCI, comme décrit dans la note sur l'évaluation des pertes de crédit attendues, ce qui entraîne la comptabilisation d'une perte comptable en résultat lorsqu'un actif est nouvellement créé.







Lorsque la juste valeur des actifs et passifs financiers diffère du prix de transaction lors de la comptabilisation initiale, l'entité comptabilise la différence comme suit :

a) Lorsque la juste valeur est attestée par un prix coté sur un marché actif pour un actif ou un passif identique (c'est-à-dire une donnée de niveau 1) ou basée sur une technique d'évaluation qui utilise uniquement des données provenant de marchés observables, la différence est comptabilisée comme un gain ou une perte ; et

b) Dans tous les autres cas, la différence est différée, et le moment de la comptabilisation du profit ou de la perte au premier jour différé est déterminé individuellement. Elle est soit amortie sur la durée de vie de l'instrument, soit différée jusqu'à ce que la juste valeur de l'instrument puisse être déterminée en utilisant des données observables sur le marché, soit réalisée par le règlement.

Actifs financiers

(i) Classement et évaluation ultérieure

La société classe ses actifs financiers dans les catégories d'évaluation suivantes :

- Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)
- Juste valeur par le biais du résultat ou de la perte (FVTPL) ou
- · Coût amorti.

Les exigences de classification des instruments de dette et de capitaux propres sont décrites ci-dessous :

Instruments de dette

Il s'agit des instruments qui répondent à la définition d'un passif financier du point de vue de l'émetteur, tels que les prêts, les obligations d'État et de sociétés, la trésorerie et les soldes bancaires, les dépôts bancaires.

La classification et l'évaluation des instruments de dette dépendent de :

- Le modèle commercial de la société pour la gestion de l'actif ; et
- Les caractéristiques des flux de trésorerie de l'actif.

Actifs financiers (suite)

(i) Classement et évaluation ultérieure (suite)

Sur la base de ces facteurs, la société classe ses instruments de dette dans l'une des trois catégories d'évaluation suivantes :

• Coût amorti : Les actifs financiers détenus en vue de la collecte de flux de trésorerie contractuels, lorsque ces flux de trésorerie représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts, et qui



ne sont pas désignés à la juste valeur marchande, sont évalués au coût amorti. Un gain ou une perte sur un titre de créance qui est évalué ultérieurement au coût amorti et qui ne fait pas partie d'une relation de couverture est comptabilisé en résultat lorsque l'actif est décomptabilisé ou déprécié. Les produits d'intérêts de ces actifs financiers sont inclus dans les produits financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI): Les actifs financiers qui sont détenus pour le recouvrement des flux de trésorerie contractuels et pour la vente des actifs financiers, lorsque les flux de trésorerie des actifs représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts, sont évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI). Les variations de la valeur comptable sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global, à l'exception de la comptabilisation des gains ou pertes de valeur, des produits d'intérêts et des gains et pertes de change, qui sont comptabilisés dans le résultat. Lorsque l'actif financier est décomptabilisé, le gain ou la perte cumulé(e) précédemment comptabilisé(e) dans les autres éléments du résultat global est reclassé(e) des capitaux propres vers le résultat et comptabilisé(e) dans les autres gains/ (pertes). Les produits d'intérêts de ces actifs financiers sont inclus dans les produits financiers en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.
- Juste valeur par le biais du compte de résultat : Les actifs financiers qui ne répondent pas aux critères du coût amorti ou de la FVOCI sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Un modèle d'entreprise dans lequel une entité gère des actifs financiers avec l'objectif de réaliser des flux de trésorerie uniquement par la vente des actifs, donnerait lieu à un modèle d'entreprise FVTPL.
 Un gain ou une perte sur un titre de créance qui est ensuite évalué à la juste valeur par le biais du
- Un gain ou une perte sur un titre de creance qui est ensuite evalue a la juste valeur par le biais du compte de résultat et qui ne fait pas partie d'une relation de couverture est comptabilisé dans le compte de résultat et présenté en net dans le compte de résultat dans les autres gains/(pertes) de la période au cours de laquelle il se produit. Les produits d'intérêts de ces actifs financiers sont inclus dans les produits financiers.

Modèle d'affaires: Le modèle commercial reflète la façon dont Shelter Afrique gère les actifs afin de générer des flux de trésorerie. En d'autres termes, l'objectif de Shelter Afrique est de percevoir uniquement les flux de trésorerie contractuels des actifs ou de percevoir à la fois les flux de trésorerie contractuels et les flux de trésorerie résultant de la vente des actifs. Si aucun des deux n'est applicable, alors les actifs financiers sont classés comme faisant partie du modèle économique "autre" et évalués à la juste valeur marchande. Les facteurs pris en compte par Shelter Afrique pour déterminer le modèle d'entreprise des actifs comprennent l'expérience passée sur la manière dont les flux de trésorerie de ces actifs ont été collectés, la manière dont la performance des actifs est évaluée et communiquée aux principaux dirigeants, les risques qui affectent la performance du modèle d'entreprise (et des actifs financiers qui en font partie) et, en particulier, la manière dont ces risques sont gérés; et la manière dont les gestionnaires des actifs sont rémunérés.

Caractéristiques des flux de trésorerie de l'actif : Lorsque le modèle économique consiste à détenir des actifs pour collecter des flux de trésorerie contractuels ou à collecter des flux de trésorerie contractuels et à les vendre, Shelter Afrique évalue si les flux de trésorerie des instruments financiers représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts (le test SPPI). Dans le cadre de cette évaluation, Shelter Afrique examine si les flux de trésorerie contractuels sont conformes à un accord de prêt de base, c'est-à-dire que les intérêts ne comprennent que la valeur temporelle de l'argent, le risque de crédit, les autres risques de prêt de base et une marge bénéficiaire conforme à un accord de prêt de base. Lorsque les conditions contractuelles introduisent une exposition au risque ou à la





volatilité qui ne sont pas compatibles avec un accord de prêt de base, l'actif financier correspondant est classé et évalué à la juste valeur marchande.

Shelter Afrique reclasse les placements en créances lorsque et seulement lorsque son modèle d'affaires pour la gestion de ces actifs change. Le reclassement a lieu au début de la première période de rapport suivant le changement. On s'attend à ce que de tels changements soient très peu fréquents.

Instruments de capitaux propres

Il s'agit d'instruments qui répondent à la définition des capitaux propres du point de vue de l'émetteur, c'est-à-dire des instruments qui ne comportent pas d'obligation contractuelle de paiement et qui témoignent d'un intérêt résiduel dans l'actif net de l'émetteur.

Par la suite, Shelter Afrique évalue tous les placements en actions à leur juste valeur. Lorsque la direction de Shelter Afrique a choisi de présenter les gains et pertes de juste valeur sur les placements en actions dans les autres éléments du résultat global, il n'y a pas de reclassement ultérieur des gains et pertes de juste valeur dans le résultat. Les dividendes provenant de ces placements continuent d'être comptabilisés dans le compte de résultat en tant qu'autres produits lorsque le droit de la Société de recevoir des paiements est établi. Les variations de la juste valeur des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont comptabilisées dans les autres gains/(pertes) dans l'état des résultats, le cas échéant. Les pertes de valeur (et les reprises de pertes de valeur) sur les placements en actions évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat ne sont pas présentées séparément des autres variations de la juste valeur.

Shelter Afrique a désigné à l'option FVOCI les placements en titres de capitaux propres qui ne sont pas cotés et qui ne sont pas destinés à être négociés. L'entité a choisi cette alternative de présentation parce que les investissements ont été faits à des fins stratégiques plutôt qu'en vue de réaliser un profit sur une vente ultérieure, et qu'il n'est pas prévu de céder ces investissements à court ou moyen terme.

Lorsque Shelter Afrique décomptabilise des investissements dans des instruments de capitaux propres évalués à la valeur FVOCI, elle doit fournir des informations :

- · La raison de la cession des investissements,
- La juste valeur des investissements à la date de décomptabilisation ; et
- · Le gain ou la perte cumulé sur la cession.

(ii) Dépréciation d'actifs financiers

Shelter Afrique évalue sur une base prospective la perte de crédit attendue ("ECL") associée à ses actifs d'instruments de dette comptabilisés au coût amorti et à l'option FVOCI et à l'exposition découlant du prêt de financement de projet et des prêts aux entreprises. Shelter Afrique comptabilise une provision pour ces pertes à chaque date de clôture. L'évaluation de l'ECL reflète :

a) Un montant non biaisé et pondéré par la probabilité qui est déterminé en évaluant une gamme de résultats possibles ;



b) La valeur temporelle de l'argent ; et

c) Informations raisonnables et justifiables, disponibles sans coût ni effort excessif à la date de clôture, sur les événements passés, les conditions actuelles et les prévisions des conditions économiques futures.

(iii) Modification des prêts

Shelter Afrique renégocie parfois ou modifie autrement les flux de trésorerie contractuels des prêts aux clients. Lorsque cela se produit, Shelter Afrique évalue si les nouvelles conditions sont substantiellement différentes des conditions initiales. Pour ce faire, Shelter Afrique tient compte, entre autres, des facteurs suivants :

- Si l'emprunteur est en difficulté financière, si la modification réduit simplement les flux de trésorerie contractuels à des montants que l'emprunteur est censé pouvoir payer.
- Si de nouvelles conditions importantes sont introduites, telles qu'une participation aux bénéfices/un rendement fondé sur les fonds propres, qui modifient considérablement le profil de risque du prêt.
- Prolongation significative de la durée du prêt lorsque l'emprunteur n'est pas en difficulté financière.
- · Changement significatif du taux d'intérêt.
- · Changement de la devise dans laquelle le prêt est libellé.
- Mise en place de garanties, d'autres sûretés ou de rehaussements de crédit qui affectent de manière significative le risque de crédit associé au prêt.

Si les conditions sont substantiellement différentes, Shelter Afrique décomptabilise l'actif financier initial et comptabilise un "nouvel" actif à sa juste valeur et recalcule un nouveau taux d'intérêt effectif pour cet actif. La date de renégociation est donc considérée comme la date de comptabilisation initiale aux fins du calcul de la dépréciation, y compris pour déterminer si une augmentation significative du risque de crédit s'est produite. Toutefois, Shelter Afrique évalue également si le nouvel actif financier comptabilisé est réputé avoir subi une dépréciation de crédit lors de la comptabilisation initiale, en particulier dans les cas où la renégociation a été motivée par l'incapacité du débiteur à effectuer les paiements initialement convenus. Les différences dans la valeur comptable sont également comptabilisées dans le compte de résultat comme un gain ou une perte sur la décomptabilisation.

Si les conditions ne sont pas substantiellement différentes, la renégociation ou la modification n'entraîne pas la décomptabilisation, et Shelter Afrique recalcule la valeur comptable brute sur la base des flux de trésorerie révisés de l'actif financier et comptabilise un gain ou une perte de modification en résultat. La nouvelle valeur comptable brute est recalculée en actualisant les flux de trésorerie modifiés au taux d'intérêt effectif d'origine (ou au taux d'intérêt effectif ajusté en fonction de la qualité du crédit pour les actifs financiers acquis ou créés ayant subi une perte de crédit).

Passifs financiers (i) Classification et évaluation ultérieure

Les passifs financiers sont classés comme étant évalués ultérieurement au coût amorti, sauf pour ;

• Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat ; cette classification est appliquée aux dérivés, aux passifs financiers détenus à des fins de transaction et aux autres passifs financiers désignés comme tels lors de la comptabilisation initiale. Les gains ou les pertes sur les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont présentés en partie



dans les autres éléments du résultat global (le montant de la variation de la juste valeur du passif financier qui est attribuable aux changements du risque de crédit de ce passif, qui est déterminé comme le montant qui n'est pas attribuable aux changements des conditions de marché qui donnent lieu au risque de marché) et en partie dans le compte de résultat (le montant restant de la variation de la juste valeur du passif). Ceci, à moins qu'une telle présentation ne crée ou n'amplifie une discordance comptable, auquel cas les gains et les pertes attribuables aux variations du risque de crédit du passif sont également présentés en résultat ;

- les passifs financiers résultant du transfert d'actifs financiers qui ne remplissaient pas les conditions de décomptabilisation ou lorsque l'approche de l'implication continue s'applique ; et
- · Contrats de garantie financière et engagements de prêt

(ii) Décomptabilisation

Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsqu'ils sont éteints (c'est-à-dire lorsque l'obligation spécifiée dans le contrat est exécutée, annulée ou expire).

L'échange entre Shelter Afrique et ses prêteurs initiaux de titres de créance assortis de conditions substantiellement différentes, ainsi que les modifications substantielles des conditions des passifs financiers existants, sont comptabilisés comme une extinction du passif financier initial et la comptabilisation d'un nouveau passif financier. Les conditions sont substantiellement différentes si la valeur actualisée des flux de trésorerie selon les nouvelles conditions, y compris tous les frais payés nets de tous les frais reçus et actualisés en utilisant le taux d'intérêt effectif initial, diffère d'au moins 10 % de la valeur actualisée des flux de trésorerie restants du passif financier initial. En outre, d'autres facteurs qualitatifs, tels que la devise dans laquelle l'instrument est libellé, les modifications du type de taux d'intérêt, les nouvelles caractéristiques de conversion attachées à l'instrument et la modification des clauses restrictives sont également pris en considération. Si un échange d'instruments de dette ou une modification des conditions est comptabilisé comme une extinction, tous les coûts ou frais encourus sont comptabilisés comme faisant partie du gain ou de la perte sur l'extinction. Si l'échange ou la modification n'est pas comptabilisé comme une extinction, tous les coûts ou frais encourus ajustent la valeur comptable du passif et sont amortis sur la durée restante du passif modifié.

(m) Compenser

Les actifs et les passifs financiers sont compensés et le montant net est présenté dans l'état de la situation financière uniquement lorsqu'il existe un droit légal exécutoire de compenser les montants comptabilisés et qu'il y a une intention de régler sur une base nette, ou de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément. Les produits et les charges ne seront pas compensés dans le compte de résultat, sauf si une norme ou une interprétation comptable l'exige et si cela est spécifiquement indiqué dans les principes comptables de la Société.

(n) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et qu'une estimation fiable du montant de l'obligation peut être effectuée. Lorsque la Société s'attend à ce qu'une partie ou la



totalité d'une provision soit remboursée, par exemple dans le cadre d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais seulement lorsque le remboursement est pratiquement certain.

La charge relative à une provision est présentée en résultat, nette de tout remboursement.

(o) Dividendes

Les dividendes à payer sont comptabilisés comme un passif dans la période au cours de laquelle ils sont déclarés.

La distribution des bénéfices aux détenteurs de participations au prorata de leur participation au capital se fait à la fin de l'année, à condition que la société ait réalisé des bénéfices supérieurs à un million de dollars américains (US\$). Le montant maximum qui peut être distribué est de 20% des bénéfices après approbation par l'assemblée générale annuelle.

(p) Fondation Shelter Afrique

La Société a créé une Fondation pour renforcer la visibilité de Shelter-Afrique en matière de responsabilité sociale des entreprises auprès de ses pays membres. La politique actuelle approuvée par l'Assemblée générale annuelle prévoit l'affectation de 15 % des bénéfices d'une année donnée, à condition que la Société ait réalisé des bénéfices supérieurs à un million de dollars des États-Unis (USD).

(q) Revenu différé

Les fonds reçus en relation avec les prêts et avances aux clients dont la Société tirera des avantages sur une période dépassant l'année au cours de laquelle les fonds sont reçus, s'ils sont importants, sont capitalisés et amortis sur la durée de vie de la facilité. Ceci concerne les frais forfaitaires reçus des prêts et avances aux clients. Les autres produits différés concernent les subventions gouvernementales, basées sur le terrain donné par le gouvernement kenyan pour le bâtiment du siège. La subvention est amortie sur la durée de vie du bâtiment.

(r) Contrats de location

La société en tant que bailleur

La société conclut des contrats de location en tant que bailleur pour certaines de ses propriétés.

Les contrats de location pour lesquels la Société est bailleur sont classés en tant que contrats de location-financement ou de location simple. Lorsque les conditions du contrat de location transfèrent la quasi-totalité des risques et des avantages de la propriété au preneur, le contrat est classé comme un contrat de location-financement. Tous les autres contrats de location sont classés comme des contrats de location simple.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur la durée du contrat de location concerné. Les coûts directs initiaux encourus pour la négociation et la mise en place d'un contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés de manière linéaire sur la durée du contrat.





(s) Biens immobiliers destinés à la vente

Les biens immobiliers échangés contre des créances dans le cadre du processus de recouvrement des créances et détenus en tant que stocks, plutôt que pour en tirer un revenu locatif ou une plus-value, sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. Le coût comprend le prix convenu par les parties au moment de l'échange de dettes. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, basé sur les prix du marché à la date de clôture et actualisé pour tenir compte de la valeur temps de l'argent, si elle est significative, moins les coûts d'achèvement et les coûts estimés de la vente. Le coût du stock comptabilisé en résultat lors de la cession sera déterminé en fonction des coûts spécifiques encourus sur le bien vendu et d'une allocation de tous les coûts non spécifiques basée sur la taille relative du bien vendu. Aucun produit n'a été comptabilisé durant l'année en cours.

(t) Information sectorielle

L'activité de la Société consiste à offrir des produits de prêt pour le développement de logements. En tant que telle, pour l'information sectorielle, la Société est organisée en un seul secteur d'activité. Par conséquent, la société ne présente pas de secteurs d'activité distincts.

(u) Liquidités et équivalents de liquidités

Aux fins de l'état des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse, les soldes bancaires et les dépôts à court terme, nets des découverts bancaires.

(v) Capital social

Les actions ordinaires sont classées comme "capital social" dans les capitaux propres. Toute prime reçue en sus de la valeur nominale des actions est classée comme "prime d'émission" dans les capitaux propres.

Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions ordinaires ou d'options sont présentés en déduction dans les capitaux propres.

(w) Fiscalité

La Société est exonérée de toute forme d'imposition, comme le prévoit la loi de 1985 sur le logement en Afrique.

(x) Comparatifs

Le cas échéant, les chiffres comparatifs ont été ajustés pour se conformer aux changements de présentation de l'année en cours. LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SHELTER - AFRIQUE)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

3. En appliquant les principes comptables de la société, les administrateurs sont tenus d'émettre des jugements (autres que ceux impliquant des estimations) qui ont un impact significatif sur les montants





comptabilisés et de faire des estimations et des hypothèses sur les valeurs comptables des actifs et des passifs qui ne sont pas facilement apparentes à partir d'autres sources. Les estimations et les hypothèses associées sont basées sur l'expérience historique et d'autres facteurs considérés comme pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues de manière continue. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée si la révision n'affecte que cette période, ou dans la période de la révision et les périodes futures si la révision affecte à la fois les périodes actuelles et futures. Principales sources d'incertitude des estimations

Les principales hypothèses concernant l'avenir, ainsi que les autres sources principales d'incertitude en matière d'estimation au moment de l'établissement du rapport, qui peuvent présenter un risque important d'entraîner un ajustement significatif des valeurs comptables des actifs et des passifs au cours de l'exercice suivant, sont présentées ci-dessous.

(a) Mesure de la provision pour pertes de crédit attendues

L'évaluation de la provision pour pertes de crédit attendues pour les actifs financiers évalués au coût amorti est un domaine qui nécessite l'utilisation de modèles complexes et d'hypothèses importantes sur les conditions économiques futures et le comportement de crédit (par exemple, la probabilité de défaillance des clients et les pertes qui en résultent).

Un certain nombre de jugements importants sont également nécessaires pour appliquer les exigences comptables relatives à la mesure des pertes de crédit attendues (ECL), telles que :

- Détermination des critères d'augmentation significative du risque de crédit ;
- Choisir des modèles et des hypothèses appropriés pour la mesure des ECL ;
- établir le nombre et la pondération relative des scénarios prospectifs pour chaque type de produit/ marché et l'ECL associé ; et
- Établissement de sociétés d'actifs financiers similaires aux fins de la mesure de l'ECL.

(b) Modèles d'affaires et SPPI (Solely for Payment of Principal and Interest)

La détermination des modèles commerciaux appropriés et l'évaluation des exigences SPPI pour les actifs financiers peuvent nécessiter un jugement comptable important et avoir un impact significatif sur les états financiers.

(c) Réévaluation des terrains et bâtiments loués

Les terrains et bâtiments loués sont évalués à leur valeur réévaluée. La juste valeur est déterminée sur la base des approches du marché et du coût en utilisant des prix de marché comparables pour des éléments similaires lorsqu'ils sont disponibles et le coût de remplacement le cas échéant.

(d) Dépréciation d'actifs non financiers

Il y a dépréciation lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les actifs non financiers qui ne font pas l'objet d'un amortissement







sont soumis à un test annuel de dépréciation. Ces calculs nécessitent l'utilisation d'estimations et d'hypothèses telles que les flux de trésorerie futurs attendus et le taux d'actualisation avant impôts.

(e) Immobilisations corporelles

Les administrateurs procèdent à des estimations critiques pour déterminer la durée de vie utile et les taux d'amortissement des biens et équipements.

Jugements critiques dans l'application des principes comptables du Groupe

Il n'y a pas eu de jugements critiques, à l'exception de ceux impliquant des estimations (qui sont présentées séparément ci-dessus), que les administrateurs ont fait dans le processus d'application des politiques comptables de la société et qui ont l'effet le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers.



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

4. Les revenus
dinthuâto

Segmentation géographique

	2020 US\$	2019 US\$
Prêts pour le financement de projets	3,437,287	6,214,063
Avances sur les lignes de crédit	4,799,362	7,410,595
Placements auprès d'institutions financières	8,236,649	13,624,658
	1,461,982	1,713,010
	9,698,631	15,337,668
Afrique de l'Est	4,019,508	7,514,975
Afrique du Sud	2,487,674	3,926,718
Afrique occidentale/centrale francophone	982,327	1,082,154
Afrique occidentale anglophone	747,140	1,100,81
	9 226 640	12 624 650

Les principaux types de produits de prêt sont les suivants :

Lignes de crédit - Il s'agit de financements à court terme et de financements structurés à moyen terme accordés à des institutions de financement du logement et à d'autres institutions pour rétrocéder des prêts à des particuliers et à des promoteurs pour de nouveaux prêts hypothécaires ou le refinancement de prêts hypothécaires existants.

Financement de projets - Il s'agit de prêts de construction/développement à moyen terme accordés à des promoteurs pour l'aménagement de nouveaux lotissements, la fourniture d'infrastructures par le biais de programmes de sites et de services, des projets commerciaux (immeubles de bureaux, logements locatifs, centres commerciaux, entre autres).



5. Intérêts débiteurs et charges similaires

	2020 US\$	2019 US\$
Charges d'intérêts		
Notes à moyen terme (note 29)	207,136	432,556
Lignes de crédit (note 30)	1,891,872	6,306,277
	2,099,008	6,738,833
Autres charges similaires		
Autres charges financières*	(296,321)	(34,869)
	1,802,687	6,703,964

Il s'agit des commissions d'engagement précédemment comptabilisées sur la base de la partie non utilisée des lignes de crédit, qui ont été annulées lors de l'annulation des lignes non utilisées lorsque la société a signé un accord de restructuration de la dette (ARD) avec les prêteurs des lignes de crédit au cours de l'année.



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

		2020 US\$	2019 US\$
S. Revenus d'hon- praires et commis-	Commissions d'engagement - Financement de projets - Lignes de crédit	8,786 727	12,697 -
ons	Honoraires d'évaluation - Financement de projets - Lignes de crédit	135,066 42,500	150,928 70,000
	Frais d'entrée - Financement de projets - Lignes de crédit	107,339 114,022	46,747 82,154
	Frais de pénalité - Financement de projets - Lignes de crédit	- 15,152	478,697 14,334
	Commissions de gestion - Financement de projets - Lignes de crédit	151,919 33,871	185,683 67,207
	Autres frais - Lignes de crédit - Financement de projets	151,510 -	137,789 57,494
		760,891	1,303,730
Segmentation zéographique	Afrique de l'Est	225,968	454,263
	Afrique du Sud	127,854	101,190
	Afrique occidentale/centrale francophone	219,855	507,800
	Afrique occidentale anglophone	187,214	240,477
		760,891	1,303,730

Commissions d'engagement

Il s'agit de frais payables par l'emprunteur trois mois après la signature du contrat de prêt sur tout montant de prêt non déboursé. Ils sont calculés au taux de 0,85 % par an sur le montant du prêt non déboursé.



Frais d'évaluation

Il s'agit de frais payés par l'emprunteur pour couvrir les dépenses d'évaluation du projet. Ils sont payés avant la signature de l'accord de prêt et sont évalués à 0,5 % du montant du prêt. Les frais créditeurs correspondent aux frais remboursés aux clients pour des projets annulés.

Frais d'entrée

Il s'agit de frais non remboursables payés par l'emprunteur à la signature de l'accord de prêt et représentant 1 % du montant du prêt.

Frais de pénalité

Il s'agit de frais de retard de paiement prélevés sur le montant de la facture impayée à des taux différents.

Frais de gestion

Il s'agit de frais de gestion des projets, facturés à 0,5 % du solde du prêt.

Autres frais

Il s'agit notamment des frais de restructuration et des frais de résiliation dus par l'emprunteur en cas de résiliation du contrat de prêt et des frais d'assurance des projets.



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

7	Autros	revenus
1.	Autres	revenus

8. Frais de fonctionnement

Honoraires de conseil

Promotion des entreprises

Autres frais administratifs

	2020 US\$	2019 US\$
Revenus locatifs	261,531	194,211
Gain/(perte) sur la vente de biens immobiliers destinés à la vente	2,577	(977
Revenus de dividendes provenant d'investissements en actions	9,221	13,316
Intérêts sur les prêts au personnel	92,697	49,863
	366,026	256,413
Frais de personnel (note 9)	5,571,440	4,913,760
Amortissement des immobilisations corporelles (note 20)	249,809	244,27
Amortissement des actifs incorporels (note 21)	92,124	146,525
Amortissement des revenus de subventions (note 22)	3,879	3,87
Rémunération de l'auditeur	46,000	46,000
Honoraires des administrateurs	161,650	147,500
Autres frais d'administration	68,591	180,48
Missions officielles	140,758	369,470

8,353,553 8,441,643

751,036 88,245

1,550,466

263,289

95,902

1,660,111



9. Fra sonne

		2020 US\$	2019 US\$
. Frais de per- onnel	Traitements et salaires	4,270,455	3,788,104
, inter	Avantages postérieurs à l'emploi (régimes à cotisations définies)	479,375	403,077
	Indemnité de service (note 25(b))	749,345	549,535
	Indemnité de congé (note 25(a))	72,265	169,380
	Autres coûts	-	3,664
		5,571,440	4,913,760
). (Pertes)/gains ets de change	(Perte)/gains nets sur les transactions en devises étrangères	(675,441)	234,957



ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

11. BÉNÉFICE PAR ACTION

12. Liquidités et soldes bancaires

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice/(perte) attribuable aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice. Le nombre moyen pondéré d'actions a été calculé comme une approximation raisonnable du nombre d'actions ordinaires en circulation pendant la période, qui est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté par le nombre d'actions ordinaires émises pendant la période, multiplié par un facteur de pondération dans le temps. Il n'y avait aucune activité abandonnée et aucune action potentiellement dilutive en circulation au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019.

	2020 US\$	2019 US\$
Bénéfice/(perte) attribuable aux actionnaires	1,325,766	(593,636)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	102,085	94,574
Bénéfice/(perte) par action de base et dilué(e)	12.99	(6.28)
Liquidités et soldes bancaires	5,206,525	6,491,129
Montants par devise		
Dollars américains (US\$)	3,048,292	3,048,292
Shillings du Kenya	248,590	1,502,268
FCFA	299,425	103,182
Euro	446,332	1,252,136
Rand sud-africain	1,161,463	740,934
Najra	2,422	4,046

5,206,525

6,491,129



13. Dépôts bancaires à court terme

	2020 US\$	2019 US\$
Dépôts à vue et à terme auprès des banques	43,756,751	52,021,788
Moins : provision pour dépréciation	(1,556,165)	(1,539,401)
	42,200,586	50,482,387

Montants par devise		
Dollars américains (US\$)	38,279,924	38,279,924
Shillings du Kenya	1,229,768	8,046,773
Rand		1,218,351
FCFA	2,260,502	
Euro	430,392	
	42,200,586	50.482.387

Tous les dépôts bancaires arrivent à échéance dans un délai de trois mois à compter de leur date de placement.

13. Dépôts bancaires à court terme

	2020 US\$	2019 US\$
Le mouvement de la provision est le suivant :		
Au 1er janvier	1,539,401	1,288,029
Augmentation de la provision au cours de l'année	16,764	251,372
Au 31 décembre	1.556.165	1.539.40

La provision pour dépôts à court terme dépréciés comprend 1 031 766 USD relatifs à un dépôt détenu dans Chase Bank Limited, une banque au Kenya qui a été placée sous administration légale le 7 avril 2019 par la Banque centrale du Kenya.

Les taux d'intérêt effectifs par an et par devise sont les suivants :

Montants par devise	2020	2019
Dollars américains (US\$)	3.19%	3.21%
Shillings du Kenya	6.94%	8.05%
Rand	6.00%	6.25%
FCFA	2.50%	-
Euro	4.50%	



ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 31 décembre

15.Propriétés destinées à la vente

Dans le cadre de sa gestion de l'actif et du passif, la société utilise des produits dérivés à des fins de couverture afin de réduire son exposition aux risques de change. Elle le fait en s'engageant dans des swaps de devises. Dans un swap de devises, la Société paie un montant déterminé dans une devise et reçoit un montant déterminé dans une autre devise.

L'actif et le passif dérivés répondent aux critères de compensation de la norme IAS 32. Par conséquent, le passif dérivé brut est compensé par l'actif dérivé brut, ce qui entraîne la présentation d'un actif dérivé net dans l'état de la situation financière de la Société. Le tableau ci-dessous présente les instruments financiers dérivés, comptabilisés nets des swaps de devises - actifs et passifs à la fin de l'année:

	2020 US\$	2019 US\$
Au 1er janvier	346,386	1,914
Paiements nets au titre des accords de swap	(173,025)	
Charges à payer nettes		344,47.
	4,570,850	4,643,80
Terrains (note 15(a))	1,221,239	1,221,239
Bâtiments (note 15(b))	3,349,611	3,422,56
	4,570,850	4,643,805
(a) Terrain		
Au 1er janvier et au 31 décembre	1,221,239	1,221,239
(b) Bâtiments	2,422	4,04
Au 1er janvier	3,422,566	3,506,66
Vente de propriétés	(72,955)	(84,098

3,422,566

3,349,611



Les biens immobiliers de la Société destinés à la vente comprennent 11 appartements (2019 : 11) à l'Eden Beach Resort & Spa à Mombasa, au Kenya, et 16 maisons (2019 : 17) et terrains vacants à Athi River, au Kenya.

16. Prêts et avances aux clients

	2020 US\$	2019 US\$
Prêts et avances en principal	148,779,600	171,416,93
Intérêts et frais à recevoir	15,583,622	15,833,010
	164,363,222	187,249,943
Provision pour dépréciation	(62,694,263)	(72,615,130,
Prêts et avances nets	101,668,959	114,634,813
Profil des prêts et avances		
Partie courante	46,575,495	50,299,993
Partie non courante	55,093,464	64,334,820
	101,668,959	114,634,813

Le taux d'intérêt effectif moyen au 31 décembre 2020 12,04 % (2019 : 12,04 %) par an.

16. Prêts et avances aux clients (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Le mouvement des principaux prêts et avances se présente comme suit :		
Au 1er janvier	171,416,933	216,418,897
Décaissements au cours de l'année	19,498,123	3,439,565
Remboursement au cours de l'année	(33,526,419)	(50,269,847,
Réductions de valeur au cours de l'exercice	(33,526,419)	(50,269,847
Intérêts et frais capitalisés		1,651,740
Différence de change	(1,458,182)	176,578
Au 31 décembre	148,779,600	171,416,933
Le mouvement de la dépréciation des prêts et avances est le suivant		
Au 1er janvier	72,615,130	70,145,285
Charge pour l'année	3,193,487	4,399,090
Recouvrements sur prêts et avances dépréciés	(4,448,828)	(2,043,128)
Radiation au cours de l'année	(7,006,186)	
Différence de change	(1,659,341)	113,883
Au 31 décembre	62,694,263	72,615,130



16. Prêts et avance	s
aux cliente (cuite)	

		2020 US\$	2019 US\$
6. Prêts et avances ux clients (suite)	Analyse des échéances des prêts bruts	y ay Kee	
	Dans un délai d'un an	109,269,757	122,915,125
	Un an à cinq ans	49,606,868	59,471,512
	Plus de cinq ans	5,486,597	4,863,306
		164,363,222	187,249,943
.Autres créances	Prêts au personnel	3,879,084	2,438,561
	Autres débiteurs et prépaiements	3,671,428	2,395,984
	Moins : provision pour dépréciation	7,550,512	4,834,545
		(997,405)	(997,749)
		6,573,107	3,836,796

Les autres créances concernent principalement des créances de loyer.

17.Autres créances (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Partie courante	2,230,090	1,072,786
Partie non courante	4,343,017	2,764,010
	6,573,107	3,836,796
Au 1er janvier	997,749	996,333
Différence de change	(344)	1,416
Au 31 décembre	997,405	997,749

Les prêts et avances au personnel sont accordés conformément au Règlement et au Statut du personnel approuvés par le Conseil d'administration. Le taux effectif sur les prêts et avances au personnel était de 4 % (2019 : 5,8 %) par an. Les conditions sur les prêts au personnel libellés en dollars américains sont aux taux du marché.

Les prêts automobiles et les prêts hypothécaires du personnel à la fin de l'année sont garantis et le règlement se fait en espèces. L'autre catégorie de prêts au personnel n'est pas garantie et le règlement se fait en espèces. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2019, la Société n'a enregistré aucune dépréciation relative aux prêts au personnel.



18. Investissements dans des coentreprises

	2020 US\$	2019 US\$
Projet du parc Everest	1,128,977	1,103,458
Projet Rugarama Park Estates	2,313,520	2,328,200
Projet Kew Gardens	244,782	264,597
Projet "Glenwood Gardens" (en anglais)*.		
	3,687,279	3,696,255
Les mouvements dans les coentreprises sont les suivants :		
Au 1er janvier	3,696,255	3,667,233
Participation aux bénéfices	89,443	22,656
Différence de change	(98,419)	6,366
Au 31 décembre	3,687,279	3,696,255

*En 2018, le projet Glenwood Garden a été entièrement déprécié.



18. INVESTISSEMENTS DANS DES ENTREPRISES COMMUNES (suite)

(a) Projet de parc Everest

Everest Park Project Joint Venture est un accord de coentreprise entre Shelter Afrique et Everest Limited avec effet au 1er février 2011. L'objectif de la coentreprise est de posséder, développer, construire et vendre la propriété et les améliorations en question en tant qu'investissement pour la production de revenus. La propriété est située dans la municipalité de Mavoko au Kenya. La coentreprise a été constituée au Kenya et son principal établissement est Shelter Afrique Centre, Longonot road, Nairobi, Kenya. La coentreprise n'est pas une entité cotée en bourse.

Les coentrepreneurs ont les intérêts indivis suivants dans la coentreprise : Shelter Afrique - 50% et Everest Limited - 50%. La durée de la coentreprise s'étend jusqu'en janvier 2021.

	2020 US\$	2019 US\$
État de la situation financière :		
Biens immobiliers destinés à la vente	4,352,050	5,304,97
Créances commerciales et autres créances	49,166	52,955
Liquidités et équivalents de liquidités	156,972	101,104
Total des actifs courants	4,558,188	5,459,038
État des profits et pertes et autres éléments du résultat global :		
Revenu	896,632	495,320
Autres revenus	166,403	51,281
Moins : Coûts directs	(827,355)	(394,281
Bénéfice brut	235,680	152,320
Frais d'administration	(25,784)	(80,874



18. Investissements dans des entreprises communes (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Bénéfice avant impôts	209,895	71,446
Charge d'impôt sur le revenu		14
Résultat de l'exercice	209,895	71,446
Part du bénéfice de la coentreprise (50%)	104,948	35,723
1er janvier	1,103,458	1,062,700
Participation aux bénéfices	104,948	35,723
Différence de change	(79,428)	5,034
Au 31 décembre	1,128,978	1,103,458

(a) Projet du parc Everest (suite)

(b) Projet Glenwood Gardens

Le projet Glenwood Gardens est une coentreprise entre Shelter Afrique et Glenwood Gardens Limited avec effet au 20 mai 2015. Le projet est situé à Ndenderu, Ruaka, dans le comté de Kiambu, au Kenya. L'objectif de la coentreprise est d'acquérir, de posséder, de développer, de construire, d'exploiter et de vendre la propriété et les améliorations en question en tant qu'investissement pour la production de revenus. La coentreprise a été constituée au Kenya et son principal établissement est Shelter Afrique Centre, Longonot road, Nairobi, Kenya. La coentreprise n'est pas une entité cotée en bourse. Les coentrepreneurs détiennent les intérêts indivis suivants dans la coentreprise : Shelter Afrique - 50% et Glenwood Gardens Limited - 50%. La durée de la coentreprise va jusqu'au 1er janvier 2022. En 2018, la coentreprise a été entièrement dépréciée et le bénéfice ou la perte découlant de la coentreprise a également été entièrement déprécié au fil des ans. La coentreprise a été dépréciée car le projet est au point mort et n'est pas performant.

	2020 US\$	2019 US\$
État de la situation financière :		
Biens immobiliers destinés à la vente	6,895,136	7,257,168
Liquidités et soldes bancaires	3,505	3,818
Créances commerciales et autres créances	918,228	988,979
Total des actifs	7,816,870	8,249,965



18. Investissements dans des entreprises communes (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Emprunts et autres dettes	5,768,791	6,036,642
Total du passif	5,768,791	6,036,642
Actions	2,048,079	2,213,322
Total des fonds propres et du passif	7,816,870	8,249,964

(b) Projet Glenwood Gardens (suite)

otal des Johas propres et du passij	7,816,870	8,249,964
État des profits et pertes et autres éléments du résultat global :		
Revenu		
Frais d'administration	(3,791)	(2,460)
Perte avant impôts	(3,791)	(2,460,
Charge d'impôt sur le revenu		
Perte pour l'année	(3,791)	(2,460,
Quote-part de la perte de la coentreprise (50%)	(1,896)	(1,230,
Rapprochement de l'investissement dans une coentreprise		
1er janvier		
Part de la perte	(1,896)	(1,230,
Perte de valeur	1,896	1,230
Au 31 décembre	-	-

(c) Projet Kew Gardens

Le projet Kew Gardens est une coentreprise entre Shelter Afrique et Itoga Investments Holdings Limited depuis le 8 octobre 2013. L'objectif est de développer, construire et vendre des biens immobiliers du projet situé à Kilimani, Nairobi, Kenya. La coentreprise a été constituée au Kenya et son principal établissement est Shelter Afrique Centre, Longonot road, Nairobi, Kenya. La coentreprise n'est pas une entité cotée en bourse.

Les coentrepreneurs détiennent les intérêts indivis suivants dans la coentreprise : Shelter Afrique - 19,8% et Itoga Investments Holdings Limited - 80,2%. La durée de la coentreprise s'étend jusqu'au 31 décembre 2020.





(c) Projet Kew Gardens (suite)

Au 31 décembre

	2020 US\$	2019 US\$
État de la situation financière :	V.G.V.	
Biens immobiliers destinés à la vente	15,296,375	16,475,112
Terrain	2,747,962	2,959,69
Total des actifs	18,044,337	19,434,80
Emprunts et autres dettes	14,948,906	16,097,635
Total du passif	14,948,906	16,097,635
Actions	3,095,431	3,337,172
Total des fonds propres et du passif	18,044,337	19,434,807
Revenu Frais d'administration	(4 168)	(7 912)
Frais d'administration	(4,168)	(7,912)
Perte avant impôts	(4,168)	(7,912)
Charge d'impôt sur le revenu		
Perte pour l'année	(4,168)	(7,912)
Part de la perte de la coentreprise (19,8%	(825)	(1,567)
Rapprochement de l'investissement dans une coentreprise		
1er janvier	264,597	264,833
Part de la perte	(825)	(1,567)
	(18,990)	1,331

244,782

264,597-



(d) Rugarama Park Estates Limited

Rugarama Park Estates Limited est une coentreprise entre Shelter Afrique et la Banque Rwandaise de Développement (BRD) pour entreprendre le développement et la mise en œuvre ultérieure d'un projet de logement abordable. Le projet est situé à Rugarama, district de Nyarugenge dans la ville de Kigali, en partenariat avec la BRD pour cofinancer le développement d'environ 2.700 unités de logement et des services d'infrastructure dans le district de Nyarugenge, Kigali. Le projet est réalisé en collaboration avec la ville de Kigali.

Le principal établissement est situé à Nyarugenge, Kigali, Rwanda. La coentreprise est régie par les lois de la République du Rwanda et n'est pas cotée.

Les coentrepreneurs ont les intérêts indivis suivants dans la coentreprise : Shelter Afrique - 50% et Banque Rwandaise de Développement (BRD) - 50%. La coentreprise prendra fin à l'achèvement et à la vente de toutes les maisons, au paiement de toutes les dettes de la coentreprise et à la distribution de tous les produits nets de la vente. Le projet est actuellement en cours de construction.

d) Rugarama Park Estates Limited (Suite)

	2020 US\$	2019 US\$
État de la situation financière :		
Liquidités et soldes bancaires	195,000	128,000
Travaux en cours	6,739,000	6,766,000
Immobilisations corporelles	27,000	33,000
Total des actifs	6,960,000	6,927,000
Autres dettes	2,046,000	2,378,000
Total du possif	2,046,000	2,378,000
Actions	4,915,000	4,549,000
Total des fonds propres et du passif	6,960,000	6,927,000



	2020 US\$	2019 US\$		
État des profits et pertes et autres éléments du résultat global :				
Revenu				
Frais d'administration	(29,360)	(23,000,		
Perte avant impôts	(29,360)	(23,000		
Charge d'impôt sur le revenu				
Perte pour l'année	(29,360)	(23,000		
Quote-part de la perte de la coentreprise (50%)	(14,680)	(11,500		
Rapprochement de l'investissement dans une coentreprise				
1er janvier	2,328,200	2,339,70		
Part de la perte	(14,680)	(11,500		
Au 31 décembre	2,313,520	2,328,200		



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

19. INVESTISSEMENTS ENACTIONS

31 Décembre 2020

	Monnaie	Au 1er janvier US\$	Additions au coût US\$	Disposi- tions US\$
A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global				
Pan African Housing Fund LLC (Maurice)	USD	1,570,000	241,240	-
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	400,000	-	(292,282)
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	1,020,000	-	_
Tanzanie Mortgage Refinance Company Limited	USD	970,000	-	-
Kenya Mortgage Refinance Company Limited	KES		1,974,620	-
		3,960,000	2,215,860	(292,282)

31 Décembre 2019

A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global				
Pan African Housing Fund LLC (Maurice)	USD	2,020,000	395,613	-
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	348,671	- 1	-
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	919,363		_
Tanzanie Mortgage Refinance Company Limited	USD	710,000	256,575	-
		3,998,034	652,188	



31 Décembre 2020

31 Décembre

2019

	Monnaie	Variations de la juste valeur US\$	Différence de change US\$	Au 31 décembre US\$
A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global		1		The same
Pan African Housing Fund LLC (Maurice)	USD	(751,240)		1,060,000
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	<u>-</u>	(107,718)	
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	130,460	99,540	1,250,000
Tanzanie Mortgage Refinance Company Limited	USD	90,000		1,060,000
Kenya Mortgage Refinance Company Limited	KES	638,025	(142,645)	2,470,000
		107,245	(150,823)	5,840,000
A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global				
Pan African Housing Fund LLC (Maurice)	USD	(845,613)	-	1,570,000
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	FCFA	56,260	(4,932)	400,000
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), Togo	FCFA	120,735	(20,098)	1,020,000

Durant l'année en cours, la Société a cédé sa participation dans la Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) et a acheté des actions dans Kenya Mortgage Refinance Company Limited.

3,425

(25,030)

(665, 193)

970,000

3.960.000

Tanzanie Mortgage Refinance Company Limited

La méthode d'évaluation de ces investissements est présentée à la note 31 et les dividendes reçus au titre de ces investissements sont présentés à la note 7.

Ces investissements dans des instruments de capitaux propres ne sont pas détenus à des fins de transaction. Ils sont plutôt détenus à des fins stratégiques à moyen et long terme. Par conséquent, les administrateurs de la Société ont choisi de désigner ces investissements dans des instruments de capitaux propres comme étant à la JVTCI, car ils estiment que la comptabilisation des fluctuations à court terme de la juste valeur de ces investissements en résultat ne serait pas cohérente avec la stratégie de la Société consistant à détenir ces investissements à des fins à long terme et à réaliser leur potentiel de performance à long terme.



19. PLACEMENTS EN ACTIONS (suite)

Investment in Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)

La CRRH est une caisse régionale de refinancement hypothécaire, créée le 17 juillet 2010 sous forme de société anonyme de droit togolais. Le capital initial était de 3.426 millions de FCFA composé de 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 la zone de l'Unité économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA).

Le principal bailleur de fonds du CRRH est la Banque Ouest Africaine de Développement, tandis que les autres actionnaires sont des banques locales. L'investissement de Shelter Afrique comprend 46 000 actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA.

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

BHBF est une société anonyme au capital social 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 de l'habitat et renforcer le marché hypothécaire au Burkina Faso. L'investissement de Shelter Afrique était composé de 52 632 actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA avec un coût de 13 900 FCFA par action.

Durant l'année en cours, la société a cédé l'investissement comme suit :

	2020 US\$	2019 US\$
Produit de la cession	889,314	-
Banque de L'Habitat du Burkina Faso (BHBF)	292,282	-
Gain sur cession	597,032	-
Perte cumulée classée dans la réserve de réévaluation des investissements	370,408	





Fonds panafricain pour le logement LLC (PAHF)

Le PAHF est un fonds d'investissement privé sectoriel dont l'objectif principal est de promouvoir directement et indirectement la fourniture de solutions de logement en Afrique. Les investisseurs actuels sont Shelter Afrique, CDC Company Plc, Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), la Banque africaine de développement, African Reinsurance Corporation, Eastern and Southern African Trade and Development Bank (TDB Bank) et Phatisa. Le Fonds panafricain pour le logement cherche à fournir du capital-risque à des projets immobiliers sur la base d'une joint-venture avec des promoteurs locaux sélectionnés et travaille en étroite collaboration avec ces promoteurs pour accroître leurs capacités sur le plan technique et de l'échelle.

Tanzania Mortgage Refinance Company Limited (TMRC) (en anglais)

La 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 la construction résidentielle) par la fourniture de liquidités aux prêteurs hypothécaires et le développement du marché obligataire local. L'investissement est comptabilisé à sa juste valeur.

Société de refinancement hypothécaire du Kenya (KMRC)

KMRC a été créé en tant qu'institution clé pour soutenir le pilier du logement abordable de l'agenda Big 4 du gouvernement du Kenya. Il a été constitué le 19 avril 2018 en tant qu'institution financière sans dépôt sous la supervision de la Banque centrale du Kenya dans le seul but de fournir des fonds à long terme aux prêteurs hypothécaires primaires (banques, banques de microfinance et SACCO) afin d'accroître la disponibilité et l'accessibilité des prêts hypothécaires pour les Kenyans. Le gouvernement du Kenya, par le biais du Trésor national, détient 20 % des parts, tandis que les 80 % restants sont répartis entre 8 banques commerciales, 1 banque de microfinance, 11 SACCO et 2 institutions de financement du développement (IFC et Shelter Afrique).



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

20. Biens et équipements

	Terrains loués et les bâtiments US\$	Matériel, mobilier et aménagement de bureau US\$	Ordinateurs US\$	Véhicules à moteur US\$	Équipement rés- identiel, mobilier et installations US\$	Total US\$
Coût ou évaluation						
Au 1er janvier 2019	4,994,091	868,775	528,777	196,293	241,450	6,829,386
Additions	7,053	12,804	24,951	-	244	45,052
Dispositions	-	(208,730)	(188,817)	-	(39,851)	(437,398)
Au 31 décembre 2019	5,001,144	672,849	364,911	196,293	201,843	6,437,040
Au 1er janvier 2020	5,001,144	672,849	364,911	196,293	201,843	6,437,040
Additions	-	57,593	57,463	-	<u> </u>	115,056
Déficit de réévaluation	(872,330)	<u>-</u>	-	-	× 11+	(872,330)
Au 31 décembre 2020	4,128,814	730,442	422,374	196,293	201,843	5,679,766

Amortissement						
Au 1er janvier 2019	424,385	674,893	457,711	184,641	130,138	1,871,768
Charge pour l'année	125,824	46,076	37,312	10,275	24,790	244,277
Éliminé lors de la cession		(208,730)	(188,708)	-	(39,851)	(437,289)
Au 31 décembre 2019	550,209	512,239	306,315	194,916	115,077	1,678,756
Au 1er janvier 2020	550,209	512,239	306,315	194,916	115,077	1,678,756
Charge pour l'année	142,362	47,546	35,128	-	24,773	249,809
Reprise sur réévaluation	(692,571)				-	(692,571,
Au 31 décembre 2020		559,785	341,443	194,916	139,850	1,235,994



	Terrains loués et les bâtiments US\$	Matériel, mobilier et aménagement de bureau US\$	Ordinateurs US\$	Véhicules à moteur US\$	Équipement rés- identiel, mobilier et installations US\$	Total US\$
Valeur comptable nette						
Au 31 décembre 2020	4,128,814	170,657	80,931	1,377	61,993	4,443,772
Au 31 décembre 2019	4,450,935	160,610	58,596	1,377	86,766	4,758,284
Valeur comptable nette (base de coûts)					
Au 31 décembre 2020	1,641,656	170,657	80,931	1,377	61,993	1,956,61
Au 31 décembre 2019	1,673,341	160,610	58,596	1,377	86,766	1,980,69

Les immobilisations corporelles comprennent des actifs d'un coût de 1 646 746 USD (2019 : 1 103 934 USD) qui ont été entièrement amortis. La charge annuelle normale d'amortissement de ces actifs aurait été de 204 391 USD (2019 : 193 671 USD).



20. PROPRIÉTÉ ET ÉQUIPEMENT (suite)

Évaluation de la juste valeur des terrains et bâtiments loués à bail Les terrains et bâtiments loués ont été réévalués au 31 décembre 2020 par un évaluateur indépendant, Gimco Limited, non lié à la Société. Gimco Limited est membre de l'Institute of Valuers of Kenya et dispose des qualifications appropriées et d'une expérience récente dans l'évaluation de la juste valeur des propriétés dans les lieux concernés. L'évaluation est conforme aux normes internationales d'évaluation (IVS), aux directives de l'Institution of Surveyors of Kenya (ISK) et est basée sur la valeur du marché libre dans des conditions de concurrence normale.

La juste valeur du terrain a été déterminée sur la base de la comparaison des ventes/ approche du marché qui reflète les prix de transactions récentes pour des propriétés similaires

La juste valeur des bâtiments a été déterminée en utilisant la méthode des entrepreneurs/ approche par les coûts qui reflète le coût pour un acteur du marché de construire ou d'acheter des actifs d'utilité comparable, ajusté pour l'amortissement. Il n'y a pas eu de changement dans la technique d'évaluation au cours de l'année. Les détails de la hiérarchie de la juste valeur des biens immobiliers de la Société comptabilisés à la juste valeur au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 sont les suivants :

	Niveau 1 US\$	Niveau 2 US\$	Niveau 3 US\$	Total US\$
31 décembre 2020				
Terrains et bâtiments loués		-	4,128,814	4,128,814
31 décembre 2019				
Terrains et bâtiments loués			4.450.935	4.450.935



21. Immobilisations incorporelles

		2020 US\$	2019 US\$			
ıs	Coût					
	Au 1er janvier	1,284,526	1,085,113			
	Additions	53,668	199,413			
	Au 31 décembre	1,338,194	1,284,526			
	Amortissement					
	Au 1er janvier	1,106,852	960,327			
	Charge pour l'année	92,124	146,525			
	Valeur comptable nette	1,198,976	1,106,852			
	Au 31 décembre	139,218	177,674			

Les immobilisations incorporelles concernent des logiciels informatiques, dont le principal composant est Oracle ERP, utilisé depuis octobre 2010.

Les actifs incorporels comprennent des actifs d'un coût de 1 084 393 USD (2019 : 613 135 USD) qui ont été entièrement amortis. La charge annuelle normale d'amortissement de ces actifs aurait été de 134 736 dollars US (2019 : 126 749 dollars US).



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

22. Subvention du gouvernement

	2020 US\$	2019 US\$
Valeur de la subvention reçue	200,000	200,000
Au 1er janvier	104,746	108,626
Repris en résultat	(3,879)	(3,879)
Au 31 décembre	100,867	104,746
Actuel	3,879	3,879
A long terme	96,988	100,867
	100,867	104,746
Montants libérés à ce jour :	99,133	95,254

La subvention concerne un terrain en location offert par le gouvernement du Kenya pour la construction du siège de la société. gouvernement du Kenya pour la construction du bâtiment du siège de la société. Le terrain a été donné en 1996 et sa valeur présumée a été capitalisée lors de l'acquisition. Elle est amortie sur la durée de la période de location restante. Le revenu différé correspondant a été présenté dans la note 28 des présents états financiers.

23. Capital social et prime d'émission

	2020 US\$	2019 US\$
Autorisé : 1 000 000 d'actions ordinaires de 1 000 USD chacune	1,000,000,000	1,000,000,000
Délivré et appelé : 288 246 (2019 : 183 903) actions ordinaires de 1 000 USD chacune.	288,246,000	183,903,000
Émis et entièrement payé : Classe A : émise et entièrement payée : 87 061 (2019 : 77 668) actions ordinaires de 1 000 USD chacune.	87,061,000	77,668,000
Classe B : émise et entièrement payée : 19 720 (2019 : 19 720) actions ordinaires de 1 000 USD chacune.	19,720,000	19,720,000
	106,781,000	97,388,000
Capital exigible	500,000,000	500,000,000



En tant qu'institution financière de développement supranationale dont les membres comprennent 44 États 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 à la fois aux gouvernements africains et aux institutions africaines, qui sont classés respectivement en actionnaires de classe A et de classe B. Cette classification est faite à des fins de distinction uniquement et n'implique aucune différence dans les droits attachés aux actions. Le capital exigible peut être appelé par les actionnaires existants.

Le mouvement du capital social et de la prime d'émission est le suivant :

23. Capital social et prime d'actions (suite)

	Nombre d'actions	Ordinaire actions US\$	Partager prime US\$	Total US\$
Au 1er janvier 2019	91,760	91,760,000	38,899,748	130,659,748
Libéré au cours de l'année	5,520	5,520,000	4,266,960	9,786,960
Reprise de dividendes (note 27)	100	100,000	77,300	177,300
Reprise des fractions d'actions (note 25)	8	8,000	6,184	14,184
Au 31 décembre 2019	97,388	97,388,000	43,250,192	140,638,192
Au 1er janvier 2020	97,388	97,388,000	43,250,192	140,638,192
Libéré au cours de l'année	9,393	9,393,000	7,260,789	16,653,789
Au 31 décembre 2019	106,781	106,781,000	50,510,981	157,291,981

La prime d'émission provient des actionnaires nouveaux et actuels qui souscrivent des actions supplémentaires de la société. La prime d'émission est la différence entre la valeur nominale de 1 000 USD par action et le prix actuel de l'action. Le prix actuel de l'action est de 1 773 USD (2019 : 1 773 USD) pour les actionnaires actuels et de 2 334 USD (2019 : 2 334 USD) pour les nouveaux actionnaires.

24. Réserve spéciale - fondation shelter afrique

	2020 US\$	2019 US\$
Au 1er janvier	1,585,277	1,670,352
Paiements au nom de la Fondation Shelter Afrique	(265,233)	(85,075)
Au 31 décembre	1,320,044	1,585,277



Ce montant est réservé à la Fondation Shelter Afrique dont la création a été approuvée par l'Assemblée générale annuelle en juin 2013. La Fondation est enregistrée à l'île Maurice. Une première réunion de son Conseil d'administration, composé des administrateurs de Shelter Afrique, s'est tenue à Maurice en 2018. La Fondation reçoit un capital d'amorçage de Shelter Afrique par le biais de l'affectation du bénéfice annuel, à condition que la société ait réalisé un bénéfice supérieur à 1 million de dollars US et que les administrateurs approuvent l'affectation. L'objectif du fonds est de mobiliser des fonds pour atténuer la pauvreté urbaine en se concentrant spécifiquement sur l'octroi de subventions et de financements concessionnels pour des projets de logement destinés aux personnes à très faible revenu. Les entreprises soutiennent la recherche en matière d'innovation visant à développer de nouvelles méthodes et de nouveaux processus de construction, le renforcement des capacités et les projets caritatifs généraux.

Les administrateurs ne recommandent aucune affectation à la Fondation en 2020.

25. Autres crédits

	2020 US\$	2019 US\$
Comptes de régularisation	1,480,121	1,703,91
Avantages postérieurs à l'emploi	(158,157)	(80,534,
Dépôts de loyer	76,787	96,881
Souscriptions au capital social (fractions d'actions)	28,750	26,388
	1,427,501	1,746,652
L'évolution des souscriptions au capital social (fractions d'actions) est la suivante Au 1er janvier	26,388	
	20,300	27,982
Augmentation des souscriptions au capital au cours de l'année	2,362	
Augmentation des souscriptions au capital au cours de l'année Transfert des dividendes à payer (note 27)		10,86
		27,982 10,86: 1,72: (14,184



Les fractions d'actions résultent du paiement de souscriptions par les actionnaires, le montant payé n'étant pas suffisant pour acheter une action complète. Les montants sont donc conservés en tant que montants à payer aux actionnaires. Lorsque les actionnaires souscrivent avec des fractions supplémentaires, celles qui s'ajoutent à un prix d'action complet sont transférées à l'apport de capitaux propres de l'actionnaire, sinon elles sont détenues comme des montants à payer.

26. Provisions

	2020 US\$	2019 US\$
Indemnité de service (note 26(a))	2,435,224	1,717,425
Indemnité de congé (note 26(b))	457,737	448,966
	2,892,961	2,166,391

(a) Rémunération des services

La société a mis en place un système de gratification pour ses employés qui prévoit le versement d'un mois de salaire pour chaque année de service à la date de la retraite ou de la cessation d'activité d'un employé.

Les prestations figurant dans le manuel des politiques et procédures en matière de ressources humaines approuvé par le conseil d'administration sont définies en cas de retraite, de démission, de licenciement, de décès ou de perte d'emploi. L'accord de gratuité est défini comme un avantage par nature, les prestations étant liées aux services passés et au salaire au moment de la sortie. Cet arrangement n'est pas financé et ne comporte pas d'actifs distincts.

Le régime de gratification est un régime à prestations définies dont les avantages sont liés aux services passés et au salaire au moment de la sortie. L'évaluation du régime a été effectuée sur la base d'un taux d'actualisation de 1 % par an et d'un taux d'inflation des salaires de 3 % par an. Une analyse de sensibilité a également été effectuée pour montrer l'impact des changements d'hypothèses sur les informations fournies.

26. Provisions (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Au 1er janvier	1,717,425	1,219,373
Charge nette comptabilisée dans l'état des profits et pertes	749,645	648,926
Prestations et dépenses payées pendant l'année	(31,846)	(150,874)
Au 31 décembre	2,435,224	1,717,425

La société verse également des contributions statutaires à la Caisse nationale de sécurité sociale. Les contributions sont déterminées par la loi locale et sont partagées entre l'employeur et l'employé. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a contribué à hauteur de 585 dollars US (2019 : 713 dollars US) qui ont été imputés au compte de résultat.



	2020 US\$	2019 US\$
(b) Indemnité de congé	VANICA	- C.
Au 1er janvier	448,966	339,567
Augmentation de la provision	72,265	164,956
Versé au cours de l'année	(63,494)	(55,557)
Au 31 décembre	457,737	448,966

Les congés payés concernent les droits des employés aux congés annuels et aux congés dans les foyers et sont comptabilisés lorsqu'ils sont acquis aux employés.

27. Dividendes à payer

	2020 US\$	2019 US\$
Au 1er janvier	1,369,118	1,548,143
Transfert au capital social (note 23)		(177,300)
Transfert aux fractions d'actions (note 25)		(1,725)
Au 31 décembre	1,369,118	1,369,118

Les administrateurs ne recommandent pas le versement d'un dividende au cours de la période financière actuelle (2019 : néant).

28. Revenu différé

	2020 US\$	2019 US\$
Subvention du gouvernement du Kenya	100,867	104,746
Subvention d'avantage d'intérêt de l'AFD	321,759	321,759
Frais d'entrée différés	118,814	345,589
	541,440	772,094



	2020 US\$	2019 US\$
Le mouvement du revenu différé est le suivant		
Au 1er janvier	772,094	878,257
Amortissement de la subvention du gouvernement du Kenya	(3,879)	(3,879,
Subvention d'avantage d'intérêt AFD pour l'année		5,712
Frais d'entrée différés	(226,775)	(107,996)
Au 31 décembre	541,440	772,094

La subvention d'avantage d'intérêt 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 de 3,02% (taux d'actualisation ajusté) du montant tiré de 10 millions d'euros sur un solde réducteur.

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

Les frais d'entrée reportés concernent les frais d'entrée payés d'avance pour les prêts et les avances, qui ont été reportés à des périodes futures.

29.	Notes	à	moyen
ter	me		

	2020 US\$	2019 US\$
Communauté Financière Africaine-Franc bond	1,869,729	5,116,466
Intérêts à payer sur les prêts	42,176	115,646
Charges différées sur les obligations à moyen terme	(332,053)	(468,707)
	1,579,852	4,763,406



	2020 US\$	2019 US\$
Analyse de la maturité :	y a sylication	-61
Dans un délai d'un an	1,579,852	3,526,623
Un an à cinq ans		1,236,783
	1,579,852	4,763,406

L'obligation de la Communauté Financière Africaine-Française (FCFA) (2014-2021) était de 10 milliards de FCFA (18,5 millions de dollars US) et a été levée en 2014 par CGF Bourse pour la durée de 2014 à 2021 à un taux d'intérêt de 6,6% par an.

Le billet à moyen terme n'est pas garanti. Le montant a été payé par la suite en février 2021.

29. Notes à moyen terme (suite)

	2020 US\$	2019 US\$
Le mouvement de la note à moyen terme est le suivant :		
Au 1er janvier	4,763,406	8,285,023
Remboursements dans l'année	(3,442,775)	(3,442,775)
Charges d'intérêts pour l'année	207,136	432,556
Intérêts payés dans l'année	(143,452)	(356,634)
Différence de change	195,537	(170,748)
Au 31 décembre	1,579,852	4,763,406



30. Lignes de crédit

	Début Date	Date d'échéance	Monnaie	2020 US\$	2019 US\$
Banque africaine de développement	2010	2024	US\$	4,940,810	9,315,789
Banque africaine de développement	2014	2024	US\$	3,424,509	6,557,930
NCBA Bank Kenya Limited	2015	2024	KES	2,959,649	6,124,916
Banque européenne d'investissement	2014	2024	US\$	2,197,979	4,207,863
Banque africaine de développement - Logement social	2013	2024	KES	1,140,756	2,378,647
Banque africaine de développement - Financement du commerce	2014	2024	US\$	1,683,071	4,150,982
Banque KFW	2015	2024	US\$	6,129,241	11,733,966
Ghana International Bank	2019	2024	US\$	681,079	1,303,988
Banque ouest-africaine de développement	2019	2024	CFA	1,804,405	3,126,898
Société islamique Banque de développement	2019	2024	US\$	8,172,321	15,645,289
Intérêts à payer					2,347,354
				33,133,819	66,893,62
Analyse de la maturité :					
Dans un délai d'un an				5,096,088	26,351,488
Jn an à cinq ans				28,037,731	40,072,306
Plus de cinq ans				10 2	469,827
				33,133,819	66,893,621
Profil des prêts et avances					
Actuel				5,096,088	26,351,48
A long terme				28,037,731	40,072,300

33,133,819

66,893,621



30. Lignes de crédit (suite)

2020 US\$	2019 US\$
V G V K	
66,893,621	108,489,934
(31,024,084)	(42,221,877)
1,891,872	6,306,277
(4,239,226)	(5,629,472,
(388,364)	(51,241,
33,133,819	66,893,621
	(31,024,084) 1,891,872 (4,239,226) (388,364)

	2020	2019
Les taux d'intérêt effectifs par an et par devise sont les suivants :	4.72%	4.47%
Dollars américains (US\$)	14.00%	13.39%
Shillings du Kenya	7.69%	7.65%

Tous les prêts ne sont pas garantis.

Au cours de l'année, la Société a respecté les clauses restrictives des prêts relatives à ses lignes de crédit. Le 6 mai 2020, la Société a signé un arrangement de restructuration de la dette (DRA) avec les prêteurs des lignes de crédit pour la restructuration de la dette. Toute la dette a été restructurée pour cinq 5 ans, de 2020 à 2024.

31. MESURE DE LA JUSTE VALEUR

La société utilise la hiérarchie suivante pour déterminer et divulguer la juste valeur des instruments financiers par technique d'évaluation :

Niveau 1 : prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

Niveau 2 : autres techniques pour lesquelles toutes les données qui ont un effet significatif sur la juste valeur enregistrée sont observables, directement ou indirectement ; et

Niveau 3 : techniques utilisant des données qui ont un effet significatif sur la juste valeur enregistrée et qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

Certains des actifs et passifs financiers de la société sont évalués à leur juste valeur à la fin de chaque période de déclaration. Le tableau suivant fournit des informations sur la manière dont les justes valeurs de ces actifs et passifs financiers sont déterminées (en, technique(s) d'évaluation et données utilisées).



Actifs financiers	Juste valeur au	Hiérarchie de la juste	e valeur Techniques d'évaluation et principales données
	2020 US\$	2019 US\$	
Actifs financiers à l a juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global			
- Placements en actions	5,840,000	3,960,000 N	liveau 3 Méthode d'évaluation de

Il n'y a eu aucun transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours de la période actuelle ou précédente.



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

32. NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(a) Rapprochement du bénéfice/ (perte) de l'exercice et de la trésorerie générée par les opérations

	Note	2020 US\$	2019 US\$
Bénéfice/(perte) pour l'année		1,325,766	(593,636
Ajustements pour :			
Charges d'intérêts	5	2,099,008	6,738,83
(Gain)/perte sur la cession d'un bien immobilier destiné à la vente	7	(2,577)	97
Part du bénéfice des coentreprises	18	(89,443)	(22,656
Amortissement des biens et équipements	20	249,809	244,27
Amortissement des actifs incorporels	21	92,124	146,52
Amortissement des revenus de subventions	22	3,879	3,87
Différence de change - coentreprise	18	98,419	(6,36
Différence de change - participations	19	150,823	25,02
Différence de change - notes à moyen terme	29	195,537	(170,74
Différence de change - lignes de crédit	30	(388,364)	(51,24
Les modifications du fonds de roulement :			
Prêts et avances à la clientèle		12,965,854	50,552,04
Autres créances		(2,736,311)	(1,636,72
Actifs financiers dérivés		173,025	(344,47
Autres dettes		(319,151)	(126,06
Provisions		726,570	607,4
Revenu différé		(230,654)	(106,16
Trésorerie nette générée par les opérations		14,314,314	55,260,9



(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 :

	2020 US\$	2019 US\$
Soldes bancaires et de trésorerie (note 12)	5,206,525	6,491,129
Dépôts bancaires à court terme (note 13)	42,200,586	50,482,386
Liquidités et équivalents de liquidités	47,407,111	56,973,516

Les dépôts à court terme sont effectués pour des périodes variables allant d'un jour à trois mois, en fonction des besoins de trésorerie immédiats de la société, et rapportent des intérêts aux taux respectifs des dépôts à court terme. Aux fins du tableau des flux de trésorerie, les équivalents de trésorerie comprennent les placements liquides à court terme qui sont facilement convertibles en des montants connus de trésorerie et dont l'échéance était inférieure à trois mois au moment de leur acquisition.

33. Engagements et passifs éventuels

	2020 US\$	2019 US\$
(a) Engagements		
Prêts approuvés et signés pour des projets	6,852,362	7,282,052
Engagements en matière de prises de participation	894,418	1,216,200
Budget d'investissement	1,204,000	445,200
	8,950,780	8,943,452

(b) Passif éventuel:

La Société est défenderesse dans des procédures judiciaires intentées contre elle par des tiers et est également demanderesse dans des procédures judiciaires intentées contre des tiers. La Société étant dans le secteur financier, elle est sujette à des procédures judiciaires dans le cours normal de ses activités. Bien qu'il ne soit pas possible de prévoir ou de déterminer les résultats finaux des procédures judiciaires en cours ou imminentes (y compris les litiges), les administrateurs, après avoir demandé l'avis du conseiller juridique de la Société, sont d'avis que l'issue de ces procédures et réclamations n'aura pas d'impact important sur la situation financière ou les performances de la Société. Le quantum n'a pas été divulgué, car ces montants sont invérifiables.



(c) Engagements de location simple

Les contrats de location simple, dans lesquels la Société est le bailleur, concernent des biens immobiliers appartenant à la Société, avec des durées de location comprises entre 2 et 6 ans, avec des options de prolongation. Le locataire n'a pas l'option d'acheter le bien à l'expiration de la période de location.

	2020 US\$	2019 US\$
Dans un délai d'un an	185,638	185,903
De la deuxième à la cinquième année incluse	525,379	497,892
Plus de cinq ans		6,049
	711,017	689,844

Au cours de l'exercice, la Société a comptabilisé un revenu de location immobilière de 261 531 dollars US (2018 : 194 211 dollars US) dans le compte de résultat au titre du revenu des contrats de location simple.

34. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

(a) Personnel de direction clé

À l'exception des prêts et avances au personnel s'élevant à 3 879 084 USD (2019 : 2 438 561 USD) divulgués à la note 17, aucune autre transaction entre parties liées n'a été entreprise au cours de l'année entre la Société et le personnel. Les produits d'intérêts perçus sur les prêts et avances du personnel aux principaux dirigeants au 31 décembre 2020 s'élevaient à 92 697 USD (2019 : 49 864 USD).

La rémunération des membres de la direction clé au cours de l'année a été la suivante :

	2020 US\$	2019 US\$
Salaires et autres avantages à court terme	1,435,859	1,368,088
Avantages postérieurs à l'emploi	186,561	121,849
	1,622,420	1,489,937
Honoraires des administrateurs	161,650	147,500
	1,784,070	1,637,43





34. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES (suite)

(b) Investissement dans des coentreprises

La société a accordé à ses coentreprises des prêts à des taux d'intérêt similaires à ceux accordés à ses autres clients. Ces prêts sont entièrement garantis. Les prêts accordés au Glenwood Gardens Project et au Kew Gardens Project ont été dépréciés car il s'agit de prêts non productifs.

	2020 US\$	2019 US\$
Projet du parc Everest		
Au 1er janvier	2,042,125	2,455,945
Prêts accordés		344,47
Intérêts perçus sur le prêt	355,299	429,288
Remboursements	(1,063,479)	(1,687,087
Au 31 décembre	1,333,945	2,042,12
Projet de jardins de Glenwoods		
Au 1er janvier et au 31 décembre	3,700,472	3,700,472
Projet Kew Gardens		
Au 1er janvier et au 31 décembre	11,117,157	11,117,157

35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités de la Société l'exposent à une variété de risques financiers et ces activités impliquent l'analyse, l'évaluation, l'acceptation et la gestion d'un certain degré de risque ou d'une combinaison de risques. La prise de risque est au cœur de l'activité financière, et les risques opérationnels sont une conséquence inévitable de l'activité commerciale. L'objectif de la Société est donc d'atteindre un équilibre approprié entre le risque et le rendement et de 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, pour fixer des limites de risques tolérables et des contrôles appropriés, et pour surveiller les risques et le respect des limites au moyen de systèmes d'information fiables et à jour. La valeur comptable n'est pas significativement différente du montant de la juste valeur.

La société revoit régulièrement ses politiques et systèmes de gestion des risques afin de tenir compte de l'évolution des marchés, des produits et des meilleures pratiques émergentes. La gestion des risques est assurée par divers comités sous la supervision du Conseil d'administration. Le programme de gestion des risques repose sur une surveillance active du



Conseil d'administration et de la Direction générale, sur des politiques et procédures adéquates, sur des contrôles internes et une surveillance des risques adéquats ainsi que sur des systèmes d'information de gestion.

Le Conseil fournit 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 d'instruments financiers non dérivés. En outre, les départements de gestion des risques et d'audit interne sont responsables de l'examen indépendant de la gestion des risques et de l'environnement de contrôle. Les principaux types de risques auxquels la société est exposée sont le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque de marché et les autres risques opérationnels.

	2020 US\$	2019 US\$
(a) Gestion du capital		
Total des fonds propres	133,659,833	115,420,993
Lignes de crédit	33,133,819	66,893,62
Notes à moyen terme	1,579,852	4,763,406
Dette totale	34,713,671	71,657,027
Ratio d'endettement	0.26	0.62

^{*}Le total des fonds propres comprend l'ensemble du capital et des réserves de la société.



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(a) Gestion du capital (suite)

Les objectifs de la société en matière de gestion du capital, qui est un concept plus large que les "fonds propres" figurant dans l'état de la situation financière, sont les suivants :

- Faire correspondre le profil de ses actifs et de ses passifs, en tenant compte des risques inhérents à l'activité ;
- Maintenir la solidité financière pour soutenir la croissance des nouvelles activités ;
- Conserver une flexibilité financière en maintenant une forte liquidité et un accès à un éventail de marchés de capitaux ;
- Allouer le capital de manière efficace pour soutenir la croissance ;
- gérer les risques liés aux fluctuations des taux de change ; et
- Préserver la capacité de la société à poursuivre son activité afin qu'elle puisse continuer à fournir des rendements aux actionnaires et des bénéfits aux autres parties prenantes.

La Société dispose de plusieurs sources de capitaux et cherche à optimiser sa structure de dettes par rapport aux capitaux propres afin de s'assurer qu'elle peut constamment maximiser les rendements pour les actionnaires. L'adéquation du capital est contrôlée régulièrement par la direction de la Société et trimestriellement par le Conseil d'administration. La Société s'est engagée à se conformer au cadre d'adéquation des fonds propres de Bâle II, qui consiste à fixer un montant minimum de capital-risque pour se prémunir contre les pertes imprévues. La Société a fixé un ratio minimum d'adéquation des fonds propres de 25%. Ce ratio s'est établi à 32,16% en 2020 (2019 27,54%). Le ratio d'adéquation des fonds propres a été obtenu en prenant les fonds propres de base de la société exprimés en pourcentage de ses actifs pondérés en fonction des risques.

La structure du capital de la Société se compose de la dette, qui comprend les notes à moyen terme et les lignes de crédit présentées aux notes 29 et 30, respectivement, et des capitaux propres attribuables aux actionnaires, qui comprennent le capital émis et payé, les réserves et le déficit cumulé. Les soldes de trésorerie et de banque ne sont pas compensés par les emprunts dans la détermination de la dette totale, car la Société considère que cela n'est pas pertinent pour son processus de gestion des risques dans la détermination des ratios d'endettement.



(b) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de subir une perte financière si l'un des clients de Shelter Afrique ou une contrepartie sur le marché ne remplit pas ses obligations contractuelles envers Shelter Afrique. Le risque de crédit découle principalement des prêts et avances consentis par les clients et des engagements de prêt découlant de ces activités de prêt, mais il peut également découler du rehaussement de crédit fourni, comme les garanties financières et les lettres de crédit.

Shelter Afrique est également exposée à d'autres risques de crédit découlant de la trésorerie et des soldes bancaires ainsi que des dépôts à court terme. Aux fins du rapport sur la gestion des risques, Shelter Afrique considère et consolide tous les éléments d'exposition au risque de crédit.

Gestion du risque de crédit

Le risque de crédit est le risque le plus important pour les activités de Shelter Afrique ; la direction gère donc soigneusement son exposition au risque de crédit. Le Conseil d'administration a délégué la responsabilité de la gestion du risque de crédit à son Comité d'audit, des risques et des finances. Le Comité d'audit, des risques et des finances est responsable de la supervision du risque de crédit de Shelter Afrique, y compris :

- Formuler des politiques de crédit en consultation avec les unités commerciales, couvrant les exigences en matière de garanties, l'évaluation du crédit, la classification des risques et le reporting, les procédures documentaires et juridiques, ainsi que la conformité aux exigences réglementaires et légales ;
- Établir la structure d'autorisation pour l'approbation et le renouvellement des facilités de crédit :
- Examiner et évaluer le risque de crédit. Le service de crédit évalue tous les risques de crédit dépassant les limites désignées, avant que l'unité commerciale concernée ne s'engage à accorder des facilités aux clients. Les renouvellements et les révisions des facilités sont soumis au même processus d'examen ;
- Limiter les concentrations d'exposition aux contreparties et aux secteurs pour les prêts et les avances

(b) Risque de crédit (suite)

Gestion du risque de crédit (suite)

• Développer et maintenir le système de classification des risques de Shelter Afrique afin de classer les expositions en fonction du degré de risque de perte financière auquel elles sont confrontées et de concentrer la gestion sur les risques qui y sont associés. Le système de classement des risques est utilisé pour déterminer où des provisions pour dépréciation peuvent être requises pour des expositions de crédit spécifiques. Le système actuel de classement des risques comprend cinq catégories reflétant les différents degrés de risque de défaut et la disponibilité de garanties ou d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit. La responsabilité de l'établissement des classes de risque incombe à l'exécutif ou au comité d'approbation finale, selon le cas. Les classes de risque font l'objet de révisions régulières de





la part de Company Risk;

- Vérifier la conformité des unités commerciales avec les limites d'exposition convenues, y compris celles pour les industries, les risques pays et les types de produits sélectionnés. Des rapports réguliers sont fournis à Company Credit sur la qualité de crédit des portefeuilles locaux et des mesures correctives appropriées sont prises ; et
- Fournir des conseils, des orientations et des compétences spécialisées aux unités commerciales afin de promouvoir les meilleures pratiques à travers Shelter Afrique dans la gestion du risque de crédit. Chaque unité commerciale est tenue de mettre en œuvre les politiques et procédures de crédit de la Société, avec des pouvoirs d'approbation de crédit délégués par le Comité de crédit de Shelter Afrique.

i) Prêts et avances

L'estimation de l'exposition au risque de crédit à des fins de gestion des risques est complexe et nécessite l'utilisation de modèles, car l'exposition varie en fonction de l'évolution des conditions du marché, des flux de trésorerie attendus et du passage du temps. L'évaluation du risque de crédit d'un portefeuille d'actifs implique des estimations supplémentaires quant à la probabilité de défaillance, aux ratios de perte associés et aux corrélations de défaillance entre les contreparties. Shelter Afrique mesure le risque de crédit en utilisant la probabilité de défaut (PD), l'exposition au défaut (EAD) et la perte en cas de défaut (LGD). Cette approche est similaire à celle utilisée aux fins de la mesure de la perte de crédit attendue (ECL) en vertu de l'IFRS 9.

Classement des risques de crédit

Shelter Afrique utilise des classements de risque de crédit qui reflètent son évaluation de la probabilité de défaut et des caractéristiques spécifiques des contreparties individuelles. Divers facteurs qualitatifs et quantitatifs tels que le statut d'arriéré de la facilité, les restructurations de la facilité ainsi que l'évaluation des risques spécifiques à l'industrie sont pris en compte. En outre, la notation de crédit permet d'intégrer le jugement expert de l'équipe de risque de crédit dans la notation interne finale de chaque exposition. Cela permet de prendre en compte des considérations qui peuvent ne pas être saisies dans le cadre des autres entrées de données du modèle.

Mesure de la perte de crédit attendue

La norme IFRS 9 décrit un modèle de dépréciation en trois étapes basé sur les changements de la qualité du crédit depuis la comptabilisation initiale, comme résumé ci-dessous :

- Un instrument financier qui n'a pas subi de perte de crédit lors de sa comptabilisation initiale est classé en "phase 1" et son risque de crédit est surveillé en permanence par Shelter Afrique ;
- Si une augmentation significative du risque de crédit ("SICR") depuis la comptabilisation initiale est identifiée, l'instrument financier est déplacé vers la "phase 2" mais n'est pas encore considéré comme ayant subi une perte de crédit ;
- Si l'instrument financier fait l'objet d'une dépréciation de crédit, il passe alors en "phase 3";
- Les instruments financiers en phase 1 ont leur ECL évalué à un montant égal à la partie des



pertes de crédit attendues sur la durée de vie qui résultent d'événements de défaut possibles dans les 12 prochains mois. Les instruments en phase 2 ou 3 ont leur ECL mesuré sur la base des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Une description des données, des hypothèses et des techniques d'estimation utilisées pour mesurer l'ECL est fournie dans cette note ; et

• Un concept omniprésent dans l'évaluation de l'ECL conformément à l'IFRS 9 est qu'il doit tenir compte des informations prospectives.

36. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Risque de crédit (suite)

Gestion du risque de crédit (suite)

i) Prêts et avances (suite)

Les actifs financiers douteux achetés ou émis sont les actifs financiers qui sont douteux lors de leur comptabilisation initiale. Leur ECL est toujours mesuré sur la base de leur durée de vie (phase 3).

Augmentation significative du risque de crédit (SICR)

Shelter Afrique considère qu'un instrument financier a connu une augmentation significative du risque de crédit (SICR) sur la base de son évaluation des facteurs quantitatifs et qualitatifs ou lorsque les critères de backstop ont été remplis.

Shelter Afrique a tenu compte des éléments suivants pour déterminer l'emplacement des installations :

- Facteurs qualitatifs Ils prennent en compte le risque perçu par le client (c'est-à-dire élevé, moyen ou faible) ; et
- Facteurs quantitatifs Il s'agit des éléments suivants :
- · L'état des arriérés des installations
- Nombre de restructurations, le cas échéant
- Raisons de la restructuration

L'évaluation du SICR intègre des informations prévisionnelles. Les critères utilisés pour identifier le SICR sont contrôlés et revus périodiquement par l'équipe indépendante chargée du risque de crédit. Un backstop est appliqué, et l'instrument financier est considéré comme ayant connu une augmentation significative du risque de crédit si l'emprunteur est en retard de plus de 30 jours sur ses paiements contractuels.

Définition de la défaillance et des actifs compromis par le crédit

Shelter Afrique définit un instrument financier comme étant en défaut lorsque l'emprunteur est en retard de plus de 90 jours sur ses paiements contractuels. Cette définition a été utilisée de manière cohérente pour toutes les entrées de l'ECL, c'est-à-dire PD, EAD et LGD.





Les critères ci-dessus ont été appliqués à tous les instruments financiers détenus par Shelter Afrique et sont cohérents avec la définition du défaut utilisée à des fins de gestion interne du risque de crédit. La définition de défaut a été appliquée de manière cohérente pour modéliser la probabilité de défaut (PD), l'exposition en cas de défaut (EAD) et la perte en cas de défaut (LGD) tout au long des calculs de pertes attendues de Shelter Afrique.

Mesure de l'ECL - Explication des données, des hypothèses et des techniques d'estimation

La perte de crédit attendue (ECL) est mesurée sur une base de 12 mois (12M) ou sur la durée de vie, selon qu'une augmentation significative du risque de crédit s'est produite depuis la comptabilisation initiale ou qu'un actif est considéré comme ayant subi une perte de crédit. Les pertes de crédit attendues sont le produit actualisé de la probabilité d'une perte de crédit.

Default (PD), Exposure at Default (EAD), et Loss Given Default (LGD), définis comme suit :

- La PD représente la probabilité qu'un emprunteur ne respecte pas son obligation financière (conformément à la "Définition du défaut"), soit au cours des 12 prochains mois (PD 12M), soit sur la durée de vie restante (PD à vie) de l'obligation.
- L'EAD est basé sur les montants que Shelter Afrique s'attend à devoir au moment de la défaillance, au cours des 12 prochains mois (12M EAD) ou sur la durée de vie restante (Lifetime EAD).
- La perte en cas de défaut (LGD) représente les attentes de Shelter Afrique quant à l'ampleur de la perte sur une exposition en défaut. La perte en cas de défaut varie selon le type de contrepartie, le type de créance et la disponibilité d'une garantie ou d'un autre soutien au crédit. La perte en cas de défaut est calculée sur une base de 12 mois ou de durée de vie, la perte en cas de défaut sur 12 mois étant le pourcentage de la perte attendue si le défaut se produit au cours des 12 prochains mois et la perte en cas de défaut sur la durée de vie étant le pourcentage de la perte attendue si le défaut se produit sur la durée de vie restante du prêt.

Gestion du risque de crédit (suite)

i) Prêts et avances (suite)

Mesure des ECL - Explication des données, des hypothèses et des techniques d'estimation (suite)

L'ECL est déterminé en projetant la PD, la LGD et l'EAD pour chaque mois futur et pour chaque exposition individuelle ou segment collectif. Ces trois composantes sont multipliées ensemble et ajustées en fonction de la probabilité de survie (c'est-à-dire que l'exposition n'a pas fait l'objet d'un remboursement anticipé ou d'un défaut au cours d'un mois antérieur). Cela permet de calculer un ECL pour chaque mois futur, qui est ensuite actualisé à la date de clôture et additionné. Le taux d'actualisation utilisé dans le calcul de l'ECL est l'approximation du taux d'intérêt effectif initial.

La PD à vie est développée en appliquant un profil de maturité à la PD actuelle de 12M. Le profil d'échéance examine l'évolution des défaillances d'un portefeuille à partir du moment de la reconnaissance initiale et tout au long de la durée de vie des prêts. Le profil d'échéance







est basé sur des données historiques observées et est supposé être le même pour tous les actifs d'un portefeuille et d'une catégorie de crédit. Cette hypothèse est étayée par une analyse historique.

Les EAD sur 12 mois et sur toute la durée de vie sont déterminés sur la base du profil de paiement attendu. Les LGD sur 12 mois et sur toute la durée de vie sont déterminées en fonction des facteurs qui influent sur les recouvrements effectués après un défaut. Ces facteurs varient selon le type de produit. La direction de Shelter Afrique fait appel au jugement d'experts, sur la base de l'expérience historique de l'entité, pour déterminer le délai de réalisation, la décote de vente forcée de la garantie et le coût de recouvrement.

Des informations économiques prospectives sont également incluses dans la détermination de la PD, de l'EAD et de la LGD à 12 mois et à vie. Les hypothèses qui sous-tendent le calcul de l'ECL, telles que le profil d'échéance des PD et l'évolution de la valeur des garanties, etc. sont contrôlées en permanence. Il n'y a pas eu de changements significatifs dans les techniques d'estimation ou les hypothèses importantes au cours de la période de référence.

Shelter Afrique examine annuellement toutes les données, les hypothèses et les techniques d'estimation utilisées pour mesurer l'ECL afin d'évaluer tout changement et toute pertinence. Les changements dans l'activité, les changements dans l'économie, les changements dans les facteurs affectant la PD, LGD, EAD et d'autres données sont pris en considération. On s'attend à ce que de tels changements soient très peu fréquents. Il n'y a pas eu de changements significatifs dans les techniques d'estimation ou les hypothèses importantes au cours de la période de référence.

Informations prospectives intégrées dans les modèles ECL

L'évaluation du SICR et le calcul de l'ECL intègrent tous deux des informations prospectives utilisant des superpositions macroéconomiques. Les superpositions ont été estimées et appliquées pour trois scénarios différents, le scénario de base, le scénario de baisse et le scénario optimiste.

Ces superpositions macroéconomiques et la probabilité de réalisation de chaque scénario économique ont été établies en faisant appel au jugement de la direction sur la base de l'évaluation de la performance du portefeuille de Shelter Afrique. Le nombre de scénarios et leurs attributs sont réévalués à chaque date de reporting. Au 1er janvier 2020 et au 31 décembre 2020, pour tous les portefeuilles, Shelter Afrique a conclu que trois scénarios capturaient de manière appropriée les non-linéarités.

L'évaluation du SICR est effectuée en utilisant la PD à vie dans le cadre de chacun des scénarios de base et des autres scénarios, multipliée par la pondération du scénario associé, ainsi que des indicateurs qualitatifs et de backstop. Suite à cette évaluation, Shelter Afrique mesure l'ECL soit sous forme d'un ECL à 12 mois pondéré par la probabilité (étape 1), soit sous forme d'un ECL à vie pondéré par la probabilité (étapes 2 et 3). Comme pour toute prévision économique, les projections et les probabilités d'occurrence sont sujettes à un haut degré d'incertitude inhérente et, par conséquent, les résultats réels peuvent être sensiblement différents de ceux projetés. Shelter Afrique considère que ces prévisions représentent sa meilleure estimation des résultats possibles et a établi que les scénarios choisis sont convenablement représentatifs de l'éventail des scénarios possibles.





35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Risque de crédit (suite)

Gestion du risque de crédit (suite)

ii) Autres actifs financiers

Ils se composent des éléments suivants :

- · l'encaisse et les soldes bancaires ; et
- · Dépôts à court terme

Shelter Afrique a appliqué l'exemption pour faible risque de crédit à ces actifs financiers. Ceci est dû au fait que :

- Ils présentent un faible risque de défaillance ;
- Les contreparties sont considérées, à court terme, comme ayant une forte capacité à remplir leurs obligations ; et
- Le prêteur s'attend, à plus long terme, à ce que des changements défavorables dans les conditions économiques et commerciales puissent, mais pas nécessairement, réduire la capacité des contreparties à remplir leurs obligations.

Augmentation significative du risque de crédit (SICR)

Shelter Afrique a mesuré la dépréciation des actifs ci-dessus en utilisant l'ECL à 12 mois, et n'a donc pas eu à évaluer si une augmentation significative du risque de crédit s'était produite.

Mesure de l'ECL - Explication des données, des hypothèses et des techniques d'estimation

Pour ces actifs financiers, les étapes suivantes ont été suivies pour déterminer la probabilité de défaut (PD) sur 12 mois :

- La notation globale de la contrepartie a été utilisée si elle était disponible et une table de correspondance a été utilisée pour trouver l'équivalent S&P Global ;
- S'il n'existe pas de notation externe crédible à la date du rapport, la notation d'une banque de niveau similaire a été utilisée ; et
- Si les étapes ci-dessus n'ont pas permis d'obtenir une estimation raisonnable et justifiable de la probabilité de défaut, la direction a fait appel à son jugement d'expert et à son expérience passée pour estimer la probabilité de défaut de la contrepartie.

L'exposition en cas de défaut (EAD) est fixée à la valeur du coût amorti de l'actif financier respectif, tandis que la perte en cas de défaut (LGD) est supposée être de 100 %.

Exposition maximale au risque de crédit - Instruments financiers soumis à une dépréciation

Le tableau suivant contient une analyse de l'exposition au risque de crédit des instruments financiers pour lesquels une provision pour pertes sur créances est comptabilisée. La valeur







comptable brute des actifs financiers ci-dessous représente également l'exposition maximale de Shelter Afrique au risque de crédit sur ces actifs.

Prêts et avances

	Étape 1 ECL à 12 mois US\$	Phase 2 de l'ECL à vie US\$	Stage 3 Life- time ECL US\$	Total US\$
31 décembre 2020				
Valeur comptable brute totale	62,600,176	13,595,034	88,168,012	164,363,222
Provision pour pertes de crédit	(3,423,242)	(3,412,671)	(55,858,350)	(62,694,263)
Valeur nette comptable	59,176,934	10,182,363	32,309,662	101,668,959

(b) Risque de crédit (suite)

Exposition maximale au risque de crédit - Instruments financiers soumis à une dépréciation (suite)

Prêts et avances (suite)

	Étape 1 ECL à 12 mois US\$	Phase 2 de l'ECL à vie US\$	Stage 3 Life- time ECL US\$	Total US\$
31 décembre 2020				
Valeur comptable brute totale	64,533,047	26,087,634	96,629,262	187,249,943
Provision pour pertes de crédit	(3,497,020)	(8,614,380)	(60,503,730)	(60,503,730)
Valeur nette comptable	61,056,027	17,473,254	36,125,532	114,634,813

Les tableaux ci-dessous analysent l'évolution de la provision pour pertes sur prêts et avances :





1	Étape 1 ECL à 12 mois US\$	Phase 2 de l'ECL à vie US\$	Stage 3 Life- time ECL US\$	Total US\$
31 décembre 2020				
Provision pour pertes au 1er janvier 2020	(3,497,020)	(8,614,380)	(60,503,730)	(72,615,130
Montant imputé au P&L (sous-total)	73,778	3,690,263	(2,360,918)	1,255,34
Originations, achats et intérêts courus	73,778	(758,565)	(2,360,918)	(3,193,487
Remboursements et autres décomptes, hors réductions de valeur	-	4,448,828	N. S.	4,448,82
Changements dans la provision pour pertes				
- Transfert à l'étape 1	11.	1		
- Transfert à l'étape 2	-	-		
- Transfert à l'étape 3		-		
- Changements dus à une modification qui n'a pas entraîné de décomptabilisation.		-		
- Changements dus à une modification qui n'a pas entraîné de décomptabilisation.	-		-	
Radiations	-	-	(7,006,186)	(7,006,186
Différence de change			(1,659,341)	(1,659,341
Provision pour pertes au 31 décembre 2020	(3,423,242)	(3,412,671)	(55,858,350)	(62,694,263
31 décembre 2019				
Provision pour pertes au 1er janvier 2019	(5,661,945)	(11,026,870)	(53,456,469)	(70,145,285
Montant imputé au P&L (sous-total)	2,118,453	369,361	(5,118,016)	(2,355,962
Originations, achats et intérêts courus	73,778	369,361	(5,118,016)	(4,399,090
Remboursements et autres décomptes, hors réductions de valeur	2,043,128			2,043,128
Changements dans la provision pour pertes				
- Transfert à l'étape 1		-	•	
- Transfert à l'étape 2		-	-	
- Transfert à l'étape 3				
- Changements dus à une modification qui n'a pas entraîné de décomptabilisation.	-	-		
- Changements dus à une modification qui n'a pas entraîné de décomptabilisation.	-	-	-	
Radiations			-	



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Risque de crédit (suite)

Exposition maximale au risque de crédit - Instruments financiers soumis à une dépréciation (suite) Autres actifs financiers

	Cote de crédit externe	Notation interne du crédit	ECL de 12 mois ou à vie	Valeur comptable brute US\$	Provision pour pertes US\$	Valeur nette comptable US\$
31 décembre 2020						
Soldes bancaires	A, BBB, B+, B-	Exécution	ECL à 12 mois	5,206,525	-	5,206,525
Dépôts bancaires à court terme	A, BBB, B+, B-	Exécution	ECL à 12 mois	43,756,751	(1,556,165)	42,200,586
				48,955,729	(1,556,165)	47,407,111
31 décembre 2019						
Soldes bancaires	A, BBB, B+, B-	Exécution	ECL à 12 mois	6,491,129	-	6,491,129
Dépôts bancaires à court terme	A, BBB, B+, B-	Exécution	ECL à 12 mois	52,021,788	(1,539,401)	50,482,387
				58,512,917	(1,539,401)	56,973,516



Les tableaux ci-dessous analysent le mouvement de la provision pour pertes sur les autres actifs financiers :

	Dépôts bancaires à court terme US\$	Banque soldes US\$n	Total US\$
31 décembre 2020			
Au 1er janvier 2020	(1,539,401)		(1,539,401
Augmentation de la provision pour pertes au cours de l'année	(16,764)		(16,764)
Au 31 décembre 2020	(1,556,165)		(1,556,165
31 décembre 2019			
Au 1er janvier 2020	(1,288,029)		(1,288,029
Augmentation de la provision pour pertes au cours de l'année	(251,372)	-	(251,372
Au 31 décembre 2020	(1,539,401)		(1,539,401



35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(e) Catégories d'instruments financiers

31 Décembre 2020

	Coût amorti US\$	A la juste valeur par le biais de bénéfice ou perte US\$	A ta juste vateur à travers d'autres complet revenu US\$	Total reporté montant US\$
Actifs financiers				
Encaisse et soldes	5,206,525			5,206,525
Dépôts bancaires à court terme	42,200,586	-		42,200,586
Actifs financiers dérivés	- N	173,361		173,361
Prêts et avances à la clientèle	101,668,959	-	- 1	01,668,959
Placements en actions		-	5,840,000	5,840,000
Investissement dans des coentreprises		3,687,279		3,687,279
Autres créances	6,573,107	-		6,573,107
Total des passifs financiers	155,649,177	3,860,640	5,840,000 1	65,349,817
Passifs financiers				
Autres dettes	4,320,461		-	4,320,461
Notes à moyen terme	1,579,852	-) - T	1,579,852
Lignes de crédit	33,133,819	-	_	33,133,819
Total des passifs financiers	39,034,132			39,034,132

31 Décembre 2019

	Coût amorti US\$	A la juste valeur par le biais de bénéfice ou perte US\$	A la juste val à travers d'au complet revenu US	tres Total reporté montant US\$
Actifs financiers				
Encaisse et soldes	6,491,129		-	6,491,129
Dépôts bancaires à court terme	50,482,387		-	50,482,387
Actifs financiers dérivés	-	346,386	-	346,386
Prêts et avances à la clientèle	114,634,813	-	-	114,634,813
Placements en actions		-	3,960,000	3,960,000
Investissement dans des coentreprises		3,696,255	-	3,696,255
Autres créances	3,836,796	-		3,836,796
Total des passifs financiers	175,445,125	4,042,641	3,960,000	183,447,766



	Coût amorti US\$	A la juste valeur par le biais de bénéfice ou perte US\$	A la juste valeur à travers d'autres complet revenu US\$	Total reporté montant US\$	
Passifs financiers					
Autres dettes	1,746,653	100		1,746,653	
Notes à moyen terme	4,763,406			4,763,406	
Lignes de crédit	66,893,621			66,893,621	
Total des passifs financiers	73,403,680			73 403 680	



35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Risque de crédit (suite)

Impact de Covid-19

Jugement	Portefeuille de prêts
Déterminer si le risque de crédit des instruments financiers a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale.	Bien que Covid-19 ait eu un impact négatif sur les pays où Shelter Afrique a des prêts actifs, Covid-19 rellétait initialement une contrainte de liquidité plus qu'une augmentation inhérente du risque de crédit pour l'ensemble du portefeuille de prêts détent par la société. La société n'a donc pas imposé un déclassement général à tous les stades de l'ECL. Une approche plus systématique et ciblée de l'impact de Covid-19 sur les clients de l'entreprise a été entreprise, notamment en communiquant avec tous les clients pour les informer de l'impact de la pandémie sur leurs activités et leur capacité à honorer leurs obligations de prêt. Le respect des politiques de prêt de l'entreprise et du cadre de crédit existant a permis de prendre des décisions équilibrées et cohérentes, en tenant compte non seulement de l'impact de Covid-19 mais aussi des tendances économiques existantes. La société n'a pas considér les demandes de modification des conditions contractuelles comme le seul indicateur de l'existence d'un SICR pour les prêt productifs. L'IFRS 9 contient une présomption réfutable que le risque de crédit a augmenté de manière significative lorsque les paiements contractuels sont en souffrance depuis plus de 30 jours. Cela signifie que lorsque les paiements sont en souffrance depuis 30 jours, l'actif financier doit passer de la phase 1 à la phase 2. L'entreprise n'a pas réfuté cette présomption et a pluté conclu que lorsque le client et l'entreprise ont convenu d'un moratoire sur le paiement dy principal et des intérêts pour une période déterminée, une telle prolongation ne déclenchera pas le décompte des jours d'arriérés tant que le prêt n'était pas en arriéré au moment du report de paiement.
Evaluation par le SICR de l'exposition aux secours COVID-19	Conformément à l'IFRS 9, toutes les expositions sont évaluées pour déterminer s'il y a eu un SICR à chaque période de reporting (mensuellement dans le cas de Shelter Afrique), auquel cas l'ECL est calculé sur la base de la durée de vie. Les déclencheurs SICR sont basés sur le comportement du client, la notation du risque par le client et d'autres facteurs qualitatifs considérés comme subjectifs. Les déclencheurs sont spécifiques à chaque portefeuille et sont calibrés dans le temps afin de déterminer quel niveau de détérioration reflète une augmentation significative du risque de crédit par rapport aux taux de défaut historiques au sein de ce portefeuille.
Étapes de la sensibilité	Lorsqu'il y a une augmentation significative du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, l'exposition passe de l'étape 1 à l'étape 2 et l'ECL est calculé sur la base des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Le passage de la perte de crédit attendue sur 12 mois à la perte de crédit attendue sur la durée de vie peut entraîner une augmentation substantielle de l'ECL. Les informations de sensibilit fournies dans le tableau ci-dessous détaillent la charge supplémentaire de perte de crédit attendue au compte de résultat que la société devrait comptablies si 10 % de la valeur comptable brute des avances sur prêts subissaient un SICR et passaient de l'étape 1 à l'étape 2 au 31 décembre 2020.



Jugement	Portefeuille de prêts			
	Milliers de dollars us	Augmentation de 10 % de la valeur compt- able brute de l'exposition	Augmentation de l'ECL due à une augmentation de 10% du SICR	
	Portefeuille	6,405	961	
	Augmentation totale des avanc- es de phase 2 et des ECL	6,405	961	
Traitement des restructurations de prêts proposées en		acité à honorer leur iné et accordé des re		
éponse aux impacts de COVID-19.	prêts de clients pa	ine et accorde des re ar le biais de divers n .9. Ces mécanismes	nécanismes en	
	de la valeu estimés, c' turées mai • Restructur ment de la futurs estir	ation de prêts existar r actuelle des flux de est-à-dire pour les in s sans extension de la ation de prêts existar valeur actuelle des f nés, c'est-à-dire pou s avec une extension	trésorerie futurs stallations restruc- a durée du prêt. nts avec un change- lux de trésorerie r les installations re	
		s ne soient restructu t a été évalué en fond		

d'éligibilité. Les clients avaient été invités à communiquer à la société l'impact de Covid-19 sur leurs activités/flux de trésorerie, leurs plans de continuité des activités et leur capacité à continuer à assurer le service de leurs obligations.

Les clients qui étaient confrontés à des contraintes de

et constituaient donc un portefeuille performant.

trésoreire ont officiellement demandé des sursis temporaires sous la forme d'un moratoire sur les intérêts et les montants du principal. Les allégements accordés aux clients ont été considérés comme étant de nature temporaire. Tous les prêts restructurés n'avaient pas d'arriérés au 31 mars 2020

Lorsque l'allègement/la restructuration est censé(e) être de nature temporaire et qu'il(elle) remplit donc les conditions requises pour une restructuration sans détresse, l'échelonnement des prêts au 31 mars 2020 a été maintenu et des ajustements ont été apportés à la couverture pour tenir compte du risque de crédit supplémentaire.

Il n'y a pas eu de nouvelles facilités avancées aux clients en la couverture pour tenir compte du risque de credit supplémentaire.

tant que prêts d'urgence/de secours dus à Covid-19 ou en tant que restructuration non sinistrée.



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

35. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(b) Risque de crédit (suite)

Garanties et autres rehaussements de crédit

Shelter Afrique utilise une série de politiques et de pratiques pour atténuer le risque de crédit. La plus courante de ces pratiques est l'acceptation de garanties pour les fonds avancés. Shelter Afrique a des politiques internes sur l'acceptabilité de catégories spécifiques de garanties ou d'atténuation du risque de crédit. Shelter Afrique prépare une évaluation des garanties obtenues dans le cadre du processus d'octroi de prêts. Cette évaluation est revue périodiquement.

Shelter Afrique détient des sûretés sur les prêts et avances consentis aux clients sous forme d'hypothèques sur des biens, d'autres titres enregistrés sur des actifs et de garanties. Les estimations de la juste valeur sont basées sur la valeur de la garantie évaluée au moment de l'emprunt, et ne sont généralement pas mises à jour sauf lorsqu'un prêt est individuellement évalué comme étant déprécié. Les titres de créance, les bons du Trésor et autres effets admissibles ne sont généralement pas garantis. Les garanties ne sont généralement pas détenues contre les titres de placement, et aucune garantie de ce type n'était détenue au 31 décembre 2020 ou au 31 décembre 2019.

Les politiques de Shelter Afrique concernant l'obtention de garanties n'ont pas changé de manière significative au cours de la période considérée et il n'y a pas eu de changement significatif dans la qualité globale des garanties détenues par Shelter Afrique depuis la période précédente. Shelter Afrique surveille de près les garanties détenues pour les actifs financiers, car il devient plus probable que Shelter Afrique prenne possession des garanties pour atténuer les pertes de crédit potentielles.

Provision pour pertes

La provision pour pertes comptabilisée au cours de la période est influencée par divers facteurs, décrits ci-dessous :

• Transferts entre l'étape 1 et les étapes 2 ou 3 en raison d'instruments financiers subissant des augmentations (ou des diminutions) significatives du risque de crédit ou devenant dépréciés au cours de la période, et le "pas en avant" (ou "pas en arrière") qui en résulte entre l'ECL à 12 mois et l'ECL à vie ;



- Provisions supplémentaires pour les nouveaux instruments financiers comptabilisés au cours de la période, ainsi que les reprises pour les instruments financiers décomptabilisés au cours de la période ;
- Impact sur la mesure de l'ECL en raison des changements dans les PD, EAD et LGD au cours de la période, résultant de la mise à jour régulière des données des modèles ;
- Impacts sur la mesure de l'ECL en raison des changements apportés aux modèles et aux hypothèses ;
- Les escomptes se résorbent au sein de l'ECL en raison du passage du temps, car l'ECL est mesuré sur la base de la valeur actuelle ; et
- Les actifs financiers décomptabilisés au cours de la période et les reprises de provisions liées à des actifs qui ont été amortis au cours de la période.

Politique de radiation

Shelter Afrique radie le solde d'un prêt (et toute provision pour perte de valeur connexe) lorsque la Société de crédit détermine que les prêts sont irrécouvrables. Cette décision est prise après examen d'informations telles que la survenance de changements significatifs dans la situation financière de l'emprunteur/émetteur, de sorte que l'emprunteur/émetteur ne peut plus payer l'obligation, ou que le produit de la garantie ne sera pas suffisant pour rembourser la totalité de l'exposition.

Modification des actifs financiers

Shelter Afrique modifie parfois les conditions des prêts accordés aux clients en raison de renégociations commerciales, ou pour des prêts en difficulté, en vue de maximiser le recouvrement. Les prêts dont les conditions ont été renégociées sont des prêts qui ont été restructurés en raison de la détérioration de la situation financière de l'emprunteur et pour lesquels Shelter Afrique a fait des concessions qu'elle n'aurait pas envisagées autrement.

Modification des actifs financiers

Ces activités de restructuration comprennent des accords de prolongation des délais de paiement. Les politiques et pratiques de restructuration sont basées sur des indicateurs ou des critères qui, selon le jugement de la direction, indiquent que les paiements vont très probablement se poursuivre. Ces politiques font l'objet d'un examen permanent. La restructuration est le plus souvent appliquée aux prêts à terme. Le risque de défaillance de ces actifs après modification est évalué à la date de clôture et comparé au risque selon les conditions initiales lors de la comptabilisation initiale, lorsque la modification n'est pas substantielle et n'entraîne donc pas la décomptabilisation de l'actif initial. Shelter Afrique surveille la performance ultérieure des actifs modifiés. Shelter Afrique peut déterminer que le risque de crédit s'est amélioré de manière significative après la restructuration, de sorte que les actifs passent du stade 3 ou du stade 2 (ECL à vie) au stade 1 (ECL à 12 mois). Ce n'est le cas que pour les actifs dont la performance a été conforme aux nouvelles conditions pendant six mois consécutifs ou plus. Ce n'est le cas que pour les actifs qui se sont comportés conformément aux nouvelles conditions pendant six mois consécutifs ou plus.

Concentration par secteur

Shelter Afrique surveille les concentrations de risque de crédit par secteur. Une analyse des concentrations du risque de crédit à la date de clôture est présentée ci-dessous :







	2020 US\$	%	2019 US\$	%
Prêts principaux aux clients		1/4		
Immobilier	96,487,105a	65%	103,309,795	60%
Institutions financières	52,292,495	35%	68,107,138	40%
	148,779,600	100%	171,416,933	100%

(c) Risque de marché

L'exposition au risque de marché est mesurée par l'utilisation d'analyses de sensibilité. Il n'y a eu aucun changement dans l'exposition de la société aux risques du marché ou dans la manière dont elle gère et mesure le risque. L'exposition au risque de marché de la société concerne principalement le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux de change. La société effectue certaines transactions libellées en devises étrangères, principalement en shilling kenyan, en CFA et en euros. Il en résulte une exposition aux fluctuations des taux de change.

Les risques liés au taux de change sont gérés dans le cadre des paramètres de la politique approuvée en utilisant l'appariement des actifs et des passifs. Ceci est réalisé principalement en empruntant et en prêtant dans les mêmes devises étrangères. Le tableau de la page suivante résume l'exposition de la société au risque de change en date du 31 décembre. Le tableau comprend les instruments financiers de la Société à leur valeur comptable, classés par devise. Les soldes des produits dérivés ont été présentés comme ayant fait l'objet de transactions par devise.





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

35.GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

(c) Risque de marché (suite)

	US\$	Eur	CFA
Actifs			
Soldes bancaires et de trésorerie	3,048,292	446,333	299,42
Dépôts bancaires à court terme	38,279,924	430,392	2,260,502
Actifs financiers dérivés	173,361	-	
Prêts et avances à la clientèle	78,242,743	3,104,622	7,308,660
Autres créances	6,573,107		
Total des actifs financiers	126,317,427	3,981,347	9,868,587
Passif			
Notes à moyen terme			1,579,852
Lignes de crédit	1,427,501	-	1,804,405
Autres dettes	1,427,501	· ·	
Total des passifs financiers	28,656,510		3,384,257
Position d'actif net	97,660,913	3,981,347	6,484,330
31 décembre 2019			
Total des actifs financiers	139,203,469	1,252,136	7,118,90
Total des passifs financiers	56,814,590	11,170	7,890,30
Position d'actif net	82,388,879	1,240,966	(771,399



(c) Risque de marché (suite)

	KShs	ZAR	Naira	Total
Actifs	DVAS/		- 69	
Soldes bancaires et de trésorerie	248,590	1,161,463	2,422	5,206,525
Dépôts bancaires à court terme	1,229,768			42,200,586
Actifs financiers dérivés	4			173,361
Prêts et avances à la clientèle	13,012,934	- 16-31		101,668,959
Autres créances			-	6,573,107
Total des actifs financiers	14,491,292	1,161,463		155,822,538
Passif			7	
Notes à moyen terme	-	-		1,579,852
Lignes de crédit	4,100,405	-	-	33,133,819
Autres dettes	- 1	-	-	1,427,501
Total des passifs financiers	4,100,405	-		36,141,172
Position d'actif net	10,390,887	1,161,463	2,422	119,681,366
31 décembre 2019				
Total des actifs financiers	26,253,670	1,959,284	4,046	175,791,511
Total des passifs financiers	8,687,617	-	-	73,403,680
Position d'actif net	17,566,053	1,959,284	4,046	102,387,831

(c) Risque de marché (suite)

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

Impact sur le bénéfice ou la perte

	2020 US\$	2019 US\$
Euro (5%)	199,067	62,048
CFA (4%)	259,373	(30,856,
KShs (4%)	415,635	702,642
ZAR (1%)	415,635	19,593
Naira (1%)	24	40



Risque lié au prix des actions

Le risque de prix des actions est le risque que la juste valeur des actions diminue suite à des changements dans le niveau des indices boursiers et des actions individuelles. L'exposition au risque de prix des actions découle des placements en actions à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Une augmentation/diminution de 10 % de la valeur des instruments de capitaux propres de la Société au 31 décembre 2020 aurait augmenté/diminué les capitaux propres de 584 000 USD (2019 : 396 000 USD).

Risque de taux d'intérêt

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

La société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêt du marché sur la juste valeur et les flux de trésorerie futurs de ses instruments financiers. Les taux d'intérêt sur les prêts aux clients sont fixés en fonction du coût spécifique des fonds de la société, qui est généralement basé sur le Libor. Les marges d'intérêt peuvent augmenter en raison de ces changements des taux Libor mais peuvent réduire les pertes en cas de mouvements inattendus des taux Libor. La société investit également dans des instruments à taux d'intérêt fixe. Le risque de taux d'intérêt est géré principalement par la surveillance des écarts d'intérêt et par le Conseil d'administration. Le Comité d'audit, des risques et des finances est l'organe de contrôle du respect de ces limites et est assisté par le Comité des actifs et des passifs ainsi que par le Comité des prêts.

Le tableau de la page suivante résume l'exposition de la société aux risques de taux d'intérêt. Il comprend les instruments financiers de la société à leur valeur comptable, classés selon la première des dates de révision des taux contractuels ou d'échéance.

31 décembre 2020

Jusqu'à 12 mois US\$	1-5 ans US\$	plus de 5 ans US\$	Solde sensi- ble total US\$
	-	-	- 1
-	-	-	-
93,686,135	49,606,868	5,486,597	148,779,600
93,686,135	49,606,868	5,486,597	148,779,600
5,096,088	28,037,731	-	33,133,819
-	-	-	-
5,096,088	28,037,731	-	33,133,819
88,590,047	21,569,137	5,486,597	115,645,781
	mois US\$ 93,686,135 93,686,135 5,096,088	mois US\$ US\$ 93,686,135	mois US\$ 5 ans US\$ 93,686,135 49,606,868 5,486,597 93,686,135 49,606,868 5,486,597 5,096,088 28,037,731 - 5,096,088 28,037,731



31 décembre 2020

	Sans intérêt US\$	Taux d'in térêt fixe US\$	1001000
Actifs			
Soldes bancaires et de trésorerie	5,206,525	24.	5,206,525
Dépôts bancaires à court terme		42,200,586	42,200,586
Prêts et avances à la clientèle			148,779,600
Total des actifs financiers	5,206,525	42,200,586	196,186,711
Passif			
Lignes de crédit			33,133,819
Notes à moyen terme		1,579,852	1,579,852
Total des passifs financiers	1	1,579,852	34,713,671
Écart net de sensibilité aux taux d'intérêt	5,206,525	1,579,852	161,473,040

31 décembre 2019

	Jusqu'à 12 mois US\$	1-5 ans US\$	plus de 5 ans US\$	Solde sensi- ble total US\$
Actifs				
Soldes bancaires et de trésorerie	-	-	-	-
Dépôts bancaires à court terme	-		-	Maria ta
Prêts et avances à la clientèle	107,082,115	59,471,512	4,863,306	171,416,933
Total des actifs financiers	107,082,115	59,471,512	4,863,306	171,416,933
Passif				
Lignes de crédit	26,351,488	40,072,306	469,827	66,893,621
Notes à moyen terme		-		-
Total des passifs financiers	26,351,488	40,072,306	469,827	66,893,621
Écart net de sensibilité aux taux d'intérêt	80,730,627	19,399,206	4,393,479	104,523,312



31 décembre 2019

	Sans intérêt US\$	Taux d'in térêt fixe US\$	10141
Actifs			
Soldes bancaires et de trésorerie	6,491,129	244	6,491,129
Dépôts bancaires à court terme		50,482,386	50,482,386
Prêts et avances à la clientèle			171,416,933
Total des actifs financiers	6,491,129	50,482,386	228,390,448
Passif			
Lignes de crédit		-	66,893,621
Notes à moyen terme		4,763,406	4,763,406
Total des passifs financiers	Marie Control	4,763,406	71,657,027
Écart net de sensibilité aux taux d'intérêt	6,491,129	45,718,980	156,733,421

Sur la base d'un taux de sensibilité de 50 points de base, toutes les autres variables restant constantes, le bénéfice de l'exercice et les capitaux propres de la Société augmenteraient/diminueraient de 578 228 USD (2019 : 522 617 USD). Une augmentation ou une diminution de 50 points de base représente l'évaluation par la direction de la variation raisonnablement possible des taux d'intérêt.

(d) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la société ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations liées à ses passifs financiers lorsqu'ils arrivent à échéance et de remplacer les fonds lorsqu'ils sont retirés. La conséquence peut être l'incapacité de respecter les obligations de remboursement des prêteurs et de remplir les engagements de prêt.

La responsabilité ultime de la gestion du risque de liquidité incombe au Conseil d'administration, qui a mis en place un cadre de gestion du risque de liquidité approprié pour la gestion des exigences de financement et de gestion des liquidités à court, moyen et long terme de la Société. Il est assisté dans cette fonction par le Comité des actifs et des passifs. 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 futurs pour s'assurer que les besoins peuvent être satisfaits. Cela inclut le réapprovisionnement des fonds à mesure qu'ils arrivent à échéance ou sont empruntés par les clients. Pour ce faire, la société maintient une présence active sur les marchés monétaires ;
- Maintenir un portefeuille d'actifs hautement négociables qui peuvent être facilement liquidés pour se protéger contre toute interruption imprévue des flux de trésorerie ;
- Faire correspondre les profils d'échéance des actifs et des passifs financiers
- Gérer la concentration et le profil des échéances de la dette.
- · Maintenir des réserves, des facilités bancaires et des facilités d'emprunt de réserve adéquates
- La conclusion de contrats de prêt sous réserve de la disponibilité des fonds.



- Une stratégie agressive de mobilisation des ressources visant à augmenter les lignes de crédit et autres ressources pour les prêts.
- Les investissements en biens et équipements qui sont correctement budgétisés et réalisés lorsque la société dispose de flux de trésorerie suffisants.

Le suivi et le reporting prennent la forme de mesures et de projections des flux de trésorerie pour des périodes clés spécifiées pour la gestion des liquidités. Le point de départ de ces projections est une analyse de l'échéance contractuelle des passifs financiers et de la date de recouvrement prévue des actifs financiers. La société surveille également les actifs à moyen terme non appariés, le niveau et le type d'engagements de prêt non utilisés, l'utilisation des facilités de découvert et l'impact des passifs éventuels tels que les lettres de crédit de soutien et les garanties.

Les actifs disponibles pour faire face à tous les passifs et pour couvrir les engagements de prêts en cours comprennent la trésorerie et les soldes bancaires, les dépôts à vue et les prêts et avances aux clients. Dans le cours normal des affaires, une partie des prêts à la clientèle contractuellement remboursables dans un délai d'un an sera prolongée. La société serait également en mesure de faire face à des sorties de trésorerie nettes inattendues en vendant des titres et en accédant à des sources de financement supplémentaires.

Le tableau au verso présente les flux de trésorerie à payer par la société au titre des passifs financiers non dérivés en fonction des échéances contractuelles restantes à la date de clôture. Les montants indiqués dans le tableau sont les flux de trésorerie contractuels non actualisés, alors que la Société gère le risque de liquidité inhérent sur la base des flux de trésorerie prévus :

31 décembre 2020

	Jusqu'à 1 mois US\$	2-6 mois US\$	6 à 12 mois US\$	1-5 ans US\$	plus de 5 ans US\$	Total US\$
Actifs financiers					110	
Soldes bancaires et de trésorerie	5,206,525	-	-	-		5,206,52.
Dépôts à court terme		42,200,586	186		-	42,200,58
Prêts et avances à la clientèle	30,295,089	7,264,933	9,015,472	49,606,868	5,486,597	101,668,95
Total des actifs financiers	35,501,614	49,465,519	9,015,472	49,606,868	5,486,597	149,076,07
Passifs financiers						
Lignes de crédit		-	10,512,558	22,621,261	Market :	33,133,81
Notes à moyen terme		1,579,852	-			1,579,85.
Total des passifs financiers		1,579,852	10,512,558	22,621,261	-	34,713,67
Écart de liquidité nette	35,501,614	47,885,667	(1,497,085)	26,985,606	5,486,597	114,362,39



31 décembre 2019

	Jusqu'à 1 mois US\$	2-6 mois US\$	6 à 12 mois US\$	1-5 ans US\$	plus de 5 ans US\$	Total US\$
Actifs financiers						1/20
Soldes bancaires et de trésorerie	6,491,129	-	MAG	J		6,491,12
Dépôts à court terme	-	50,482,386	ACO.	- 6		50,482,38
Prêts et avances à la clientèle	29,832,745	8,491,951	11,975,297	59,471,512	4,863,308	114,634,81.
Total des actifs financiers	36,323,874	58,974,337	11,975,297	59,471,512	4,863,308	171,608,32
Passifs financiers						
Lignes de crédit	12,810,943	19,670,270	6,645,072	27,297,509	469,827	66,893,62
Notes à moyen terme	-	1,587,802	1,587,802	1,587,802		4,763,40
Total des passifs financiers	12,810,943	21,258,072	8,232,874	28,885,311	469,827	71,657,02
Écart de liquidité nette	23,512,931	37,716,265	3,742,423	30,586,201	4,393,481	99,951,30



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

36. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

Il n'y a pas eu d'événements importants postérieurs à la fin de la période qui ont nécessité un ajustement ou une information dans ces états financiers.

Annexe 1 - Tableau d'information sur l'actionnariat

ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS : Dr. Stephen Mainda Dr. Omodele R. N. Jones

Administrateurs	Administrateurs suppléants	Pays /Institutions représentés	% de participation
M. Nghidinua Mathews Daniel (Namibie)	Mme Dorcas W. Okalany (Ouganda)	Botswana, Lesotho, Malawi, Namibie, Rwanda, Tanzanie, Ouganda, Zambie	12.22%
Mme Melei Yed Anikpo Jusqu'au 19 juin 2019 Sékou DEMBA (Mali) A partir du 20 juillet 2020	M. Brama Diarra (Mali) jusqu'au 16 juillet 2020 Ousmane Wade (Sénégal) à partir du 20 juillet 2020	Burkina Faso, Burundi, République centrafricaine, Tchad, Djibouti, Guinée équatoriale, Guinée Bissau, Côte d'Ivoire, Mali, Sénégal.	13.86%
Dr. Theresa Tufour (Ghana)	M. Ouadja Kossi Gbati (Togo)	Ghana, Guinée, Cap-Vert, Togo	7.45%
M. A. Boulares (Algérie) jusqu'au 16 juillet 2020 Mina Azerki (Maroc) de : 20 juillet 2020	M. El Alj Toufik (Maroc) jusqu'au 16 juillet 2020 M. Nejib Snoussi (Tunisie) De : 20 juillet 2020	Algérie, Mauritanie, Maroc, Tunisie	8.33%
M. Jean-Paul Missi (Cameroun) jusqu'au 16 juillet 2020 DIBONG née Biyong Ma- rie-Rose (Cameroun) à partir du 20 juillet 2020	Mme Moussavou Ida Rachel (Gabon) jusqu'au 16 juillet 2020 Ahamadou Sardaouna (Cameroun)à partir du 20 juillet 2020	Bénin, Congo, République démocra- tique du Congo, Cameroun, Gabon, Madagascar, Maurice, Niger, Sey- chelles, Sao Tomé et Principe.	7.42%





Actionnaires de classe "A" (Pays)				
Administrateurs	Administrateurs suppléants	Pays /Institutions représentés	% de participation	
Dr. P.M. Tunde Reis (Nigeria) Membre jusqu'au 16 juillet 2020 Olaitan Olugbenga Komolafe (Nigeria) - Membre (nouveau) à partir du : 20 juillet 2020	M. Muhamed Manjang (Gambie) Membre jusqu'au 16 juillet 2020 George Bombo Bright (Liberia) à partir du : 20 juillet 2020	Gambie, Liberia, Nigeria, Sierra Leone	15.65%	
M. Charles Hinga Mwaura (Kenya)	M. LextonKuwanda (Zimbabwe)	Kenya, Somalie, Swaziland, Zimbabwe	16.61%	
Actionnaires de classe "B" (in	stitutions)			
M. Ephraim Kiiza à partir du 20 juin 2019 M. Corneille Karekezi Jusqu'au 19 juin 2019	M. Seydou Kone	Société africaine de réassurance	4.23%	
Mme Soula A.I. Proxenos jusqu'au 16 septembre 2020 Dr. Patience Chika Akporji à partir du 17 septembre 2020	M. Etienne Nkoa jusqu'en septembre 2020 Yomi Ayodabo à partir du 17 septembre 2020	Banque africaine de développement (BAD)	14.23%	
Total	4 // 1		100.00%	



Annexe 1 - Tableau d'information sur l'actionnariat (suite)

	Classe A : Pays	Nombre d'actions 31 décembre 2019	Nombre d'actions 31 décembre 2020	% de la participation
	Algérie	4,220	4,220	3.95%
	Bénin	306	306	0.29%
	Botswana	839	839	0.79%
	Burkina Faso	951	951	0.89%
	Burundi	300	300	0.28%
	Cameroun	4,135	4,135	3.87%
	Cap-Vert	16	16	0.01%
	Central Afr. Rep	271	271	0.25%
	Chad	1,090	1090	1.02%
0	Congo	516	516	0.48%
1	République démocra	600	600	0.56%
	tique du Congo			
2	Djibouti	300	300	0.28%
3	Gabon	1,283	1,283	1.20%
4	Gambie	321	321	0.30%
5	Ghana	6,315	6,315	5.91%
6	Guinée	419	419	0.39%
7	Guinée Bissau	25	25	0.02%
8	Guinée équatoriale	301	301	0.28%
9	Côte d'Ivoire	4,696	4,696	4.40%
0	Kenya	15,829	15,829	14.82%
1	Lesotho	1,789	2,142	2.01%
2	Liberia	591	591	0.55%
3	Madagascar	327	327	0.31%
4	Malawi	522	522	0.49%
5	Mali	4,754	5,460	5.11%
6	Mauritanie	639	639	0.60%
7	Maurice	115	115	0.11%
8	Maroc	2,966	3,734	3.50%
9	Namibie	1,843	2,074	1.94%
0	Niger	318	318	0.30%
1	Nigeria	10,430	15,722	14.72%
2	Rwanda	1,986	2,668	2.50%
3	Sao Tomé et Principe	16	16	0.01%
4	Sénégal	1,407	1,407	1.32%
5	Seychelles	300	300	0.28%
6	Sierra Leone	74	74	0.07%
7	Somalie	10	10	0.01%
3	Swaziland	228	243	0.23%
9	Tanzanie	325	325	0.30%



	Classe A : Pays	Nombre d'actions 31 décembre 2019	Nombre d'actions 31 décembre 2020	% de la participation
40	Togo	162	1,206	1.13%
1	Tunisie	300	300	0.28%
2	Ouganda	1,777	1,877	1.76%
3	Zambie	2,599	2,599	2.43%
14	Zimbabwe	1,457	1,659	1.55%
		77,668	87,061	81.53%
	Classe B : Institutions Banque africaine de			
		15,200	15,200	14.23%
	développement	15,200	15,200	14.23%
		15,200 4,520	15,200 4,520	14.23% 4.23%
	développement			



Tableau des abréviations

- 1. African Development Bank- Afdb
- 2. Banque de l'Habitat du Burkina Faso **BHBF**
- 3. Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire CRRH
- 4. European Investment Bank EIB
- 5. Expected Credit Loss ECL
- 6. Exposure at Default EAD
- 7. Kenya Mortgage Refinance Company Limited **KMRC**
- 8. Loss Given Default LGD
- 9. Non-Performing Loans NPL
- 10. Pan African Housing Fund LLC PAHF
- 11. Probability of Default PD
- 12. Significant increase in credit risk SICR
- 13. Tanzania Mortgage Refinance Company Limited TMRC
- 14. West African Economic and Monetary Unit WAEMU

