

**ShafDB****Shelter Afrique
Development Bank**

Financing Affordable Housing and Urban Infrastructure in Africa

NOTE D'INFORMATION**EMISSION D'OBLIGATIONS DURABLES PAR APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE****Montant Global de l'opération : 60 000 000 000 FCFA****Période De Souscription : Du 07 au 30 octobre 2026*****avec possibilité de clôture anticipée****Émission A**

05 ans

6,10%

Montant

32 milliards FCFA

Valeur nominale

10 000 FCFA**Émission B**

07 ans

6,30%

Montant

28 milliards FCFA

Valeur nominale

10 000 FCFA

PARTENAIRE TECHNIQUE



ARRANGEUR ET CHEF DE FILE



CO-CHEF DE FILE



CERTIFICATION GSS BONDS



INVESTISSEURS D'ANCRAGE

**SYNDICAT DE PLACEMENT**

BENIN: Africa Bourse, AGI, BIBE Finance, SGI Benin, United Capital for Africa / BURKINA FASO : Coris Bourse, SBIF, SA2IF, IMAGE Finances Internationales (IFI) / COTE D'IVOIRE : Africaine de bourse, Atlantique Finances, Attijari Securities West Africa (ASWA), BICI Bourse, BNI Finances, BOA Capital Securities, BRIDGE Securities, BSIC CAPITAL, Hudson & CIE, MAC AFRICAN SGI, NSIA Capital, Phoenix Capital Management, Sirius Capital, SGCSWA, Matha Securities, ORAGROUP Securities, Gek Capital, Mansa Capital, ECOBANK Investment Corp (EIC), KERALES Finances, ONE AFRICA Market Côte d'Ivoire (OAM CI) / MALI : SGI Mali, CIFA- bourse, Global Capital / NIGER : SGI Niger / SENEGAL : ABCO Bourse, CGF Bourse, Everest Finance, IMPAXIS Securities, Finance Gestion et Intermédiation, Invictus Capital Finance / TOGO : SGI Togo

L'original de la présente note d'information a été visé par l'AMF – UMOA le 18 Août 2026 sous les visas n° EOP/26-03 et EOP/26-04

SOMMAIRE

Abréviations Et Définitions.....	4
AVERTISSEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS DE L'UNION MONÉTAIRE OUEST AFRICAINE (AMF-UMOA)	8
ATTESTATION.....	9
1 - ATTESTATION DU RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION.....	9
2 ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	10
POLITIQUE D'INFORMATION.....	11
1. Présentation Générale De Banque de Développement Shelter Afrique.....	12
1.1. Présentation générale.....	12
1.1.1. La Banque de Développement Shelter Afrique en bref	12
1.1.2. Structure organisationnelle et actionnariat	13
1.2. Principaux indicateurs financiers	15
1.2.1. États financiers 2023-2025	15
1.2.2. Ratios prudentiels et réglementaires.....	17
2. Présentation De L'opération	18
2.1. Cadre et objectifs de l'opération	18
2.1.1. Contexte	18
2.1.2. Projets à financer et/ou refinancer par l'opération.....	18
2.2. Engagements de la Banque de Développement Shelter Afrique envers la durabilité	21
2.2.1. Alignement de la Banque de Développement Shelter Afrique	21
2.2.2. Stratégie de développement durable et gouvernance ESG	21
2.3. Cadre du financement durable.....	23
2.3.1. Cadre réglementaire.....	23
2.3.2. Utilisation des fonds et critères d'éligibilité des projets	23
2.3.3. Processus d'évaluation et de sélection des projets	28
2.3.4. Gestion des fonds	30
2.3.5. Reporting.....	32
2.4. Caractéristiques principales de l'opération.....	33
2.5. Souscripteurs concernés par l'opération.....	36
2.6. Modalités de souscription	36
2.7. Arrangeur, Chef de file et syndicat de placement	36
2.8. Notation financière.....	38
2.9. Ordres de souscription	38
2.10. Souscription de l'investisseur d'ancrage IFC	38
2.11. Règles d'allocation des ordres de souscription.....	39
2.12. Règlement par les acheteurs et livraison des titres	39
2.13. Durée indicative de souscription	39
2.14. Déclaration des résultats de l'émission obligataire	40
2.15. Service financier de l'emprunt	40
2.16. Régime fiscal	40
2.17. Liquidité des titres	40
2.18. Mécanisme de sûretés	40
2.19. Masse des obligataires	40
2.20. Droit applicable et juridiction compétente.....	41
2.21. Calendrier de l'opération.....	41
3. Présentation Détaillée De la Banque de Développement Shelter Afrique.....	42
3.1. Renseignements à caractère général concernant la Banque de Développement Shelter Afrique.....	42
3.2. Historique, vision et missions	42
3.3. Renseignements sur le capital social.....	42

3.3.1. Capital social de SHELTER AFRIQUE	42
3.3.2. Evolution du capital social de la Banque de Développement Shelter Afrique	44
3.4. Présentation des actionnaires institutionnels de référence	45
3.5. Organisation et gouvernance	48
3.5.1. Le Conseil d'administration	48
3.5.2. Les Comités du Conseil d'administration	54
3.5.3. Les Comités internes de gestion	56
3.5.4. Présentation des principales directions et du management	61
3.6. Indicateurs clés du secteur du logement en zone UEMOA	62
3.7. Caractéristiques du déficit de logements en zone	63
3.8. Activités de la Banque de Développement Shelter Afrique	67
3.8.1. Domaines et formes d'intervention de l'émetteur	67
3.8.2. Structure de financement de la Banque de Développement Shelter Afrique	70
3.8.3. Instruments et ressources	70
3.8.4. Critères d'octroi de prêts	71
3.8.5. Capital humain	71
3.8.6. Réalisations et références	71
3.8.7. Partenariats	77
3.8.8. Filiales et Participations	77
iv. Situation Financière De L'émetteur	83
4.1. Analyse du compte de résultat 2023-2025	85
4.1.1. Evolution du Produit net des intérêts	86
4.1.2. Evolution du Résultat d'exploitation	87
4.1.3. Evolution du Résultat global	88
4.2. Analyse du Bilan 2023-2025	89
4.2.1. Analyse du portefeuille	90
4.2.2. Evolution des prêts et avances clients	94
4.2.3. Situation de l'endettement	95
4.3. Analyse du tableau de flux de trésorerie 2023-2025	98
4.4. Ratios prudentiels et réglementaires	99
4.5. Evolution récente : situation intermédiaire au 31/03/2026	99
v. Perspectives De L'émetteur	105
5.1. Orientations stratégiques	105
5.2. Perspectives financières	105
5.2.2. Bilan prévisionnel	107
5.2.3. Tableau de flux de trésorerie prévisionnel	108
5.2.4. Ratios prudentiels et réglementaires prévisionnels	109
vi. Facteurs De Risques	110
6.1. Facteurs de risques	110
6.1.1. Risque politique, économique et social	110
6.1.2. Facteurs de risques liés à l'activité de l'émetteur	107
6.1.3. Facteurs de risques liés l'opération	111
6.1.4. Evénements exceptionnels et litiges importants	112
vii. Faits Exceptionnels Et Affaires Contentieuses	114
viii. Annexes	122

Abréviations Et Définitions

AFD	Agence Française de Développement
Africa-Re	Société Africaine de Réassurance
AMF-UMOA	Autorité des Marchés Financiers de l'Union Monétaire Ouest Africaine
APE	Appel Public à l'Epargne
ARC	Comité d'audit et des risques
BAD	Banque Africaine de Développement
BADEA	Banque arabe pour le développement économique en Afrique
BCEAO	Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest
BMD	Banque Multilatérale de Développement
BOAD	Banque Ouest Africaine de Développement
BRVM	Bourse Régionale des Valeurs Mobilières
BTCC	Banques Teneurs de compte et Conservateurs
CCJA	Cour Commune de Justice et d'Arbitrage
CEDEAO	Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest
CODIR	Comité de Direction
CREPMF	Conseil Régional de l'Epargne Publique et des Marchés Financiers
CRRH-UEMOA	Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire
CRS	Climate Resilience Score / Score de résilience climatique
DAP	Dotations aux amortissements et aux provisions
DC/BR	Dépositaire Central / Banque de Règlement
EIS	ESG Integration Score / Score d'intégration ESG
ESG	Environnement, Social, Gouvernance
FCFA	Franc de la Communauté Financière Africaine
FCIC	Comité des finances, du crédit et des investissements
FIG	Groupe des Institutions Financières
FMG	Groupe de Gestion de Fonds
GFP	Groupe de Financement de Projets
GSS	Green, social and sustainable bond (obligations vertes, sociales et durables)
HAI	Indice d'accessibilité au logement

ICD/SID	Société islamique de développement du secteur privé
ICMA	Association internationale des marchés de capitaux
IFC	International Finance Corporation
IRVM	Impôt sur le Revenu des Valeurs Mobilières
MFCFA	Millions de FCFA
MFR	Marché Financier Régional
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
ODD	Objectifs de Développement Durable
ONU	Organisation des Nations Unies
PPP	Partenariat Public Privé
PPP & SO	Groupe de Partenariat Public Privé et Prêt Souverain
RCCM	Registre du Commerce et du Crédit Mobilier
RDC	République Démocratique du Congo
RHGN	Comité des ressources humaines, de la gouvernance et des nominations
ROA	« Return on assets » / Rentabilité des actifs
ROE	« Return on Equity » / Rentabilité des fonds propres
RSE	Responsabilité sociétale et environnementale
SBCE	Comité de la stratégie, de la conduite des affaires et de l'éthique
SFI	Société Financière Internationale
SGI	Société de Gestion et d'Intermédiation
ShafDB	Shelter Afrique Development Bank / Banque de Développement Shelter Afrique
SPO	Second Party Opinion
SYSCOHADA	Système comptable retenu par l'acte uniforme n°7 portant Organisation et Harmonisation des comptabilités sises dans les Etats membres qui ont signés le traité de l'OHADA
TCAM	Taux de croissance annuel moyen
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
UA	Union Africaine
UMOA	Union Monétaire Ouest Africaine

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Actionnariat de la Banque de Développement Shelter Afrique à date.....	13
Tableau 2 : Membres du conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique.....	13
Tableau 3 : Compte de résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD).....	15
Tableau 4 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD).....	16
Tableau 5 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	17
Tableau 6 : Principaux ratios prudentiels et réglementaires de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025	17
Tableau 7 : Pipeline restreint de projets dans lequel seront sélectionnés les projets durables (à impact environnemental et à impact social) en zone UEMOA à financer par cette émission d'obligations durables.....	19
Tableau 8 : Projets verts/écologiques et critères d'éligibilité.....	24
Tableau 9 : Projets à impact social et critères d'éligibilité	26
Tableau 10 : Tableau d'amortissement de l'émission A dénommée GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 (en FCFA)	35
Tableau 11 : Tableau d'amortissement de l'émission B dénommée GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 (en FCFA)	35
Syndicat de placement	37
Tableau 12 : Renseignements à caractère général sur l'émetteur	41
Tableau 13 : Répartition du capital social de la Banque de Développement Shelter Afrique	43
Tableau 14 : Les opérations sur capital de la Banque de Développement Shelter Afrique.....	44
Tableau 15 : Membres du conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique	48
Tableau 16 : Rôle des Comités du Conseil d'administration	54
Tableau 17 : Membres des Comités du Conseil d'administration.....	55
Tableau 18 : Principales statistiques du secteur du logement dans les pays de l'UEMOA	62
Tableau 19 : Déficit de logements des pays de l'UEMOA	64
Tableau 20 : Évolution des prêts accordés par pays dans l'UEMOA (milliards FCFA).....	66
Tableau 21 : Facilites octroyées à la Banque de Développement Shelter Afrique par ses partenaires financiers sur la période 2009-2025.....	79
Tableau 22 : Participations détenues par la Banque de Développement Shelter Afrique dans des Joint-Ventures, institutions financières et fonds d'investissement	78
Tableau 23 : Historique des émissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique.....	80
Tableau 24 : Emissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique sur le marché financier régional de l'UMOA.....	81
Tableau 25 : Résumé de la situation financière de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	84
Tableau 26 : Compte de résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	83
Tableau 27 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	87
Tableau 28 : Evolution des approbations, engagements et décaissements annuels de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2022-2025 (en millions USD).....	88
Tableau 29 : Evolution des approbations par projet et par pays de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2021-2025.....	89
Tableau 30 : Répartition des prêts bruts par échéance sur la période 2023-2025.....	93

Tableau 31 : Classification des prêts par catégorie de risque sur la période 2023-2025	94
Tableau 32 : Evolution de l'endettement de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2022-2025	95
Tableau 33 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	96
Tableau 34 : Principaux ratios prudentiels et réglementaires de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025	97
Tableau 35 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026	99
Tableau 36 : Compte de Résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026	100
Tableau 37 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026	100
Tableau 38 : Evolution des ratios prudentiels et réglementaires de ShafDB entre le 31/03/2025 et le 31/03/2026	104
Tableau 39 : Compte de résultat prévisionnel 2026-2033	106
Tableau 40 : Bilan prévisionnel 2026-2033	107
Tableau 41 : Tableau de flux de trésorerie prévisionnel 2026-2033	108
Tableau 42 : Ratios prudentiels et réglementaires prévisionnels 2026-2033	109
Tableau 43 : Situation des dossiers contentieux (litiges clientèle, partenaires, bailleurs, prestataires)	118

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Chiffres clés de la Banque de Développement Shelter Afrique	12
Figure 2 : Historique de la Banque de Développement Shelter Afrique	43
Figure 3 : Curriculum Vitae des membres du Conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique	50
Figure 4 : Présentation de l'organigramme de la Banque de Développement Shelter Afrique	57
Figure 5 : Produits proposés à travers les quatre pôles	70
Figure 6 : Modèle Viral de la Banque de Développement Shelter Afrique	71
Figure 7 : Structure de financement de la Banque de Développement Shelter Afrique	72
Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique	74
Figure 9 : Produit net des intérêts de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	86
Figure 10 : Résultat d'exploitation de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	87
Figure 11 : Résultat global de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	88
Figure 12 : Evolution des approbations et des décaissements annuels de prêts de la Banque de Développement Shelter Afrique 2022-2025 (en millions USD)	91
Figure 13 : Répartition des approbations sur la période 2023-2025 par instrument de prêt, échéance de prêt, par type de projet et par zone géographique	93
Figure 14 : Evolution des prêts et avances clients par catégorie de clients de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	94
Figure 15 : Evolution des prêts et avances clients par zone géographique de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)	95
Figure 16 : Evolution du ratio Dettes/ Fonds propres de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025	97
Figure 17 : Evolution du ratio de liquidité de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025	100

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS DE L'UNION MONÉTAIRE OUEST AFRICAINE (AMF-UMOA)

L'octroi par l'Autorité des Marchés Financiers de l'Union Monétaire Ouest Africaine (AMF-UMOA) d'un visa n'implique pas l'approbation de l'opportunité de l'opération, ni l'authentification des éléments comptables et financiers présentés, ni la garantie ou certification de l'information diffusée.

La Note d'information donnant lieu à visa est établie sous la seule responsabilité de l'émetteur. Le numéro de visa n'est attribué qu'après vérification que cette note d'information est complète et compréhensible et que les informations qu'elle contient sont pertinentes et cohérentes dans la perspective de l'opération proposée aux souscripteurs.

Le visa de l'AMF-UMOA ne constitue pas une garantie contre le risque de non-remboursement des échéances des titres dont l'émission est autorisée sous les numéros **N° EOP/26-03 et N° EOP/26-04**.

ATTESTATION

1 - ATTESTATION DU RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

Je soussigné, Monsieur Thierno Habib HANN, Directeur Général de la Banque de Développement Shelter Afrique, atteste que les données et informations contenues dans la présente Note d'informations sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le résultat, les risques, le patrimoine, l'activité, la situation financière et les perspectives de la Banque de Développement Shelter Afrique, ainsi que les droits attachés aux titres offerts. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Dakar, le 03/06/2026



Thierno Habib HANN,
Directeur Général de
Banque de Développement Shelter Afrique,

2 ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



Deloitte & Touche LLP
Deloitte Place
Waiyaki Way,
Muthangari
P.O. Box 40092 - GPO 00100
Nairobi
Kenya

Tel: (+254 20) 423 0000
Cell: (+254 20) 0719 039 000
Email: admin@deloitte.co.ke
www.deloitte.com

ATTESTATION DE CONCORDANCE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVE AUX COMPTES DE SHELTER AFRIQUE POUR LES EXERCICES CLOS AUX 31 DÉCEMBRE 2023, 2024 ET 2025

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de SHELTER AFRIQUE, nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans la présente Note d'Information en effectuant les diligences nécessaires conformément aux normes professionnelles et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont essentiellement consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états financiers audités. Les opinions d'audit au titre des exercices clos les 31 décembre 2023, 31 décembre 2024 et 31 décembre 2025 sont intégralement repris dans la présente Note d'Information.

S'agissant des données prévisionnelles présentées dans cette Note d'Information au Chapitre V, couvrant la période du 1er Janvier 2026 au 31 Décembre 2033, elles ont été établies sous la responsabilité de la Direction Générale.

Nous rappelons que ces informations présentant par nature un caractère incertain, les réalisations pourraient, parfois de manière significative, différer des informations prévisionnelles présentées dans le cadre de cette opération. Nos diligences sur les données prévisionnelles de nature comptable et financière ont consisté à apprécier si les hypothèses retenues et décrites dans la Note d'Information constituent une base acceptable à l'établissement de ces données et à vérifier la correcte traduction chiffrée de ces hypothèses.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières données dans la présente Note d'Information.

Nairobi, le 3 Août 2026

Le Commissaire Aux Comptes
Deloitte & Touche LLP

Fredrick Okwiri
Associé



Partners: D.M. Mbogho; A.N. Muraya; B.W. Irungu; F. Okwiri; F.O Omondi; F. Mitambo; P. Seroney; D. Waweru; J. Mureithi.

Associate of Deloitte Africa, a Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

POLITIQUE D'INFORMATION

La politique d'information de la Banque de Développement Shelter Afrique est assurée par les personnes suivantes :

Nabil MAHFOUDH

Directeur de la Trésorerie

Email : nmahfoudh@shelterafrique.org

Tel : (+254) 757148183

Adresse : SHELTER AFRIQUE Center, Longonot Road, Upper Hill P.O.Box 41479 - 00100 Nairobi, KENYA

Bernard OKETCH

Directeur du risque et de compliance

Email : boketch@shelterafrique.org

Tel : (+254) 720583897

Adresse : SHELTER AFRIQUE Center, Longonot Road, Upper Hill P.O.Box 41479 - 00100 Nairobi, KENYA

1. Présentation Générale de la Banque de Développement Shelter Afrique

1.1. Présentation générale

1.1.1. La Banque de Développement Shelter Afrique en bref

La Banque de Développement Shelter Afrique (ci-après « ShafDB ») est une Banque Multilatérale de Développement (BMD) panafricaine dédiée à la promotion et au financement du logement, du développement urbain durable et des infrastructures connexes à travers le continent africain.

ShafDB bénéficie d'un actionnariat panafricain solide et diversifié, composé de quarante-quatre (44) États africains ainsi que de deux actionnaires institutionnels de premier plan, à savoir la Banque Africaine de Développement (BAD) et la Société Africaine de Réassurance (Africa Re). Cette structure actionnariale confère à l'Institution un positionnement stratégique unique au service du développement du secteur de l'habitat et des infrastructures urbaines en Afrique.

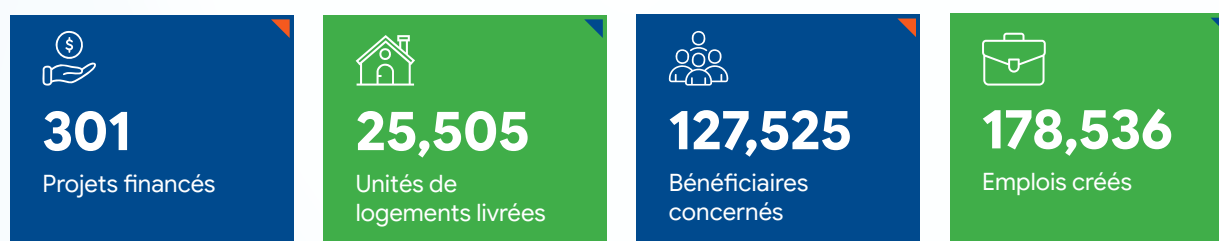
Dans le cadre de son mandat, ShafDB propose une

gamme diversifiée de solutions financières et de services adaptés visant à soutenir le développement de logements abordables, de projets immobiliers et d'infrastructures urbaines essentielles en intervenant sur l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur de l'habitat, aussi bien du côté de l'offre que de la demande à travers ses quatre (4) lignes d'activités stratégiques :

- le Groupe des Institutions Financières (FIG) ;
- le Groupe de Financement de Projets (GFP) ;
- le Groupe de Partenariat Public Privé et Prêt Souverain (PPP & SO) ;
- et le Groupe de Gestion de Fonds (FMG).

La Banque de Développement Shelter Afrique est la seule institution financière panafricaine qui a pour vocation exclusive de soutenir le développement de l'habitat et de l'urbanisme en Afrique. Ses activités ont un impact direct et positif car elles répondent aux besoins de la population urbaine du continent africain qui connaît une croissance rapide.

Figure 1 : Chiffres clés de la Banque de Développement Shelter Afrique



Millions USD	2023	2024	2025
Résultat net	0,99	0,57	0,64
Résultat global total	0,10	1,79	2,14
Total de l'actif	224,3	208,7	234,8
Total capitaux propres	166	173,3	176,1
Ratio d'adéquation des fonds propres	34,5%	53,9%	49,7%
Approbation de prêts	72	59,6	71,5
Décaissements	19,5	24,8	63

Source : ShafDB

1.1.2. Structure organisationnelle et actionnariat

Tableau 1 : Actionnariat de la Banque de Développement Shelter Afrique à date

Pays/institutions	Nombre d'actions au 31/12/2025	Pourcentage de capital détenu (%)
Actionnaires de catégorie « A »	113 482	85,20%
Groupe 1 : Botswana, Eswatini, Lesotho, Malawi, Namibie, Tanzanie, Zambie, Zimbabwe	13 823	10,38%
Groupe 2 : Bénin, Côte d'Ivoire, Guinée Equatoriale, Guinée, Guinée Bissau, Madagascar, Maroc, Sénégal, Togo	13 293	9,98%
Groupe 3 : Algérie, Burkina Faso, Cap-Vert, Djibouti, Mali, Mauritanie, Tunisie, Niger	14 309	10,74%
Groupe 4 : Burundi, Cameroun, Tchad, République centrafricaine, République Démocratique du Congo, Congo, Gabon, Sao Tome & Principe	15 028	11,28%
Groupe 5 : Gambie, Ghana, Libéria, Ile Maurice, Rwanda, Seychelles, Sierra Leone, Ouganda, Somalie	13 312	9,99%
Groupe 6 : Kenya	21 061	15,81%
Groupe 7 : Nigéria	22 656	17,01%
Actionnaires de catégorie « B »	19 720	14,80%
Banque Africaine de Développement (BAD)	15 200	11,41%
Africa-Re	4 520	3,39%
TOTAL	133 202	100,00%

Source : ShafDB

Conseil d'administration

À date, le Conseil d'administration compte onze membres permanents : neuf (09) administrateurs et deux (02) administrateurs indépendants.

Tableau 2 : Membres du conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique

Administrateurs représentant les actionnaires de la catégorie « A »			
Pays répartis dans des groupes	Administrateurs représentants	Fonction au sein du Conseil d'administration	Pays de l'administrateur
Groupe 1 : Botswana, Eswatini, Lesotho, Malawi, Namibie, Tanzanie, Zambie, Zimbabwe	Dr. Albert Malama	Administrateur	Zambie
	M. Bhekithemba Matsebula	Administrateur suppléant	Eswatini
Groupe 2 : Bénin, Côte d'Ivoire, Guinée Equatoriale, Guinée, Guinée Bissau, Madagascar, Maroc, Sénégal, Togo	Mme. Badiia Setta	Administratrice	Maroc
	M. Ibrahima Sory Diallo	Administrateur suppléant	Guinée
Groupe 3 : Algérie, Burkina Faso, Cap-Vert, Djibouti, Mali, Mauritanie, Tunisie, Niger	M. Siko Yacouba	Administrateur	Burkina Faso
	Mme. Salima Guellab	Administratrice suppléante	Algérie
Groupe 4 : Burundi, Cameroun, Tchad, République centrafricaine, République Démocratique du Congo, Congo, Gabon, Sao Tome & Principe	Mme. Célestine Ketcha Courtès	Administratrice	Cameroun
	M. Tchelu Laurent Mwenyemali	Administrateur suppléant	RDC

Groupe 5 : Gambie, Ghana, Libéria, Ile Maurice, Rwanda, Seychelles, Sierra Leone, Ouganda, Somalie	M.Chris Pobee Abbey	Administrateur	Ghana
	M. Michael Mugabi	Administrateur suppléant	Ouganda
Groupe 6 : Kenya	M.Said Athman Mtwana	Vice-Président du Conseil d'administration	Kenya
	Mme.Selina Auoko	Administratrice suppléante	Kenya
Groupe 7 : Nigeria	Mme Margaret Adejebi Ojewemi-mo Omokunm	Administratrice	Nigéria
	M. Uwakwe Roland Ikechukwu	Administrateur Suppléant	Nigéria

Administrateurs représentant les actionnaires de la catégorie « B »

Administrateurs	Représentant	Fonction au sein du Conseil d'administration	Pays de l'administrateur
M. Didier Kangni Acouetey	Banque Africaine de Développement (BAD)	Administrateur	Togo
M. Abayomi Ayodabo		Administrateur suppléant	Nigéria
M. Phocas Nyandwi	Africa-Re	Administrateur	Burundi
M. Guy Blaise Fokou		Administrateur suppléant	Cameroun

Administrateurs indépendants

Administrateurs indépendants	Fonction au sein du Conseil d'administration	Pays de l'administrateur
M. Lionel Zinsou	Président du Conseil d'administration	Bénin
M. Babatunde Sanda	Administrateur	Nigéria

Source : ShafDB

1.2. Principaux indicateurs financiers

1.2.1. États financiers 2023-2025

Le compte de résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025 se présente comme suit :

Tableau 3 : Compte de résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

État du profit ou de la perte et des autres éléments du résultat global (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Produits d'intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif	25,7	18,6	18,6	-27,4%	-0,1%
Charges d'intérêts calculées selon la méthode du taux d'intérêt effectif	(10,1)	(4,7)	(4,0)	-53,1%	-16,2%
Produit net des intérêts	15,6	13,9	14,7	-10,8%	5,3%
Produits de commissions et d'honoraires	0,9	0,7	1,2	-24,8%	76,0%
Autres produits	0,3	0,1	(0,1)	-66,3%	-227,8%
Revenus de subventions	0,004	0,004	0,004		
Charges d'exploitation	(8,5)	(10,0)	(11,1)	18,0%	10,7%
Provision pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances	(4,6)	(4,4)	(5,0)	-3,3%	13,8%
Charges de dépréciation sur les coentreprises	(0,0)	(0,3)	(0,1)	19206,0%	-80,0%
Provisions pour dépréciation	(0,1)	(0,8)	0,3	1074,3%	-134,2%
Perte de la juste valeur des immeubles de placement		(1,9)	(0,2)		-89,0%
Gains/(pertes) nets de change	(2,8)	3,1	0,8	211,5%	-74,0%
Résultat d'exploitation	1,0	0,54	0,49	-44,9%	-9,0%
Quote-part dans le résultat des coentreprises	0,0	0,02	0,2	127,5%	520,6%
Résultat de l'exercice	1,0	0,57	0,64	-43,0%	13,6%
Éléments ne pouvant pas être reclassés ultérieurement en résultat					
Variations de la juste valeur des placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	(0,4)	0,9	1,2	358,1%	29,8%
Écarts de change sur les placements en capitaux propres à la FVOCI	(0,6)	0,0	0,2	103,4%	888,1%
Réévaluation de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi	0,1	0,3	0,1	443,9%	-60,3%
Autres éléments du résultat global de l'exercice	(0,9)	1,2	1,5	237,1%	22,7%
Résultat global total de l'exercice	0,1	1,8	2,1	1672,8%	19,8%
Résultat de base et dilué par action	7,79	4,31	4,84		

Sources : États financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Le bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025 se présente comme suit :

Tableau 4 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

Bilan (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
ACTIF					
Soldes bancaires et de trésorerie	3,8	6,3	2,8	68,1%	-55,7%
Dépôts bancaires	50,2	38,9	28,1	-22,5%	-27,8%
Placements en obligations à la juste valeur par le biais du résultat	5,5	2,5	3,1	-53,7%	20,5%
Actifs financiers dérivés	0,1	0,1		81,3%	-100,0%
Placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	5,6	6,4	7,8	15,8%	21,5%
Autres créances et paiements anticipés	2,1	0,7	1,0	-65,3%	39,9%
Prêts et avances aux clients	138,3	134,8	174,1	-2,5%	29,2%
Sûretés reprises	9,3	11,4	10,8	22,1%	-4,4%
Investissements dans des coentreprises	2,5	2,5	2,4	-0,9%	-2,3%
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	1,0	12,4%	-6,5%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1	-30,9%	-46,4%
Terrain en location	0,1	0,1	0,1	-4,3%	-4,5%
Immeubles de placement	5,7	3,7	3,5	-34,2%	-5,4%
TOTAL DE L'ACTIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					
Capital et réserves					
Capital social	129,8	132,8	133,2	2,3%	0,3%
Prime d'émission	68,3	70,6	70,9	3,5%	0,4%
Réserve de réévaluation	0,4	0,5	0,4	15,0%	-6,8%
Pertes accumulées	(31,5)	(30,9)	(30,3)	-1,9%	-2,2%
Réserve pour pertes de crédit	1,0	1,0	1,0		
Réserve de juste valeur	(2,7)	(1,5)	0,0	45,4%	101,9%
Autres réserves	0,8	0,8	0,8	-1,2%	0,0%
Total des capitaux propres	166,0	173,3	176,1	4,4%	1,6%
PASSIFS					
Autres dettes	1,2	2,9	4,7	133,5%	59,9%
Engagements au titre des avantages postérieurs à l'emploi	2,3	2,2	2,1	-2,6%	-5,8%
Dividendes à payer	1,4	1,4	1,4	0,0%	0,0%
Produits constatés d'avance	0,9	0,8	1,2	-13,8%	48,9%
Billets à moyen terme	52,5	28,2	22,8	-46,3%	-19,2%
Lignes de crédit			26,7		
TOTAL DU PASSIF	58,3	35,4	58,7	-39,2%	65,7%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Le tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025 se présente comme suit :

Tableau 5 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

État des flux de trésorerie (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Flux nets de trésorerie utilisés par les opérations	(43,7)	(28,0)	(50,8)	35,8%	-81,1%
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	(10,5)	(4,2)	(3,4)	-60,4%	-17,2%
Intérêts perçus	25,7	27,8	19,8	8,4%	-29,0%
Paievements effectués pour le compte de la Fondation Banque de Développement Shelter Afrique	(0,0)	(0,0)		-23,6%	-100,0%
Avantages postérieurs à l'emploi payés	(0,1)	(0,1)	(0,3)	-29,5%	416,9%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(28,6)	(4,4)	(34,8)	-84,5%	685,1%
Dividendes perçus sur les placements en capitaux propres		0,1	0,1		70,7%
Acquisition de placements en capitaux propres	(1,1)				
Acquisition d'immobilisations corporelles	(0,1)	(0,1)	(0,1)	105,6%	-37,6%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,2)	(0,1)	14,5%	-41,4%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1	-30,9%	-46,4%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	(1,3)	(0,3)	(0,1)	-78,1%	-62,1%
Produit de l'émission d'actions	7,5	5,4	0,7	-28,2%	-87,7%
Produits des obligations à moyen terme			26,3		
Remboursement des billets à moyen terme		(2,4)	(6,9)		189,6%
Remboursement de lignes de crédit					
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	7,5	3,0	20,1	-59,7%	562,8%
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(22,4)	(1,7)	(14,8)	-92,5%	777,2%
Au début de l'année	76,4	53,9	45,2	-29,4%	-16,2%
Incidence des variations des taux de change	(0,0)	(7,0)	0,5	-15019,9%	106,7%
À la fin de l'exercice	53,9	45,2	30,9	-16,2%	-31,7%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

1.2.2. Ratios prudentiels et réglementaires

Les principaux ratios prudentiels et réglementaires de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025 sont présentés ci-dessous :

Tableau 6 : Principaux ratios prudentiels et réglementaires de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025

	Normes à respecter	2023	2024	2025
Ratio de liquidité	15%	24%	22%	14,4%
Ratio Dettes/Fonds propres	300%	32%	26%	28%
Ratio d'adéquation des fonds propres	25%	34,5%	53,9%	49,7%

Sources : ShafDB

2. Présentation De L'opération

2.1. Cadre et objectifs de l'opération

2.1.1. Contexte

La Banque de Développement Shelter Afrique, organisme panafricain pour la promotion et le financement du logement social en Afrique, basé à Nairobi (KENYA) a été désigné en septembre 2024 comme l'institution de référence pour la mobilisation des ressources financières pour le logement et le développement urbain en Afrique lors du forum urbain africain sous l'égide de l'Union Africaine (UA) et de l'ONU HABITAT à Addis Abeba.

Dans le cadre de son plan stratégique quinquennal 2023-2027, la Banque de Développement Shelter Afrique compte mettre en œuvre un programme de mobilisation des ressources visant à lever des fonds auprès d'un large éventail de sources de financement notamment l'émission obligataire en monnaie locale dans les marchés de capitaux des régions et pays où la Banque de Développement Shelter Afrique compte intervenir. Cette approche élimine les risques liés au taux de change qui constituent un obstacle majeur à la promotion du logement en particulier dans la région de l'UEMOA.

Ainsi, afin de répondre aux besoins de financement en monnaie locale dans la région de l'UEMOA en FCFA et après cinq émissions obligataires réussies dans la région dans le passé, la Banque de Développement Shelter Afrique prévoit de réaliser une émission d'obligations durables d'un montant de 60 milliards FCFA sur le marché financier de l'UEMOA. Les fonds levés serviront à financer des développeurs, des projets en Partenariats Public Privé (PPP) et des institutions financières afin de soutenir le secteur de l'habitat notamment la construction de logements sociaux dans la région de l'UEMOA.

À travers l'émission d'obligations durables, la Banque de Développement Shelter Afrique vise à :

- Mobiliser des capitaux sur les marchés financiers

internationaux et régionaux afin de soutenir des projets de logement durables à travers l'Afrique ;

- Financer et refinancer des investissements qui favorisent des solutions de logement abordables, inclusives et résilientes face au changement climatique ;
- Renforcer l'intégration des considérations environnementales et sociales dans les activités de financement du logement ;
- Contribuer au développement de marchés financiers durables soutenant le programme de développement urbain de l'Afrique ; et
- Financer des logements et des infrastructures urbaines en monnaie locale favorisant leur accès aux populations à faibles revenus.

2.1.2. Projets à financer et/ou refinancer par l'opération

Cette émission d'obligations durables sur le marché financier de l'UEMOA permettra de financer et/ou refinancer les projets immobiliers existants, prêts à être investis et développés au cours des deux dernières années. Actuellement, le pipeline de projets de la Banque de Développement Shelter Afrique en zone UEMOA représente un volume global d'environ 263,1 milliards FCFA.

Cette émission d'obligations durables d'un montant de 60 milliards FCFA permettra de financer et/ou refinancer les projets durables (à impact environnemental et/ou à impact social) en zone UEMOA sélectionnés sur la période 2026-2027. Ces projets seront financés à travers des lignes de financements hypothécaires octroyées aux banques et institutions financières, des financements directs aux promoteurs immobiliers ou des financements de projets PPP.

L'impact attendu est le développement de solutions de

logement abordables, évolutives et financées localement. Le pipeline restreint de projets en zone UEMOA (d'un montant de 102,8 milliards FCFA) dans lequel seront sélectionnés les projets durables (à impact environnemental et/ou à impact social) à financer par cette émission d'obligations durables

d'un montant de 60 milliards FCFA est présenté dans le tableau ci-après :

Pays	Description du projet	Date cible d'approbation	Coût du projet (millions FCFA)	Financement ShafDB (millions FCFA)	Maturité	Ligne d'activité de ShafDB*	Nombre de logements	Nombre d'emplois créés	Impact (social, environnemental, durable)
Côte d'Ivoire			84 208	36 287			5 031	25 156	
Côte d'Ivoire	Programme de logements abordables dont le coût par unité ne dépasse pas 60 000 USD (environ 36 millions de FCFA). Cette opération concernera 388 personnes (97 x 4).	Approuvé	3 500	3 500	7 ans	FIG	97	486	Projet à impact social
Côte d'Ivoire	Programme de logements abordables dont le coût par unité ne dépasse pas 60 000 USD (environ 36 millions de FCFA). Cette opération concernera 2 240 personnes (448 x 5).	juin-26	13 588	10 000	4 ans	PFG	448	2 240	Projet à impact durable (sur le plan social et environnemental). Le projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social. De plus, une certification IFC Edge est prévue.
Côte d'Ivoire	Programme de logements abordables dont le coût par unité ne dépasse pas 60 000 USD (environ 36 millions de FCFA). Cette opération concernera 5 965 personnes (1 193 x 5).	juin-26	21 534	8 000	4 ans	PFG	1 193	5 965	Projet à impact durable (sur le plan social et environnemental). Le projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social. De plus, une certification IFC Edge est prévue.
Côte d'Ivoire	Projet à impact durable (sur le plan social et environnemental). Le projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social. De plus, une certification IFC Edge est prévue.	juin-26	30 942	5 000	5 ans	PPP	3 000	15 000	Projet à impact durable (sur le plan social et environnemental). Le projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social. De plus, une certification IFC Edge est prévue.
Côte d'Ivoire	Le projet s'adresse aux ménages à revenus moyens et bénéficiera à 960 personnes (143 x 4). Il est situé à Bingerville dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la capitale Abidjan.	Sept-26	7 143	5 000	5 ans	PFG	143	715	Projet à impact durable. Il existe un permis de construire valide, ce qui atteste de la conformité du projet aux exigences en matière d'évaluation des incidences environnementales et sociales.
Côte d'Ivoire	Le projet s'adresse aux ménages à revenus faibles ou moyens et concernera 668 personnes (150 x 4)	Nov-26	7 501	4 787	5 ans	PFG	150	750	Projet à impact durable. Il existe un permis de construire valide, ce qui atteste que le projet est conforme aux exigences en matière d'évaluation des incidences environnementales et sociales.
Sénégal			20 973	18 431			527	2 636	
Sénégal	Programme de logements abordables dont le coût par unité ne dépasse pas 60 000 USD (environ 36 millions de FCFA). Cette opération concernera 2 082 personnes (347 x 6).	juin-26	12 500	12 500	7 ans	FIG	347	1 736	Projet à impact social
Sénégal	Le projet s'adresse aux ménages à revenus faibles ou moyens et concernera 1 080 personnes (180 x 6)	mai-26	8 473	5 931	5 ans	PFG	180	900	Projet à impact durable. La certification EDGE ou tout autre certification écologique équivalent sera pris en compte le cas échéant.
Bénin			31 640	7 640			4 600	23 000	
Bénin	Construction d'une unité de fabrication de matériaux pour toitures végétales	Sept-26	1 640	1 640	7 ans	PFG	N/A	N/A	Projet à impact environnemental. Ce projet vise à promouvoir la production de matériaux de construction durables.
Bénin	Le programme de logement étudiant vise à offrir un cadre de vie décent à 4 600 étudiants.	Sept-26	30 000	6 000	5 ans	PFG	4 600	23 000	Projet à impact durable. Une étude d'impact environnemental et social sera réalisée. Le projet a été conçu par le gouvernement du Bénin dans le but d'obtenir une certification écologique.

Pays	Description du projet	Date cible d'approbation	Coût du projet (millions FCFA)	Financement ShafDB (millions FCFA)	Maturité	Ligne d'activité de ShafDB*	Nombre de logements	Nombre d'emplois créés	Impact (social, environnemental, durable)
Togo			40 000	20 000			3 278	16 389	
Togo	Programme de logements abordables dont le coût par unité ne dépasse pas 60 000 USD (environ 36 millions de FCFA). Cette opération concernera 1 390 personnes (278 x 5).	juin-26	10 000	10 000	7 ans	FIG	278	1 389	Projet à impact social
Togo	Le projet s'adresse aux ménages défavorisés et bénéficiera à 15 000 personnes (3 000 x 5).	Sept-26	30 000	10 000	5 ans	PPP	3 000	15 000	Projet à impact durable (sur le plan social et environnemental). Le projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social. De plus, une certification IFC Edge est prévue.
Mali			8 500	8 500			236	1 181	
Mali	Le projet s'adresse aux ménages à revenus faibles ou moyens et concernera 1 416 personnes (236 x 6)	juin-26	8 500	8 500	5 ans	FIG	236	1 181	Projet à impact social
Burkina Faso			8 571	6 000			3 000	15 000	
Burkina Faso	Le projet s'adresse aux ménages à revenus modestes à moyens et concernera 15 000 personnes (3 000 x 5).	Nov-26	8 571	6 000	5 ans	PPP	3 000	15 000	Projet à impact social. Ce projet s'inscrit dans le cadre des programmes gouvernementaux de logement social.
Niger			6 000	6 000			882	4 410	
Niger	Ce projet constitue la première phase du programme de logement social lancé par le gouvernement du Niger, dont la Société nationale du logement est l'organisme chargé de la mise en œuvre. Il bénéficiera à 5 292 personnes (882 x 6).	Nov-26	6 000	6 000	7 ans	FIG	882	4 410	Projet à impact social
TOTAL			199 892	102 858			17 554	87 772	

Sources : ShafDB

Ligne d'activité de ShafDB*	Cibles	Description
Groupe des Institutions Financières (FIG)	Institutions financières	Il s'agit de soutenir la demande par le biais de prêts hypothécaires.
Groupe de financement de projets (PFG)	Secteur privé	Il s'agit de soutenir l'offre en finançant les promoteurs immobiliers dans le secteur résidentiel.
Secteur public et Partenariats Public-Privé (PPP)	Partenariats Public-Privé	Il s'agit de financer les organismes nationaux de logement des différents gouvernements dans le domaine du logement social.

Année/ Trimestre	2026		2027			Total
	nov-26	mars-27	juin-27	sept-27	oct-27	
Ventilation des décaissements (%)	30%	20%	20%	10%	20%	100%
Décaissements (millions FCFA)	18 000	12 000	12 000	6 000	12 000	60 000

Sources : ShafDB

2.2. Engagements de la Banque de Développement Shelter Afrique envers la durabilité

2.2.1. Alignement de la Banque de Développement Shelter Afrique avec les Objectifs de Développement Durable (ODD)

Le mandat et les activités de la Banque de Développement Shelter Afrique contribuent directement à plusieurs cadres de développement mondiaux et régionaux qui favorisent un développement urbain durable et inclusif.

Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies

Les activités de la Banque de Développement Shelter Afrique soutiennent plusieurs ODD, notamment :

- ODD 11 – Villes et communautés durables, en élargissant l'accès à un logement sûr et abordable ;
- ODD 9 – Industrie, innovation et infrastructures, par le financement du logement et des infrastructures urbaines ;
- ODD 8 – Travail décent et croissance économique, par la création d'emplois liés à la construction de logements ;
- ODD 6 – Eau propre et assainissement ; financement des infrastructures urbaines visant à offrir des habitats humains décents et viables ;
- ODD 13 – Action pour le climat, en soutenant des logements résilients au changement climatique et des pratiques de construction durables.



Accord de Paris sur le changement climatique

L'Accord de Paris souligne l'importance de la mobilisation des financements en faveur de l'atténuation du changement climatique et de l'adaptation à ses effets. La Banque de développement Shelter Afrique contribue à ces objectifs à travers des investissements soutenant les bâtiments économes en énergie, les projets de logements résilients face au changement climatique ainsi que les infrastructures urbaines durables.

Priorités en matière de logement et de durabilité urbaine

La Banque de développement Shelter Afrique soutient également l'agenda plus large de développement urbain de l'Afrique, notamment l'Agenda 2063 de l'Union Africaine

ainsi que le Nouveau Programme pour les villes des United Nations, en favorisant une urbanisation durable, des marchés du logement inclusifs et des infrastructures résilientes. À travers ses activités de financement, la Banque vise à catalyser les flux de capitaux vers des solutions de logement durables répondant à la fois aux priorités de développement et aux enjeux climatiques des économies africaines.

2.2.2. Stratégie de développement durable et gouvernance ESG

Vision ESG et stratégie

La durabilité constitue une composante centrale de la stratégie institutionnelle et du mandat de la Banque de

développement Shelter Afrique. Dans le cadre de son Plan stratégique « Nouvelle ère » 2023-2027, ainsi que du processus de planification stratégique en cours pour la période quinquennale suivante, la Banque cherche à renforcer son rôle d'institution de financement du développement orientée vers l'impact, capable de générer des impacts sociaux et environnementaux mesurables tout en maintenant sa viabilité financière.

Cette stratégie repose sur plusieurs piliers stratégiques, notamment :

- renforcer l'impact sur le développement à travers la fourniture de logements abordables ;
- renforcer la viabilité financière et la mobilisation de capitaux ;
- développer les partenariats et les instruments de financement innovants ;
- améliorer la gouvernance, la gestion des risques et l'efficacité opérationnelle.

Dans ce cadre, la Banque de Développement Shelter Afrique intègre les considérations environnementales et sociales dans ses activités de financement et ses processus d'investissement. Le développement de logements durables, la résilience climatique, l'inclusion du genre ainsi que le bien-être des communautés constituent des priorités clés intégrées à la stratégie opérationnelle de la Banque.

La Banque développe également des initiatives thématiques et des instruments financiers visant à mobiliser des capitaux vers des secteurs prioritaires de développement tels que :

- Les logements résilients face au changement climatique ;

- Les financements sensibles au genre ;
- Le logement des réfugiés et des migrants ;
- Les investissements de la diaspora dans le développement du logement ;

Cadre Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG)

La Banque de développement Shelter Afrique dispose d'un cadre environnemental, social et de gouvernance (ESG) visant à garantir que les projets qu'elle finance génèrent des impacts de développement positifs tout en assurant une gestion adéquate des risques environnementaux et sociaux.

Le cadre ESG de la Banque définit des normes et des procédures encadrant l'identification, l'évaluation et la gestion des risques environnementaux et sociaux tout au long du cycle de vie des projets.

Les principales composantes de ce cadre comprennent :

- L'analyse des impacts environnementaux et sociaux des projets ;
- L'intégration des considérations environnementales et sociales dans les décisions de financement ;
- Des exigences relatives aux droits humains, au bien-être des communautés et à la protection de l'environnement ;
- Le suivi de la performance environnementale et sociale tout au long de la mise en œuvre des projets.

2.3. Cadre du financement durable

2.3.1. Cadre réglementaire

Les émissions d'obligations vertes, sociales et durables sur le marché financier de l'UMOA sont régies par l'Autorité des Marchés Financiers de l'UMOA (AMF-UMOA) à travers un « guide relatif à l'émission dans l'UMOA d'obligations vertes, socialement responsables et durables » - voir circulaire n°01/CREMPF/2020. Ce guide est principalement basé sur les principes édictés par l'Association Internationale des Marchés des Capitaux (ICMA).

Le cadre relatif à la finance durable définit les lignes directrices selon lesquelles la banque de développement Shelter Afrique (ShafDB) entend émettre des obligations vertes, sociales ou durables afin de financer ou de refinancer des projets éligibles qui soutiennent le logement durable et le développement urbain à travers l'Afrique.

Le Cadre de Finance Durable de la Banque de Développement Shelter Afrique est aligné sur des standards de marché reconnus à l'international en matière de finance durable. Plus particulièrement, ce cadre s'appuie sur les principes et lignes directrices de l'International Capital Market Association (ICMA), notamment :

- **Principes applicables aux obligations vertes (2025) ;**
- **Principes applicables aux obligations sociales (2025) ;**
- **Lignes directrices applicables aux obligations durables (2024).**

En outre, le Cadre s'inspire des Common Principles for Climate Finance Tracking développés par les banques multilatérales de développement et est conçu pour soutenir des investissements contribuant aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Par conséquent, le Cadre est aligné avec les objectifs de l'Accord de Paris et soutient la transition vers des trajectoires de développement sobres en carbone et résilientes face au changement climatique à travers l'Afrique.

Ainsi, conformément à ces principes, le cadre de cette

émission s'articule autour des piliers décrits ci-dessous :

1. Utilisation des fonds
2. Processus d'évaluation et de sélection des projets
3. Gestion des fonds
4. Rapports de suivi
5. Revue externe

2.3.2. Utilisation des fonds et critères d'éligibilité des projets

Un montant équivalent au produit net des obligations durables émises sera alloué au financement et/ou refinancement, en totalité ou en partie, de projets nouveaux et existants soutenant le logement durable et le développement urbain en Afrique. Les projets éligibles relèveront des catégories de projets verts et sociaux définies dans ce document et contribueront à répondre au déficit de logements en Afrique, à promouvoir un accès inclusif à des logements abordables ainsi qu'à soutenir un développement urbain durable et résilient face au changement climatique.

Conformément au mandat de la Banque de Développement Shelter Afrique en tant qu'institution panafricaine de financement du logement, les fonds seront utilisés pour soutenir une gamme d'instruments de financement couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur du logement, notamment le financement de projets résidentiels, les lignes de crédit destinées aux promoteurs immobiliers et aux institutions financières, ainsi que d'autres mécanismes de financement visant à élargir l'accès à des logements abordables et durables au sein des États membres.

Période rétrospective et prospective

Afin d'assurer la transparence de l'allocation des fonds, ShafDB appliquera l'approche suivante pour le financement et le refinancement des projets éligibles dans ce cadre de finance durable.

Paramètres d'allocation	Description
Période de rétrospective	La banque de développement Shelter Afrique allouera les fonds au refinancement de projets éligibles financés ou engagés jusqu'à 36 mois avant la date d'émission de l'obligation durable concernée.
Période de projection	Les fonds seront également utilisés pour financer de nouveaux projets éligibles après l'émission de l'obligation durable.
Période d'allocation	La banque de développement Shelter Afrique prévoit d'allouer un montant équivalent au produit net de chaque émission d'obligations durables dans un délai de 36 mois suivant l'émission, sous réserve de la disponibilité de projets éligibles.
Financement vs refinancement	La part des fonds allouée au financement et au refinancement sera présentée dans le reporting annuel d'allocation de ShafDB.

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

Catégories de projets durables éligibles

1. Projets verts/écologiques

Les catégories de projets verts/écologiques et/ou de dépenses éligibles avec leurs bénéfices environnementaux respectifs, leur alignement avec les Objectifs de Développement Durable (ODD), avec la taxonomie des projets faisant l'émission d'obligations, vertes, sociales et durables sur le marché financier de l'UMOA ainsi que toute

taxonomie applicable pertinente au pays ou à la sous-région d'émission sont listées ci-dessous :

- Bâtiments résidentiels verts ;
- Logements économes en énergie ;
- Infrastructures de logements résilientes face au changement climatique ;
- Projets de logements favorisant l'efficacité de l'utilisation de l'eau et des ressources.

Tableau 8 : Projets verts/écologiques et critères d'éligibilité

CATÉGORIES DE DÉPENSES ÉCOLOGIQUES ÉLIGIBLES À L'ICMA	CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ	ALIGNEMENT SUR LES ODD	OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
Bâtiments résidentiels écologiques	Financement et/ou refinancement du développement, de la construction, de l'acquisition, de la rénovation, de l'exploitation ou de la maintenance de bâtiments résidentiels qui: (i) ont obtenu, ou devraient obtenir dans un délai défini, une certification reconnue de bâtiment durable telle que EDGE, LEED, BREEAM ou HQE ; et/ou (ii) les seuils de performance environnementale et les critères d'éligibilité définis dans le présent Cadre ainsi que dans les procédures internes d'évaluation associées. Cela peut également inclure des dépenses liées : • Aux rénovations certifiées et aux améliorations des bâtiments visant à renforcer leur performance environnementale ; • Aux aménagements paysagers durables ; • Aux toitures végétalisées et murs végétalisés ; • Aux dispositifs favorisant la biodiversité ; • Ainsi qu'à toute autre mesure contribuant à une conception et une exploitation plus durable des bâtiments. En outre, les bâtiments éligibles au titre de cette catégorie devront présenter des améliorations significatives en matière de performance énergétique, soit comme critère autonome d'éligibilité, soit en combinaison avec d'autres améliorations liées à l'efficacité dans l'utilisation des ressources.	  	Atténuation du changement climatique Prévention et contrôle de la pollution Utilisation durable et protection des ressources naturelles Conservation de la biodiversité lorsque pertinent

¹ cf. Annexe 4 : Tableau des critères d'éligibilité des projets (seuils verts et sociaux)

CATÉGORIES DE DÉPENSES ÉCOLOGIQUES ÉLIGIBLES À L'ICMA	CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ	ALIGNEMENT SUR LES ODD	OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
Projets de logement favorisant l'utilisation efficace de l'eau et des ressources	Financement et/ou refinancement d'investissements, de systèmes et d'infrastructures liés au logement visant à améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, la gestion des eaux usées, l'assainissement, la circularité ou, plus largement, l'efficacité dans l'utilisation des ressources au sein des projets résidentiels. Les dépenses éligibles comprendront, lorsque pertinent : • Les équipements économes en eau ; • Les systèmes de récupération des eaux de pluie ; • Le traitement et la réutilisation des eaux usées ; • Les systèmes de drainage durable ; • Les systèmes d'assainissement ; • Les systèmes de réutilisation des eaux grises ; • Les systèmes de réduction des déchets ; Ainsi que toute autre mesure permettant de réduire la consommation d'eau potable, d'améliorer la qualité de l'eau, de renforcer le traitement des eaux usées ou de réduire l'intensité en matériaux et en ressources dans les projets de logement.	   	Utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines Prévention et contrôle de la pollution Adaptation au changement climatique, lorsque pertinent
Logements économes en énergie	Financement et/ou refinancement de rénovations, de travaux de réhabilitation, d'équipements, de technologies ou de dépenses connexes permettant une amélioration significative de la performance énergétique par rapport au niveau de référence local applicable, aux standards du marché ou aux réglementations en vigueur en matière de construction. Les dépenses éligibles comprendront, lorsque pertinent : • Les enveloppes de bâtiments à haute performance énergétique ; • L'isolation et les conceptions passives ; • L'éclairage performant, les systèmes de refroidissement électrique efficaces et les systèmes de ventilation ; • Les systèmes de gestion énergétique des bâtiments ; Ainsi que toute autre mesure non fossile ou technologiquement neutre permettant de démontrer une réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux seuils d'éligibilité applicables.	  	Atténuation du changement climatique Prévention et contrôle de la pollution
Infrastructures de logement résilientes face au changement climatique	Financement et/ou refinancement d'infrastructures, d'aménagements de sites et de mesures de résilience visant à réduire la vulnérabilité des projets résidentiels et des communautés face aux risques climatiques et environnementaux. Les investissements éligibles comprendront, lorsque pertinent : • Les systèmes de drainage ; • Les ouvrages de gestion des inondations ; • Les dispositifs de contrôle de l'érosion ; • Les travaux de stabilisation des pentes ; • Les conceptions adaptées aux fortes chaleurs ; • Les systèmes de stockage d'eau ; Ainsi que toute autre infrastructure ou mesure permettant de renforcer la capacité des logements et des communautés à résister aux risques climatiques physiques tels que : • Les inondations ; • L'érosion ; • Les glissements de terrain ; • Les vagues de chaleur extrême ; • Les sécheresses ; • Ou d'autres événements climatiques sévères. Les projets éligibles feront l'objet d'une analyse des risques climatiques, d'une évaluation de la résilience ou de procédures internes équivalentes, proportionnées à la nature et à l'ampleur du projet.	  	Adaptation au changement climatique Utilisation durable et protection des ressources naturelles Prévention et contrôle de la pollution, lorsque pertinent

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

2. Projets à impact social

Les projets et/ou dépenses éligibles visent à générer des impacts sociaux positifs, avec un accent particulier sur les ménages à revenus faibles et intermédiaires.

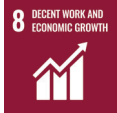
Les catégories de projets et/ou de dépenses éligibles à impact social, avec leurs bénéfices sociaux respectifs, leur alignement avec les Objectifs de Développement durable (ODD), avec la taxonomie des projets faisant l'émission d'obligations, vertes, sociales et durables sur le marché financier de l'UMOA ainsi que toute taxonomie applicable

pertinente au pays ou à la sous-région d'émission sont présentées ci-après :

- Logements abordables destinés aux ménages à revenus faibles et intermédiaires ;
- Financement du logement pour les populations mal desservies ;
- Infrastructures urbaines liées au logement ;
- Projets de logement favorisant l'inclusion sociale.

Tableau 9 : Projets à impact social et critères d'éligibilité

CATÉGORIES DE DÉPENSES ÉCOLOGIQUES ÉLIGIBLES À L'ICMA ²	CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ	AVANTAGES	ALIGNEMENT SUR LES ODD	OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
Logements abordables destinés aux ménages à revenus faibles et intermédiaires	Financement et/ou refinancement du développement, de la construction, de l'acquisition, de la rénovation, de la réhabilitation, de l'exploitation ou de la maintenance de projets de logement visant à accroître l'offre de logements décents, sûrs et abordables pour les ménages à revenus faibles et intermédiaires. Cela peut inclure : • De nouveaux projets de logements ; • La réhabilitation de logements insalubres ou inadéquats ; • La réhabilitation de quartiers précaires ; • Des améliorations progressives de l'habitat ; • Ainsi que des dépenses connexes visant à améliorer l'accès à un logement adéquat et aux services de base associés. Les programmes de logement soutenus au titre de cette catégorie correspondent soit aux critères d'éligibilité au logement social définis par le gouvernement du pays concerné, soit à des projets conçus et/ou tarifés conformément aux objectifs d'accessibilité financière définis par ShafDB sur le marché concerné. Les évaluations de l'accessibilité financière seront fondées sur des références pertinentes pour le marché considéré, pouvant inclure des ratios prix/revenu, l'analyse de l'Indice d'Accessibilité au Logement (Housing Affordability Index – HAI), des comparaisons avec les prix pratiqués sur le marché ou tout autre indicateur pertinent au regard du contexte local. Du côté de la demande, les investissements de ShafDB dans les institutions régionales et nationales de refinancement hypothécaire (CRRH, KMRC, TMRC) continueront de favoriser l'accès des acquéreurs à des financements immobiliers de long terme, permettant ainsi aux ménages à faibles revenus de bénéficier de loyers plus abordables ou de mensualités hypothécaires réduites.	• Réduction du déficit de logements ; • Amélioration de l'accès à des logements décents et abordables ; • Amélioration des conditions de vie et de l'inclusion urbaine.		• Ménages à faibles revenus ; • Ménages à revenus intermédiaires faisant face à des contraintes d'accessibilité financière ; • Ménages vivant dans des conditions de logement inadéquates ou informelles ; • Primo-accédants à la propriété, lorsque pertinent.

CATÉGORIES DE DÉPENSES ÉCOLOGIQUES ÉLIGIBLES À L'ICMA ²	CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ	AVANTAGES	ALIGNEMENT SUR LES ODD	OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
Financement du logement pour les populations mal desservies	Financement et/ou refinancement de : - Facilités de prêt - Lignes de crédit - Garanties - Mécanismes de soutien hypothécaire - Dispositifs de location-accession - Solutions de financement du logement adossées à la microfinance - Ainsi que d'autres solutions financières visant à élargir l'accès au financement du logement pour les populations mal desservies ou exclues Les utilisations éligibles peuvent inclure un soutien aux institutions financières ou aux intermédiaires du secteur du logement qui rétrocèdent les financements à des ménages ou emprunteurs éligibles, sous réserve que les bénéficiaires finaux soient alignés avec les critères de populations cibles définis dans le présent Cadre. ShafDB exigera des institutions intermédiaires et des entités partenaires qu'elles appliquent des critères d'éligibilité conformes au présent Cadre et fournissent les informations pertinentes en matière de reporting ou de suivi concernant les bénéficiaires finaux.	- Amélioration de l'inclusion financière ; - Élargissement de l'accès à des financements abordables pour le logement ; - Réduction des obstacles à l'acquisition ou à l'amélioration du logement.	 	- Ménages mal desservis ; - Emprunteurs à revenus faibles et intermédiaires ; - Primo-accédants à la propriété ; - Travailleurs du secteur informel disposant d'un accès limité aux produits hypothécaires traditionnels ; - Ménages dirigés par des femmes, lorsque pertinent.
Infrastructures urbaines liées au logement	Financement et/ou refinancement d'infrastructures, de services et de dépenses connexes liés à des projets de logement abordables, inclusifs et durables. Les investissements éligibles peuvent inclure, lorsque pertinent. - Les infrastructures d'approvisionnement en eau et d'assainissement ; - Les systèmes de drainage ; - Les routes d'accès ; - L'éclairage public ; - Les équipements communautaires ; - Ainsi que toute autre infrastructure essentielle contribuant à l'habitabilité, à la sécurité, à la résilience et au bon fonctionnement social des communautés résidentielles, en particulier lorsque ces infrastructures améliorent l'accès des populations mal desservies.	- Amélioration de l'accès aux services essentiels ; - Amélioration de l'habitabilité, de la sécurité et de la résilience des communautés résidentielles ; - Réduction des déficits d'infrastructures liés au logement.	   	- Résidents de projets de logements abordables ; - Communautés urbaines à faibles revenus et mal desservies ; - Ménages ne disposant pas d'un accès aux infrastructures et services de base liés au logement.
Projets de logement favorisant l'inclusion sociale	Financement et/ou refinancement de projets de logement, programmes et dépenses associées visant à promouvoir l'inclusion sociale, l'équité et l'amélioration des résultats sociaux pour des populations vulnérables, exclues ou insuffisamment desservies. Activités éligibles : - Projets favorisant l'inclusion des femmes, jeunes, réfugiés, populations migrantes, micro-entrepreneurs et autres groupes vulnérables ; - Dispositifs de location-accession ou autres formes alternatives d'occupation ; - Projets de logement communautaires améliorant accès, sécurité, dignité et opportunités économiques.	- Inclusion sociale renforcée - Amélioration du bien-être - Accès plus équitable au logement - Soutien aux populations vulnérables	   	- Femmes et ménages dirigés par des femmes ; - Jeunes ; - Communautés insuffisamment desservies ; - Groupes vulnérables ; - Micro-entrepreneurs ; - Réfugiés et migrants.

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

3. Les critères d'exclusion

ShafDB s'engage à ne pas affecter sciemment le produit des obligations durables à des projets, activités, contreparties ou dépenses qui seraient incompatibles avec les objectifs du présent cadre ou avec les politiques ESG applicables de ShafDB.

Outre les investissements interdits en vertu sa politique ESG, ShafDB n'affectera pas le produit des obligations durables à des projets ou à des contreparties associées à :

- (i) Des activités illégales au regard des lois et réglementations applicables ou interdites par des conventions internationales ;
- (ii) Le travail forcé, le travail des enfants, la traite des êtres humains ou des violations significatives des normes relatives au travail, à la santé et à la sécurité, ou aux droits humains ;
- (iii) Des expulsions forcées, des acquisitions foncières illégales, des litiges fonciers non résolus ou des réinstallations involontaires non conformes au droit applicable et aux bonnes pratiques internationales ;
- (iv) Des impacts négatifs significatifs sur des zones protégées, des habitats critiques, des zones humides, des forêts, des zones sensibles en matière de biodiversité ou des sites du patrimoine culturel, sauf si ces impacts sont dûment évités ou atténués conformément aux normes applicables ;
- (v) L'utilisation, la manipulation, le stockage ou l'élimination de substances dangereuses interdites, y compris les polluants organiques persistants, l'amiante, les substances appauvrissant la couche d'ozone, ou d'autres matériaux dangereux en violation de la réglementation applicable ou des bonnes pratiques internationales ;
- (vi) Des projets impliquant des pratiques de construction dangereuses ou des risques significatifs non atténués en matière de santé, de sécurité ou de sûreté des communautés ;
- (vii) Des bâtiments reposant de manière significative sur des systèmes dédiés de chauffage ou de refroidissement à base d'énergies fossiles, qui ne sont pas éligibles aux catégories de projets verts du présent cadre ;
- (viii) Des projets ou pratiques de financement impliquant une discrimination à l'encontre des populations cibles ou

des conditions de financement incompatibles avec les objectifs sociaux du présent cadre ;

(ix) Des situations de corruption, fraude, violation des sanctions ou autres défaillances significatives en matière de gouvernance et d'intégrité ;

(x) Toute autre activité jugée inéligible au regard des politiques internes esg, de conformité ou de gestion des risques de ShafDB.

Lorsqu'un projet éligible devient ultérieurement soumis à l'un des critères d'exclusion ci-dessus, ShafDB retirera ce projet du portefeuille éligible et réallouera un montant équivalent à d'autres projets éligibles dans un délai approprié.

2.3.3. Processus d'évaluation et de sélection des projets

La Banque de Développement Shelter Afrique (« ShafDB ») applique un processus d'évaluation et de sélection des projets qui est ancré dans son mandat de financer le logement abordable et le développement urbain en Afrique, tout en intégrant les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans les évaluations de crédit, les approbations des projets et le suivi du portefeuille. Conformément à sa stratégie « Nouvelle ère » (2023–2027), ShafDB a intégré des critères ESG dans le financement et le développement du logement afin de garantir que le progrès soit inclusif, éthique et résilient au climat. En 2024, cela comprenait l'utilisation d'outils de sélection renforcés tels que le ESG Integration Score (EIS) et le Climate Resilience Score (CRS), ainsi que l'application d'évaluations d'impact environnemental à l'ensemble des projets financés.

a). Structure de gouvernance des obligations durables

Les projets éligibles dans ce cadre de finance durable seront identifiés et examinés à travers l'architecture de gouvernance et d'investissement existante de ShafDB, complétée par un processus de gouvernance propre aux obligations durables pour les besoins de la détermination

de l'éligibilité, de l'allocation des fonds et du reporting.

Au niveau du Conseil d'administration, le cadre de gouvernance de ShafDB attribue des responsabilités de supervision à des comités permanents, notamment le **Finance, Credit & Investment Committee (FCIC) et l'Audit and Risk Committee (ARC)**.

Le Conseil formule les politiques de la Société, définit l'appétence au risque et veille à ce que les objectifs soient atteints dans un environnement maîtrisé.

Pour la mise en œuvre du présent Cadre, ShafDB prévoit de constituer un Comité interne de Finance Durable composé de représentants des départements Développement des activités (Business Development), Trésorerie, Crédit et Opérations, Risques, Finance ainsi que de toute autre fonction pertinente.

Ce comité sera responsable de :

- d'examiner les projets proposés au regard des catégories éligibles et des critères d'exclusion ;
- de confirmer leur cohérence avec la stratégie de durabilité de ShafDB ;
- de superviser l'allocation et le suivi des fonds ;
- de soutenir la préparation des rapports annuels.

b) Processus de sélection des projets

Les projets proposés dans ce cadre feront l'objet d'une analyse selon le processus interne d'évaluation des projets de ShafDB, lequel intègre la viabilité financière, l'impact de développement, les considérations liées aux risques ESG ainsi que l'alignement avec le mandat de la Banque en matière de logement abordable et de développement urbain.

Dans le cadre de ce processus, ShafDB intègre des critères ESG dans les évaluations de crédit et les approbations de projets à travers des outils internes de sélection, notamment l'EIS et le CRS. Ces outils permettent à la Banque d'identifier des projets résilients face au changement climatique, socialement responsables et alignés avec

les objectifs de développement de logements durables. La Banque a indiqué qu'en 2024, l'ensemble des projets financés avaient fait l'objet d'évaluations des impacts sociaux et environnementaux et respectaient pleinement les réglementations environnementales nationales et internationales applicables.

Le processus de sélection prendra également en compte la contribution attendue des projets aux priorités d'impact de développement de ShafDB, notamment en matière de logements abordables, de création d'emplois, d'inclusion du genre et de résilience climatique. Cette approche reflète l'orientation stratégique de la Banque visant à « construire au-delà des briques » et à aligner le financement du logement avec des objectifs de développement plus larges liés aux ODD.

c) Gestion des risques ESG

ShafDB applique son approche de gestion des risques ESG sur l'ensemble du cycle de vie du financement et intègre la due diligence ESG dans l'instruction, l'approbation et le suivi des projets. Sa stratégie de durabilité repose sur l'intégration des considérations ESG dans le financement et le développement du logement afin de s'assurer que les projets financés soient inclusifs, éthiques et résilients au climat. Le reporting de durabilité de ShafDB indique également que cette approche inclut des tests de résistance aux risques climatiques, une due diligence ESG intégrée dans le cycle de vie du financement et un reporting transparent des résultats de durabilité.

Cette approche de gestion des risques ESG garantit que les projets financés au titre des Obligations Durables restent conformes pendant toute leur durée de vie.

ShafDB cherche à s'assurer que les projets éligibles financés dans ce cadre de finance durable ne compromettent pas de manière significative d'autres objectifs environnementaux ou sociaux et sont cohérents avec les processus de gestion des risques et de sauvegarde ESG de ShafDB.

En pratique, le reporting d'impact de ShafDB montre

que la Banque suit déjà un large éventail de dimensions environnementales et sociales à travers ses opérations, projets et programmes. Celles-ci comprennent notamment :

- Le nombre de logements construits ;
- Le nombre de familles logées ;
- Le nombre d'emplois créés ;
- La prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans le financement de la construction et de l'acquisition hypothécaire ;
- Les politiques approuvées en matière d'impact environnemental et social ;
- La création d'espaces verts et la promotion de la biodiversité ;
- La gestion des polluants, des déchets et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ainsi que la gestion de la vulnérabilité des communautés face aux inondations, à l'érosion, aux glissements de terrain et aux conditions climatiques extrêmes.

Cette architecture d'impact existante constitue une base opérationnelle solide pour la sélection des projets liés aux obligations durables ainsi que pour le suivi post-émission de la Banque.

d) Conformité aux sauvegardes environnementales et sociales

Les projets financés dans ce cadre de finance durable devront respecter les exigences environnementales et sociales applicables de ShafDB, les lois et réglementations nationales pertinentes ainsi que les bonnes pratiques internationales adoptées par la Banque.

ShafDB a indiqué que tous les projets financés en 2024 avaient fait l'objet d'évaluations d'impact environnemental et respectaient les réglementations environnementales nationales et internationales. La Banque a également indiqué une conformité ESG complète sur l'ensemble de son portefeuille 2024 ainsi qu'aucun cas signalé de réinstallation involontaire ou de violation des droits humains.

Dans la gestion des risques ESG, ShafDB appliquera la hiérarchie des mesures d'atténuation, en cherchant d'abord à éviter les impacts négatifs, puis à minimiser et atténuer les impacts inévitables et, lorsque nécessaire, à mettre en œuvre des mesures correctives ou compensatoires appropriées. La Banque encourage également l'approvisionnement responsable, la gestion des déchets, la conservation de la biodiversité ainsi que la résilience climatique dans les projets soutenus, les contreparties étant encouragées à utiliser des matériaux locaux, des technologies de construction durables et des pratiques d'approvisionnement conformes à la réglementation applicable.

2.3.4. Gestion des fonds

ShafDB gèrera le produit net des Obligations Durables conformément à ses pratiques de trésorerie, de liquidité et de gestion interne, tout en veillant à ce qu'un montant équivalent soit alloué à des projets éligibles dans ce cadre de finance durable.

a) Affectation des fonds

Le produit des Obligations Durables émises dans ce cadre de finance durable sera utilisé pour financer et/ou refinancer des projets éligibles soutenant le logement abordable et le développement urbain en Afrique.

Cette approche est conforme à la pratique antérieure de ShafDB en matière d'émissions obligataires. Dans le cadre des obligations Nigerian Series I de la Banque, les fonds ont été affectés au financement de projets de développement de logements de masse réalisés par des promoteurs immobiliers ainsi qu'à la mise à disposition de lignes de crédit en faveur de ces promoteurs. Le rapport d'impact de la Banque indique en outre qu'une émission obligataire antérieure au Nigéria a été utilisée pour fournir des financements en monnaie locale via des lignes de crédit corporate et des garanties bancaires, ce qui a contribué à une augmentation de la livraison d'unités de logements au Nigéria.

Conformément à sa stratégie plus large de développement des marchés de capitaux, ShafDB orientera de manière similaire le produit des Obligations Durables vers le financement de projets, des lignes de crédit, des garanties ou d'autres instruments de financement éligibles au sein de la chaîne de valeur du logement abordable, sous réserve des critères d'éligibilité définis dans le présent Cadre. La Banque a indiqué que le produit des émissions futures est destiné au financement de projets et à l'octroi de lignes de crédit dans les États membres, soutenant ainsi le développement de logements abordables à grande échelle.

ShafDB prévoit qu'une part significative du produit sera allouée à de nouvelles activités de financement, tandis qu'une autre part pourra également être utilisée pour refinancer des projets éligibles initiés au cours de la période de rétrospection définie.

b) Suivi des fonds

ShafDB assurera le suivi de l'allocation du produit des Obligations Durables au moyen d'un processus interne de suivi, qui sera mis en œuvre via un registre interne, un suivi de portefeuille fléché, ou tout autre mécanisme de contrôle interne équivalent. Le montant du produit net suivi sera ajusté périodiquement afin de refléter les allocations aux projets éligibles pendant la durée de vie de l'Obligation Durable concernée.

La pratique antérieure de la Banque en matière d'émissions obligataires démontre que les fonds ont été affectés et suivis par rapport aux décaissements. Par exemple, dans le cadre des obligations Nigerian Series I, la majorité des fonds avait été décaissée au profit des promoteurs, tandis que le solde restait temporairement investi en attendant son déploiement.

S'agissant des Obligations Durables, ShafDB entend maintenir des registres indiquant :

- Le montant alloué à chaque projet éligible ou segment de portefeuille ;
- La catégorie éligible applicable ;

- Si les fonds sont utilisés à des fins de financement ou de refinancement ; et
- Le solde des fonds non alloués, le cas échéant.

c) Gestion temporaire des fonds non alloués

Dans l'attente de leur allocation complète, les fonds non alloués seront détenus ou investis conformément aux pratiques de gestion de trésorerie et de liquidité de ShafDB.

Les émissions obligataires antérieures de ShafDB indiquent que les fonds non décaissés étaient détenus dans des placements à faible risque dans l'attente de leur décaissement. Cela constitue un précédent pratique pour la gestion temporaire des fonds non alloués dans ce cadre de finance durable.

En conséquence, dans l'attente de leur allocation à des projets éligibles, les montants non alloués peuvent être investis en trésorerie, en équivalents de trésorerie, en instruments du marché monétaire, en titres souverains ou en d'autres instruments de liquidité à faible risque, à condition que ces placements temporaires ne compromettent pas les objectifs environnementaux et sociaux du Cadre.

2.3.5. Reporting

ShafDB s'est engagée à fournir un reporting transparent à la fois sur l'affectation des fonds et sur les impacts de développement environnementaux et sociaux des projets financés dans ce cadre de finance durable.

Lorsque cela est possible et sous réserve de considérations de confidentialité, le reporting annuel inclura également une liste des projets ou segments de portefeuille financés, une brève description de ces projets, les montants alloués et leurs impacts environnementaux et/ou sociaux attendus.

Cet engagement s'appuie sur les pratiques de reporting existantes de la Banque, y compris son Development Impact Report et ses publications en matière de reporting de durabilité.

Le reporting d'allocation et d'impact sera réalisé conformément aux meilleures pratiques reconnues au niveau international, y compris les Sustainability Bond Guidelines de l'ICMA, afin de garantir la transparence et la crédibilité pour les investisseurs.

Les informations pertinentes devraient être rendues publiques, par exemple via le site internet de ShafDB et/ou les rapports annuels de la Banque.

a) Reporting d'allocation

ShafDB publiera, au moins une fois par an et jusqu'à allocation complète, des informations sur l'allocation du produit net des Obligations Durables émises dans ce cadre de finance durable.

Le reporting d'allocation devrait inclure, dans la mesure du possible :

- Le montant total du produit alloué ;
- La part du produit utilisée pour le financement par rapport au refinancement ;
- La répartition des allocations par catégorie de projet éligible ;
- La répartition géographique des projets financés ; et
- Le montant des fonds non alloués, le cas échéant, ainsi que des informations sur leur placement temporaire.

Cette approche est conforme à la discipline de reporting antérieure de la Banque en matière de décaissement obligataire et de mobilisation de capitaux. Le Rapport Annuel souligne que la Banque de Développement Shelter Afrique se réengage avec les marchés de capitaux en monnaies locales afin de mobiliser des financements à long terme adaptés aux besoins des États membres, et que les modèles de financement sont alignés sur les priorités stratégiques en matière de logement et d'infrastructures.

b) Reporting d'impact

Lorsque cela est possible, ShafDB rendra compte, au moins une fois par an et jusqu'à allocation complète, des impacts environnementaux et sociaux des projets financés dans ce cadre de finance durable, en utilisant des indicateurs

cohérents avec sa méthodologie interne d'impact de développement et la disponibilité des données.

Cela est fortement soutenu par le Development Impact Report existant de la Banque, qui suit déjà des indicateurs détaillés au niveau des projets et du portefeuille.

Le reporting d'impact pourra être basé sur une combinaison de données réelles, d'estimations et d'hypothèses raisonnables en fonction de la disponibilité des données et des caractéristiques des projets.

Indicateurs d'impact social

Sous réserve de la disponibilité des données, ShafDB rendra compte, lorsque cela est possible, d'indicateurs tels que :

- Le nombre d'unités de logement financées, livrées ou en construction ;
- Le nombre estimé de familles bénéficiaires, de ménages, d'emprunteurs atteints ou de bénéficiaires ;
- Le nombre d'emplois créés, y compris des informations ventilées par genre lorsque disponibles ;
- Le prix moyen de vente ou la valeur des prêts hypothécaires des unités soutenues ; et
- Des indicateurs d'accessibilité financière, y compris le Housing Affordability Index (HAI) ou d'autres mesures pertinentes d'accessibilité ;
- La répartition géographique des projets de logement soutenus.

Ces indicateurs sont déjà intégrés dans le reporting interne d'impact de ShafDB et sont donc adaptés à une utilisation dans ce cadre de finance durable.

Indicateurs d'impact environnemental

Sous réserve de la disponibilité des données et de leur pertinence, ShafDB rendra également compte de :

- Les économies d'énergie ou les améliorations de l'efficacité des ressources ;
- Les réductions d'émissions de gaz à effet de serre ou les émissions évitées ;
- Le pourcentage de projets ayant fait l'objet d'évaluations d'impact environnemental ;

- La performance en matière de résilience climatique, y compris l'utilisation d'outils internes de sélection tels que le crs ;
- L'utilisation de matériaux issus d'un approvisionnement responsable, y compris des indicateurs futurs tels que le Sustainable Material Usage Ratio (SMUR) et le Local Sourcing Percentage (LSP) ;
- Des indicateurs relatifs aux espaces verts, à la biodiversité, à la pollution, aux déchets et à la gestion de la vulnérabilité.

Le reporting d'impact 2023 de ShafDB couvre déjà un grand nombre de ces éléments, y compris la gestion des gaz à effet de serre, la gestion des déchets, la biodiversité, les espaces verts, la vulnérabilité climatique et les pratiques d'approvisionnement responsable.

2.3.6. Revue externe

Afin de renforcer la transparence et la crédibilité du présent Cadre de Finance Durable, ShafDB obtiendra des revues externes indépendantes conformément aux recommandations de l'International Capital Market Association (ICMA) et pourra solliciter des vérifications externes complémentaires relatives à l'allocation des fonds et au reporting d'impact.

L'allocation des fonds ainsi que, le cas échéant, le reporting d'impact feront l'objet d'une vérification externe sur une

base annuelle. La revue externe (par exemple une opinion ou un rapport de vérification) sera rendue publique, généralement sur le site internet de la Banque.

a) Revue externe ou Second Party Opinion (SPO)

ShafDB disposera d'une Second Party Opinion (SPO) auprès d'un évaluateur externe indépendant disposant d'une expertise reconnue en finance durable. La SPO confirmera l'alignement du présent Cadre de Finance Durable avec les Green Bond Principles, les Social Bond Principles et les Sustainability Bond Guidelines de l'International Capital Market Association (ICMA), ainsi que la robustesse des processus de sélection des projets, de gestion des fonds et de reporting de ShafDB

b) Vérification post-émission

En outre, ShafDB fera appel à des prestataires indépendants de vérification tierce afin d'examiner, sur une base annuelle, l'allocation du produit net et les impacts environnementaux et sociaux des dépenses vertes et sociales éligibles. Cette vérification sera également réalisée par des auditeurs externes engagés par ShafDB.

La vérification externe aura lieu chaque année jusqu'à allocation complète des fonds. Le rapport d'assurance correspondant sera publié dans un délai de 120 jours suivant la fin de chaque exercice financier sur le site internet de ShafDB ou via tout autre canal de reporting pertinent.

2.4. Caractéristiques principales de l'opération

ÉMETTEUR	LA BANQUE DE DÉVELOPPEMENT SHELTER AFRIQUE (ShafDB)
Dénomination	Émission A : GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 Émission B : GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033
Nature des titres	Obligations
Type d'obligations GSS	Obligations durables (« Use proceeds bonds »). Ces obligations sont assorties d'un droit de recours général contre l'émetteur au même titre que les autres créanciers (selon le rang).
Type de placement	Appel Public à l'Épargne (APE)
Objet de l'opération	Financement de projets immobiliers, logements sociaux en zone UEMOA
Montant global de l'opération	60 000 000 000 FCFA Émission A : 32 milliards FCFA Émission B : 28 milliards FCFA

2.4. Caractéristiques principales de l'opération

ÉMETTEUR	LA BANQUE DE DÉVELOPPEMENT SHELTER AFRIQUE (ShafDB)
Valeur nominale	Émission A : 10 000 FCFA Émission B : 10 000 FCFA
Prix d'émission	Émission A : 10 000 FCFA Émission B : 10 000 FCFA
Nombre de titres à émettre	6 000 000 d'obligations dont Émission A : 3 200 000 d'obligations dont Émission B : 2 800 000 d'obligations
Forme des titres	Obligations dématérialisées conservées auprès des SGI de l'UEMOA ou des Banques Teneurs de compte et Conservateurs (BTCC) agréées et obligatoirement inscrites en compte chez le DC/BR.
Durée de l'emprunt	Émission A : 05 ans avec 02 ans de différé partiel Émission B : 07 ans avec 02 ans de différé partiel
Date de jouissance	La date de jouissance des titres sera fixée en collaboration avec l'émetteur dans les cinq (5) jours suivant la date de clôture de l'opération.
Taux d'intérêt	Émission A : 6,10% brut l'an Émission B : 6,30% brut l'an
Fiscalité	Conformément à la législation fiscale actuellement en vigueur au Kenya, les revenus des emprunts « GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 » et « GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 » sont exonérés d'impôts, ce qui signifie que la Banque de Développement Shelter Afrique n'aura pas à effectuer de retenue à la source (IRVM) sur les intérêts payés aux souscripteurs. Cependant, le traitement fiscal des revenus versés aux souscripteurs résidents dans les pays de l'UEMOA sera fonction de la législation en vigueur dans chacun de ces pays.
Paie ment des intérêts et remboursement du capital	Les intérêts des émissions obligataires de l'Emission GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 et ceux de l'Emission GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 seront payables semestriellement à partir de la date de jouissance des titres. Le remboursement du capital de l'Emission GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 sera semestriel, soit six semestres, à raison du paiement du sixième (1/6) du capital. Le remboursement du capital de l'Emission GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 sera semestriel, soit dix semestres, à raison du paiement du dixième (1/10) du capital.
Période de souscription	La période de souscription devrait s'étendre du 07 Octobre 2026 au 30 Octobre 2026. Elle pourra être raccourcie, prolongée ou reportée si l'émetteur le juge nécessaire, après consultation de l'Autorité des marchés financiers de l'Union monétaire ouest-africaine.
Cotation	Une demande de cotation des obligations sera introduite auprès de la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM) dès la clôture de l'opération. La cérémonie de première cotation est prévue au mois de Novembre 2026.
Notation	La note de long terme de la Banque de Développement Shelter Afrique réalisée par l'agence de notation BLOOMFIELD INVESTMENT CORPORATION est de « A- », en grade d'investissement, assortie d'une perspective stable, et sa note de court terme est de « A2 », en grade d'investissement, assortie d'une perspective stable. Il s'agit d'une notation à l'échelle régionale en monnaie locale.
Mécanisme de sûreté	Les fonds nécessaires au paiement de chaque échéance semestrielle à venir seront versés sur le compte de règlement désigné au moins cinq (05) jours ouvrables avant la date d'échéance. En cas d'insuffisance temporaire des flux de trésorerie, ShafDB s'engage à honorer ses obligations de paiement au moyen de ses ressources propres, y compris, si nécessaire, par la cession de devises étrangères contre des FCFA.
Personnes concernées	Investisseurs personnes morales et physiques résidant ou non dans l'UEMOA.

Tableau 10 : Tableau d'amortissement de l'émission dénommée GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 (en FCFA)

Montant : 32 milliards FCFA

Maturité : 05 ans

Différé partiel : 02 ans

Taux d'intérêt : 6,10%

Rythme de remboursement : Semestriel

Périodes (Semestres)	Capital début de période	Intérêts	Amortissement	Echéance	Capital fin de période
1	32 000 000 000	976 000 000		976 000 000	32 000 000 000
2	32 000 000 000	976 000 000		976 000 000	32 000 000 000
3	32 000 000 000	976 000 000		976 000 000	32 000 000 000
4	32 000 000 000	976 000 000		976 000 000	32 000 000 000
5	32 000 000 000	976 000 000	5 333 333 333	6 309 333 333	26 666 666 667
6	26 666 666 667	813 333 333	5 333 333 333	6 146 666 667	21 333 333 333
7	21 333 333 333	650 666 667	5 333 333 333	5 984 000 000	16 000 000 000
8	16 000 000 000	488 000 000	5 333 333 333	5 821 333 333	10 666 666 667
9	10 666 666 667	325 333 333	5 333 333 333	5 658 666 667	5 333 333 333
10	5 333 333 333	162 666 667	5 333 333 333	5 496 000 000	0
		7 320 000 000	32 000 000 000	39 320 000 000	

Tableau 11 : Tableau d'amortissement de l'émission dénommée GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 (en FCFA)

Montant : 28 milliards FCFA

Maturité : 07 ans

Différé partiel : 02 ans

Taux d'intérêt : 6,30%

Rythme de remboursement : Semestriel

Périodes (Semestres)	Capital début de période	Intérêts	Amortissement	Echéance	Capital fin de période
1	28 000 000 000	882 000 000		882 000 000	28 000 000 000
2	28 000 000 000	882 000 000		882 000 000	28 000 000 000
3	28 000 000 000	882 000 000		882 000 000	28 000 000 000
4	28 000 000 000	882 000 000		882 000 000	28 000 000 000
5	28 000 000 000	882 000 000	2 800 000 000	3 682 000 000	25 200 000 000
6	25 200 000 000	793 800 000	2 800 000 000	3 593 800 000	22 400 000 000
7	22 400 000 000	705 600 000	2 800 000 000	3 505 600 000	19 600 000 000
8	19 600 000 000	617 400 000	2 800 000 000	3 417 400 000	16 800 000 000
9	16 800 000 000	529 200 000	2 800 000 000	3 329 200 000	14 000 000 000
10	14 000 000 000	441 000 000	2 800 000 000	3 241 000 000	11 200 000 000

11	11 200 000 000	352 800 000	2 800 000 000	3 152 800 000	8 400 000 000
12	8 400 000 000	264 600 000	2 800 000 000	3 064 600 000	5 600 000 000
13	5 600 000 000	176 400 000	2 800 000 000	2 976 400 000	2 800 000 000
14	2 800 000 000	88 200 000	2 800 000 000	2 888 200 000	0
TOTAL		8 379 000 000	28 000 000 000	36 379 000 000	

2.5. Souscripteurs concernés par l'opération

Cette offre de placement est réservée aux investisseurs personnes morales et physiques résidant ou non dans l'UEMOA.

2.6. Modalités de souscription

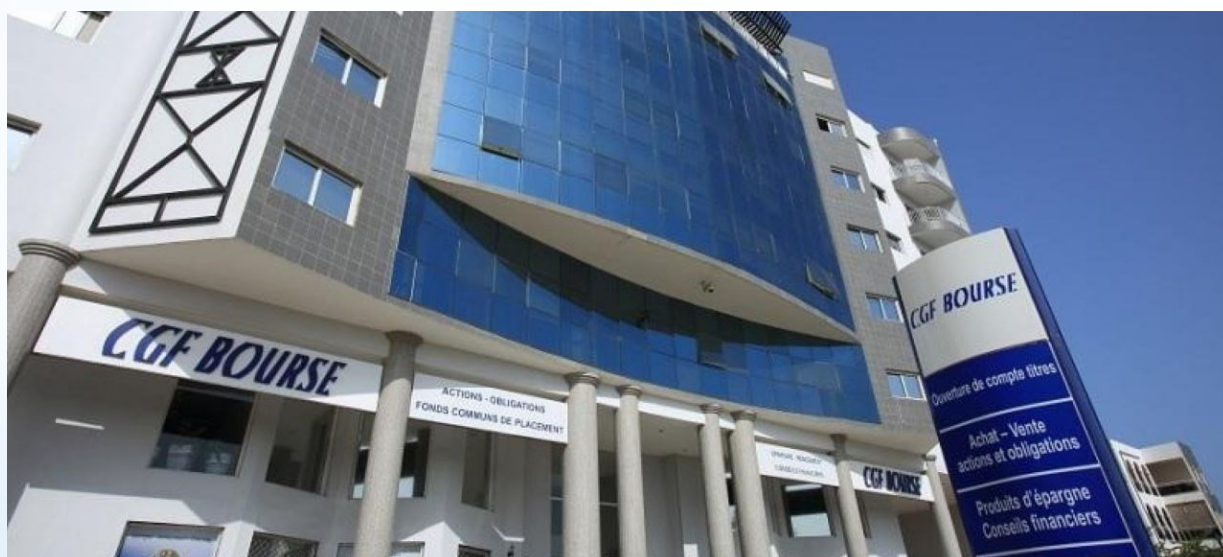
Dans le cadre de cette opération, il est indispensable pour tous les souscripteurs de détenir au moins un compte-titres au sein d'une des SGI existant dans l'espace UEMOA ; compte-titres dans lesquels les valeurs souscrites et allouées seront conservées. Les SGI se chargeront de rapatrier les annuités aux souscripteurs selon le canal de transfert choisi par ces derniers.

Toutes les souscriptions se feront au niveau de la zone UEMOA auprès des SGI membres du syndicat de placement.

Tout remboursement de coupon et/ou de capital se fera en FCFA sur le compte titre de l'investisseur. Les SGI se chargeront de rapatrier les montants, sur leur demande à leurs clients respectifs selon le canal de transfert choisi par ces derniers.

2.7. Arrangeur, Chef de file et syndicat de placement

CGF Bourse est arrangeur et chef de file du placement de l'opération. À ce titre, il structure et place les obligations suivant les règles en vigueur sur le Marché Financier Régional de l'UMOA.





Km 6, Avenue Cheikh Anta Diop

BP 11 516 - Dakar (Sénégal)

Tél : (221) 33 864 97

Fax : (221) 33 824 03 3497

Syndicat de placement

PAYS	SGI	TELEPHONE
BÉNIN		
	Africa Bourse	+229 21 31 88 35
	AGI	+229 21 31 87 33
	BIIC Financial services	+229 21 32 48 75
	SGI Benin	+229 21 31 15 41
	UNITED CAPITAL FOR AFRICA	+229 21 31 00 21
BURKINA FASO		
	Coris Bourse	+226 25 33 14 85
	SBIF	+226 25 33 04 91
	Société Africaine d'Ingénierie et d'Intermédiation Financières (SA2IF)	+226 75 20 01 01
	Image Finances Internationales	+226 70 88 89 89
CÔTE D'IVOIRE		
	Attijari securities West Africa	+225 20 21 98 26
	Atlantique Finance	+225 20 31 21 21
	BICI Bourse	+225 20 20 16 68
	BNI Finances	+225 20 31 07 77
	BOA Capital Securities	+225 20 30 21 22
	BRIDGE SECURITIES	+225 05 85 74 98 98
	BSIC Capital SA	+225 20 31 71 11
	GEK CAPITAL	+225 27 24 35 00 44
	EDC Investissement Corporation	+225 20 21 10 44
	Hudson & CIE	+225 20 31 55 00
	Mansa Capital	+225 25 22 02 01 40
	MAC-AFRICAN-SGI	+225 22 44 53 29
	NSIA Finance	+225 20 20 06 53
	Phoenix Capital Management	+225 20 25 75 90
	Sirius Capital	+225 20 24 24 65
	Société Générale Capital securities West Africa	+225 27 20 20 10 10
	Matha Securities	+225 27 20 32 14 50
	Oragroup securities	+225 27 20 25 55 55
	KERALES FINANCE	+225 07 98 90 27 27
MALI		

PAYS	SGI	TELEPHONE
	SGI Mali	+223 20 29 41 19
	CIFA BOURSE SA	+223 20 23 50 20
	GLOBAL CAPITAL	+223 44 90 59 74
NIGER		
	SGI Niger	+227 20 73 78 18
SÉNÉGAL		
	ABCO Bourse	+221 33 822 68 00
	CGF Bourse	+221 33 864 97 97
	EVEREST Finance	+221 33 822 87 00
	IMPAXIS Securities	+221 33 869 31 40
	FINANCE GESTION ET INTERMEDIATION (FGI)	+221 33 867 60 42
	INVICTUS CAPITAL FINANCE	+221 33 864 58 58
TOGO		
	SGI Togo	+228 22 22 31 45

2.8. Notation financière

La notation financière de la Banque de Développement Shelter Afrique a été réalisée par l'agence de notation BLOOMFIELD INVESTMENT CORPORATION. La note de long terme de la Banque de Développement Shelter Afrique est de « A- », en grade d'investissement, assortie d'une perspective stable, et sa note de court terme est de « A2 », en grade d'investissement, assortie d'une perspective stable. Il s'agit d'une notation à l'échelle régionale en monnaie locale.

2.9. Ordres de souscription

Les ordres de souscription sont matérialisés par la signature du bulletin prévu à cet effet, à retirer auprès des établissements membres du syndicat de placement. La signature de ce bulletin entraîne, à compter de la date de début des souscriptions, l'engagement irrévocable du souscripteur dans la limite des obligations disponibles ainsi que le versement de la provision correspondante auprès de l'agent placeur.

2.10. Souscription de l'investisseur d'ancrage IFC

La Société financière internationale (« SFI »), la principale institution mondiale de développement axée sur le secteur privé dans les pays en développement et membre du Groupe de la Banque Mondiale, a exprimé son intérêt à souscrire à l'émission obligataire envisagée par la Banque de Développement Shelter Afrique (« ShafDB ») pour un montant pouvant atteindre 12 milliards de FCFA (l'« Emission »).

Tout investissement éventuel de la SFI demeure soumis aux conditions usuelles applicables aux opérations de cette nature, notamment à l'obtention de l'ensemble des approbations internes requises, y compris celles de sa direction et de son conseil d'administration, ainsi qu'à la satisfaction de toute autre condition applicable. Toute participation de la SFI à cette Emission sera réalisée conformément aux procédures d'allocation applicables, étant précisé que l'allocation définitive relèvera de la seule responsabilité de ShafDB.

Dans le cadre d'un tel investissement, ShafDB sera tenue de fournir les déclarations, engagements et stipulations habituellement requis par la SFI, relatifs notamment, aux questions environnementales et sociales, à la lutte contre le blanchiment de capitaux, à la lutte contre la corruption ainsi qu'au respect des régimes de sanctions applicables.

Nonobstant l'intérêt exprimé par la SFI pour cette opération, dans l'hypothèse où celle-ci souscrirait effectivement à des obligations émises dans le cadre de cette Emission, elle pourra, à tout moment par la suite, vendre, transférer ou autrement céder tout ou partie de ces obligations. En conséquence, les investisseurs potentiels ne devraient en aucun cas fonder leur décision d'investissement sur la participation éventuelle de la SFI à l'émission.

2.11. Règles d'allocation des ordres de souscription

Le montant global indicatif de l'émission est fixé à soixante milliards (60 000 000 000) de FCFA, représenté par six millions (6 000 000) de titres d'une valeur nominale de dix mille (10 000) FCFA chacun.

Est considérée comme complète toute souscription matérialisée par un bulletin de souscription dûment rempli et signé et respectant les conditions de provisionnement prévues dans le cadre de l'opération.

Dans le cas où le montant total des souscriptions complètes recueillies serait inférieur à soixante milliards (60 000 000 000) de FCFA, la Banque de Développement Shelter Afrique pourra maintenir l'émission à hauteur des sommes effectivement collectées.

En cas de sursouscription, la Banque de Développement Shelter Afrique pourra solliciter l'autorisation de l'AMF-UMOA afin de retenir tout ou partie des souscriptions excédant le montant initial de soixante milliards (60 000 000 000) de FCFA, dans la limite du montant autorisé par ses instances compétentes.

À la clôture de l'opération, le montant définitif de l'émission sera déterminé en tenant compte, le cas échéant, du montant supplémentaire dont la conservation aura été autorisée.

Les investisseurs d'ancrage bénéficient d'un traitement prioritaire dans le cadre de l'allocation des titres, sur la base des montants d'allocation finalement retenus, avant toute application du mécanisme de prorata aux autres souscriptions.

Après allocation intégrale des souscriptions des investisseurs d'ancrage, le solde des titres disponibles sera réparti entre l'ensemble des autres souscriptions complètes au prorata des montants demandés.

La répartition du montant global entre les différentes émissions pourra être ajustée en fonction de la demande constatée sur chacune d'elles, dans la limite du montant global de l'émission et sans modification des caractéristiques financières propres à chaque émission.

Le taux d'allocation applicable pour chaque émission sera déterminé par le rapport entre le montant restant disponible après allocation aux investisseurs d'ancrage et le montant total des autres souscriptions complètes éligibles au prorata.

Chaque souscripteur concerné recevra ainsi une allocation proportionnelle au montant de sa souscription, dans la limite du nombre de titres disponibles.

En cas d'arrondis résultant de l'application du prorata, les éventuels titres résiduels seront attribués selon des modalités arrêtées par l'Émetteur et l'Arrangeur et Chef de file, de manière à assurer une allocation équitable des titres disponibles.

Les présentes règles demeurent applicables en cas de clôture anticipée de la période de souscription.

2.12. Règlement par les acheteurs et livraison des titres

L'enregistrement des ordres de souscription démarre le 07 Octobre 2026 sur une période de vingt jours. Il sera de la responsabilité des agents placeurs de constituer la provision correspondant à l'ordre.

2.13. Durée indicative de souscription

La période indicative de souscription s'étendra du 07/10/2026 au 30/10/2026. Cependant le syndicat de placement se réserve le droit, après l'obtention de l'avis de non-objection de la Banque de Développement Shelter Afrique, de prolonger, raccourcir ou déplacer la période de souscription en cas de besoin après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers de l'Union Monétaire Ouest Africaine (AMF-UMOA).

2.14. Déclaration des résultats de l'émission obligataire

Un rapport sur l'émission obligataire sera transmis à l'Autorité des Marchés Financiers de l'Union Monétaire Ouest Africaine (AMF-UMOA) et à la Banque de Développement Shelter Afrique au plus tard trois (3) jours après la clôture des souscriptions. Par ailleurs, un communiqué destiné au public sera émis par la SGI, chef de file CGF BOURSE.

2.15. Service financier de l'emprunt

Le suivi du service financier relatif au paiement des intérêts et au remboursement des obligations sera assuré par la SGI CGF BOURSE.

2.16. Régime fiscal

Conformément à la législation en vigueur au Kenya, les revenus liés à ces obligations sont exonérés d'impôts, ce qui signifie que la Banque de Développement Shelter Afrique n'aura pas à effectuer de retenue à la source (IRVM) sur les intérêts payés aux souscripteurs. Cependant, le traitement fiscal des revenus versés aux souscripteurs résidents dans les pays de l'UEMOA sera fonction de la législation en vigueur dans chacun de ces pays.

2.17. Liquidité des titres

Les obligations de l'émission A dénommées « GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 » et les obligations de l'émission B dénommées « GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 » feront l'objet d'une demande d'admission au compartiment

obligataire de la BRVM au mois de Novembre 2026.

2.18. Mécanisme de sûretés

Les fonds nécessaires au paiement de chaque échéance semestrielle à venir seront versés sur le compte de règlement désigné au moins cinq (05) jours ouvrables avant la date d'échéance.

En cas d'insuffisance temporaire des flux de trésorerie, ShafDB s'engage à honorer ses obligations de paiement au moyen de ses ressources propres, y compris, si nécessaire, par la cession de devises étrangères contre des FCFA.

2.19. Masse des obligataires

Conformément à l'article 785 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif aux sociétés commerciales et au Groupement d'Intérêt Economique, les porteurs d'obligations de la présente émission pourront se grouper de plein droit pour la défense de leurs intérêts, dans une masse qui jouit de la personne juridique.

2.20. Droit applicable et juridiction compétente

- Droit applicable : Les Obligations de la Banque de Développement Shelter Afrique sont régies par la réglementation en vigueur sur le Marché Financier Régional.
- Juridiction compétente : Tous les litiges et contestations qui pourraient survenir relativement à l'opération faisant l'objet de la présente Note d'Information seront soumis à la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'OHADA basée en Côte d'Ivoire. Les obligations de l'émission A dénommées « GSS SHELTER AFRIQUE 6,10% 2026-2031 » et les obligations de l'émission B dénommées « GSS SHELTER AFRIQUE 6,30% 2026-2033 » feront l'objet d'une demande d'admission au compartiment obligataire de la BRVM au mois de Novembre 2026.

2.21. Calendrier de l'opération

Le calendrier indicatif de l'opération est présenté ci-après :

CALENDRIER INDICATIF DE L'OPÉRATION	Date
Lancement de la campagne publicitaire	05/10/2026
Lancement de la période de souscription	07/10/2026
Clôture de la période de souscription	30/10/2026 (J)
Notification des allocations définitives aux membres du syndicat de placement	J + 2
Transmission du rapport d'émission à l'Emetteur et à l'AMF-UMOA	J + 3
Date de jouissance	Au plus tard J+5
Demande d'inscription/enregistrement des obligations dans les livres du dépositaire central	J + 8
Demande d'Admission à la côte des obligations à la BRVM	J+10

3. Présentation Détaillée De la Banque de Développement Shelter Afrique

3.1. Renseignements à caractère général concernant la Banque de Développement Shelter Afrique

Tableau 12 : Renseignements à caractère général sur l'émetteur

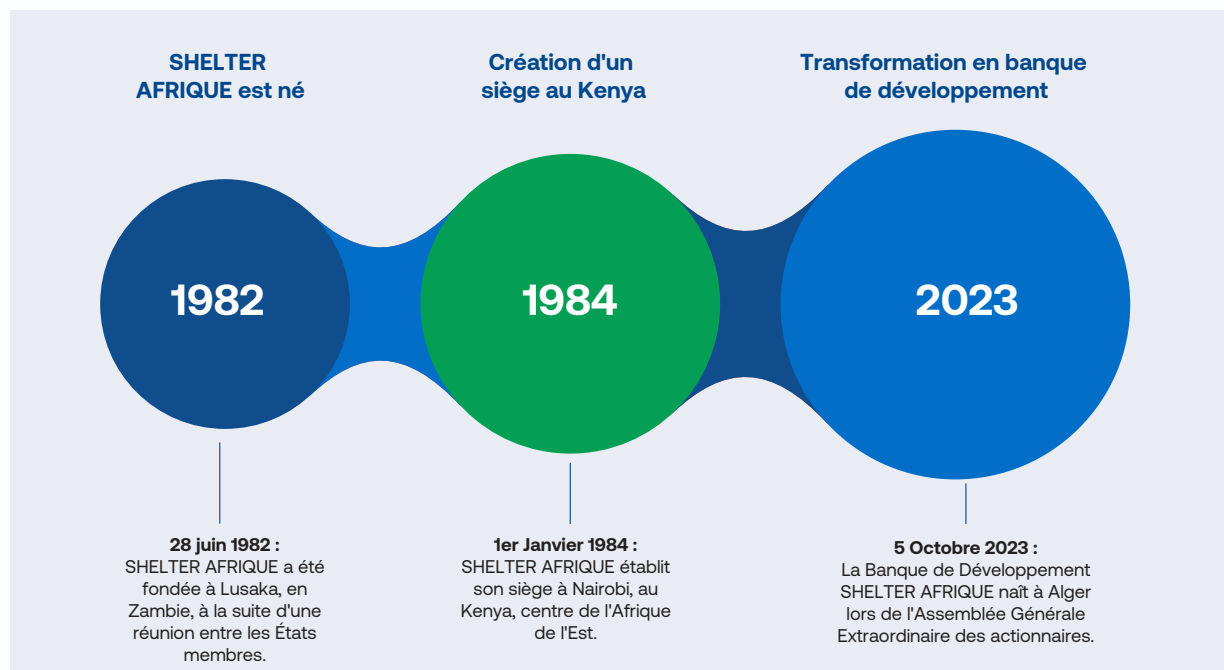
Dénomination sociale	La Banque de Développement Shelter Afrique (ShafDB)
Forme juridique	Institution panafricaine de financement du développement de l'habitat créée par des Etats Africains, la Banque Africaine de Développement, la Société Africaine de Réassurance et la Commonwealth Development Corporation Group (ACTIS), afin de promouvoir un système novateur et viable de développement de l'habitat en Afrique. C'est une entité internationale qui jouit de la personnalité juridique et de la capacité légale en vertu des dispositions de sa charte constitutive. Elle est exonérée de toutes formes d'imposition conformément aux dispositions de la Loi de 1982 portant Shelter-Afrique.
Capital autorisé au 31/12/2025	\$ 1 000 000 000
Siège social	SHELTER AFRIQUE Center, Longonot Road, Upper Hill P.O.Box 41479 - 00100 Nairobi, KENYA
Téléphone	+254 20 4978000
Site web	https://www.shelterafrique.org/fr/home
Adresse électronique	info@shelterafrique.org
Date de constitution	11 mai 1982
Durée	Douze mois allant du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
Consultation des documents juridiques	Les documents juridiques de la société et notamment les statuts, les procès-verbaux des assemblées générales et les rapports des commissaires aux comptes peuvent être consultés auprès de Monsieur Nabil MAHFOUDH, Directeur de la Trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique (Email : nmahfoudh@shelterafrique.org, Tel : (+254) 757148183 et Monsieur Bernard OKETCH, Directeur du risque et de compliance de la Banque de Développement Shelter Afrique (Email : boketch@shelterafrique.org, Tel : (+254) 720583897, responsables de la Note d'Information, au siège de la Banque de Développement Shelter Afrique situé Longonot Road, Upper Hill P.O.Box 41479 - 00100 Nairobi, KENYA
Objet Social	Conformément l'article 4 de ses statuts, La Banque de Développement Shelter Afrique a pour objet de : Financer et promouvoir le financement (i) du logement abordable et ; (ii) du développement urbain en Afrique, en tenant compte de l'évolution des besoins de développement dans les zones urbaines et rurales du continent.

Source : Statuts ShafDB

3.2. Historique, vision et missions

Fondée en 1982 suite à une réunion des Etats membres, la Banque de Développement Shelter Afrique, qui est par la suite devenue en 2023 la Banque de Développement SHELTER AFRIQUE (ShafDB), est la Banque Multilatérale de Développement (BMD) panafricaine qui se consacre à la promotion et au financement du logement, du développement urbain et des infrastructures connexes.

Figure 2 : Historique de la Banque de Développement Shelter Afrique



Source : Statuts ShafDB

3.3. Renseignements sur le capital social

3.3.1. Capital social de la Banque de Développement Shelter Afrique

Le capital autorisé au 31/12/2025 est de 1 000 000 000 USD divisé en 1 000 000 d'actions ordinaires d'une valeur nominale de 1 000 USD chacune.

Le capital émis et appelé au 31/12/2025 est de 402 250 000 USD et est composé de 402 250 actions d'une valeur nominale de 1 000 USD. Ces actions ont été acquises au cours actuel de 1 773 USD par les actionnaires existants et au cours de 2 334 USD par les nouveaux actionnaires.

À la même date, le capital libéré est de 133 202 000 USD et

est divisé en 133 202 actions d'une valeur nominale de 1 000 USD chacune et est détenu par deux types d'actionnaires :

- La catégorie « A » qui est composée de 113 482 actions détenues par les 44 pays membres ;
- La catégorie « B », avec 19 720 actions, entièrement libérées, détenues par la Banque Africaine de Développement (BAD) et la Société Africaine de Réassurance (Africa-Re).

Les capitaux propres de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/12/2025 se sont établis à 176,1 millions USD incluant son capital social de 133,2 millions USD et une prime d'émission de 70,9 millions USD.

Tableau 13 : Répartition du capital social de la Banque de Développement Shelter Afrique

% d'actionnariat au 31/12/2025				
Pays : actionnaires de catégorie A (85,15%)	Algérie	3,17%	Madagascar	0,25%
	Bénin	0,23%	Malawi	0,42%
	Botswana	0,63%	Mali	4,97%
	Burkina Faso	1,42%	Mauritanie	0,48%
	Burundi	0,23%	Ile Maurice	0,09%
	Cameroun	4,60%	Maroc	2,80%
	Cap-Vert	0,01%	Namibie	1,56%
	République Centrafricaine	0,20%	Niger	0,24%
	Tchad	0,82%	Nigéria	17,01%
	Congo	2,02%	Rwanda	2,69%
	RDC	2,23%	Sao Tome & Principe	0,01%
	Djibouti	0,23%	Sénégal	1,06%
	Gabon	1,17%	Seychelles	0,23%
	Gambie	0,25%	Sierra Leone	0,06%
	Ghana	4,74%	Somalie	0,01%
	Guinée	0,31%	Eswatini	0,57%
	Guinée Bissau	0,02%	Tanzanie	1,55%
	Guinée Equatoriale	0,23%	Togo	1,15%
	Côte d'Ivoire	3,93%	Tunisie	0,23%
	Kenya	15,81%	Ouganda	1,50%
	Lesotho	2,45%	Zambie	1,95%
	Libéria	0,44%	Zimbabwe	1,25%
Institutions : actionnaires de catégorie B (14,85%)	Banque Africaine de Développement (BAD)			11,44%
	Africa-Re			3,40%

3.3.2. Evolution du capital social de la Banque de Développement Shelter Afrique

Tableau 14 : Les opérations sur capital de la Banque de Développement Shelter Afrique

Evolution du capital social	Nombre d'actions	Actions ordinaires (USD)
2021		
Au 1er Janvier 2021	106 781	106 781 000
Libéré au cours de l'exercice	14 014	14 014 000
Au 31 décembre 2021	120 795	120 795 000
2022		
Au 1er Janvier 2022	120 795	120 795 000
Libéré au cours de l'exercice	4 739	4 739 000
Transfert au capital social	2	2 000
Au 31 décembre 2022	125 536	125 536 000
2023		
Au 1er Janvier 2023	125 536	125 536 000
Libéré au cours de l'exercice	4 240	4 240 000
Transfert au capital social	4	4 000
Au 31 décembre 2023	129 780	129 780 000
2024		
Au 1er Janvier 2024	129 780	129 780 000
Libéré au cours de l'exercice	3 046	3 046 000
Transfert au capital social	2	2 000
Au 31 décembre 2024	132 828	132 828 000
2025		
Au 1er Janvier 2025	132 828	132 828 000
Libéré au cours de l'exercice	374	374 000
Transfert au capital social		
Au 31 décembre 2025	133 202	133 202 000

Source : Statuts ShafDB

La banque de développement Shelter Afrique est actuellement dans un processus de restructuration et de d'augmentation de son capital. À terme, le capital de la Banque de Développement Shelter Afrique devrait s'établir à plus de 600 millions USD.

Ainsi, lors de la 43ème Assemblée Générale Annuelle tenue à Kigali en juin 2024, les actionnaires de la Banque de Développement Shelter Afrique ont adopté la Résolution n°15 autorisant une augmentation de capital. Dans le prolongement de cette décision, le Conseil d'Administration de la Banque de Développement Shelter Afrique a approuvé, en décembre 2024, une restructuration du capital d'un montant total de 436 millions USD, incluant 200 millions USD au titre de l'augmentation de capital.

En juillet 2025, la Banque arabe pour le développement économique en Afrique (BADEA) a approuvé un financement concessionnel de 120 millions USD aux Etats membres de la Banque de Développement Shelter Afrique afin de leur permettre de régler et augmenter leurs souscriptions au capital de la Banque de Développement Shelter Afrique. Cette facilité de la BADEA pour les Etats membres (dont 86 millions USD de demandes de financement déjà adressées à la BADEA) pourra être augmentée dès que les 120 millions USD auront été entièrement utilisés.

3.4. Présentation des actionnaires institutionnels de référence de la Banque de Développement Shelter Afrique

La structure actionnariale de la Banque de Développement Shelter Afrique (ShafDB) est composée d'États africains, d'institutions financières multilatérales et d'investisseurs institutionnels partageant la mission de la Banque visant à promouvoir le financement du logement abordable et le développement urbain durable en Afrique.

Les trois principaux actionnaires de ShafDB représentent ensemble plus de 44% du capital social de la Banque au 31 décembre 2025 témoignant d'un ancrage institutionnel solide et d'un soutien significatif de la part d'acteurs souverains et multilatéraux de premier plan.



La Banque Africaine de Développement (BAD)

La Banque Africaine de Développement (BAD) détient une participation de **11,44%** dans le capital de ShafDB, représentant un capital souscrit de **15,2 millions USD** et un investissement total de **20,7 millions USD**.

En tant qu'institution financière multilatérale majeure du continent africain, la BAD joue un rôle stratégique dans le soutien au développement économique et social de l'Afrique. La BAD bénéficie d'une notation internationale **AAA avec perspective stable** attribuée par les principales agences de notation reflétant sa forte capitalisation, son profil financier robuste, ses pratiques prudentes de gestion des risques ainsi que le soutien solide de ses actionnaires.

La BAD poursuit actuellement son processus de due diligence en vue de renforcer sa participation au capital de ShafDB, confirmant ainsi son engagement stratégique envers la Banque et son mandat régional.

En 2025, la BAD a continué à démontrer sa capacité

opérationnelle et son rôle catalytique sur le continent avec environ **11 milliards USD d'approbations de financement** et 7,1 milliards USD de décaissements confirmant son importance dans la mobilisation des ressources nécessaires au développement durable en Afrique.

Au-delà de sa solidité financière propre, la BAD contribue activement au renforcement de l'écosystème africain de financement du développement à travers des investissements stratégiques dans les institutions financières régionales et panafricaines, renforçant ainsi son rôle de partenaire clé dans la mobilisation de capitaux en faveur d'une croissance inclusive.



La République du Kenya

La République du Kenya est le deuxième actionnaire souverain de ShafDB avec une participation de 15,81% représentant un capital souscrit de 21,1 millions USD et un investissement total de 32,6 millions USD.

Le Kenya constitue un marché stratégique pour ShafDB en raison de son rôle économique majeur en Afrique de l'Est, de son environnement institutionnel développé et de son importance en matière de financement du logement et du développement urbain.

L'économie kenyane continue de démontrer une résilience importante soutenue par une économie diversifiée, un secteur privé dynamique et un rôle régional croissant. La croissance du PIB réel est estimée à environ 4,9% en 2025 avec des perspectives similaires à moyen terme. L'inflation s'est progressivement stabilisée autour de 4,5% tandis que les réserves internationales se sont renforcées représentant environ 5,3 mois de couverture des importations.

La République du Kenya bénéficie d'une notation souveraine internationale de B3 (perspective stable) auprès de Moody's reflétant les réformes économiques en cours, la taille et la diversification de son économie ainsi que son importance régionale tout en tenant compte des défis liés aux finances publiques.

En tant que pays hôte du siège de ShafDB et actionnaire stratégique historique le Kenya demeure un partenaire institutionnel essentiel pour la Banque et pour la réalisation de son mandat panafricain.



La République fédérale du Nigeria

La République fédérale du Nigéria constitue le premier actionnaire souverain de ShafDB avec une participation de 17,01% représentant un capital souscrit de 22,7 millions USD et un investissement total de 35,9 millions USD.

Le Nigéria constitue le premier actionnaire individuel de ShafDB et représente l'une des économies les plus importantes du continent africain. Son poids économique, démographique et régional en fait un partenaire stratégique majeur pour le développement des activités de la Banque.

L'économie nigériane poursuit sa trajectoire de transformation, avec une croissance du PIB réel estimée autour de 3,9% en 2025 et une accélération attendue à moyen terme. Les réformes macroéconomiques engagées ces dernières années contribuent au renforcement progressif des équilibres économiques, notamment à travers l'amélioration des réserves extérieures qui dépassent 42 milliards USD ainsi qu'une amélioration de la position du compte courant.

Le Nigéria bénéficie d'une notation souveraine internationale de B3 (perspective stable) auprès de Moody's reflétant la taille et la diversification de son économie, son importance régionale et son potentiel de croissance tout en intégrant les défis liés à l'environnement macroéconomique et

budgétaire.

Pour ShafDB, le Nigeria représente un actionnaire stratégique de premier plan apportant une profondeur institutionnelle, un accès à un marché immobilier majeur et un potentiel important de développement des activités de financement du logement et des infrastructures urbaines.

Une Solidité de l'actionnariat

La présence d'actionnaires institutionnels et souverains majeurs tels que la BAD, le Kenya et le Nigéria constitue un élément clé de la solidité institutionnelle de ShafDB. Leur engagement historique, leur capacité financière et leur soutien stratégique renforcent la crédibilité de la Banque auprès des investisseurs, des partenaires financiers et des marchés de capitaux.

Cet actionnariat diversifié constitue également un facteur important dans la stratégie de croissance de ShafDB visant à accroître son rôle de banque panafricaine de référence dans le financement du logement abordable et du développement urbain durable.

3.5. Organisation et gouvernance

3.5. Organisation et gouvernance

La gouvernance de la Banque de Développement Shelter Afrique est organisée autour des organes ci-après :

- Le Conseil d'administration (CA) ;
- Le Comités du Conseil d'administration ;
- Les Comités internes de gestion.

3.5.1. Le Conseil d'administration

La Banque de Développement Shelter Afrique est régie par un conseil d'administration dont chacun des membres est nommé par ses actionnaires pour un mandat de trois (3) ans renouvelables. Le Conseil d'administration composé de neuf (09) administrateurs et de deux administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration est chargé de définir l'orientation stratégique de la banque conformément au mandat conféré par les actionnaires. Il formule également les politiques de l'entreprise, fixe le niveau de tolérance au risque et veille à ce que les objectifs de l'entreprise soient atteints dans un environnement maîtrisé.

Le Conseil d'administration se réunit tous les trimestres pour examiner les performances de la Banque de Développement Shelter Afrique 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 de toute question nécessitant une attention particulière entre les réunions trimestrielles.

Les principales responsabilités du conseil d'administration sont notamment les suivantes :

- Supervision stratégique : orienter et superviser à un haut niveau les activités de l'entreprise, en veillant à ce qu'elles soient conformes à son mandat et à ses objectifs de développement à long terme.
- Alignement institutionnel : veiller à ce que la vision,

la mission et les valeurs fondamentales reflètent les priorités des actionnaires et qu'une culture organisationnelle forte et axée sur les valeurs soit cultivée et intégrée à tous les niveaux.

- Planification stratégique et suivi des performances : approuver la stratégie d'entreprise, le cadre financier et les objectifs commerciaux de la Banque, et assurer un suivi continu des performances par rapport à ces objectifs.
- Gouvernance par rapport aux risques : définir le niveau de tolérance au risque de l'entreprise et s'assurer que les décisions stratégiques sont évaluées et surveillées par rapport au seuil fixé afin de maintenir la résilience et la durabilité.
- Haute direction et succession : superviser la nomination, l'évaluation des performances et la planification de la succession à la haute direction, y compris la mise en place de politiques de rémunération appropriées des hauts cadres qui s'alignent sur les performances et les valeurs institutionnelles.

Pour ancrer son éthique de gouvernance dans des principes mondialement reconnus, le Conseil d'administration a adopté le Code King IV de gouvernance d'entreprise (Afrique du Sud) comme référence fondamentale, tout en intégrant les bonnes pratiques internationales pertinentes. Cette approche reflète l'engagement de la Banque de Développement Shelter Afrique en faveur de l'intégrité, de la responsabilité et d'une gestion axée sur les performances.

Tableau 15 : Membres du conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique

Administrateurs représentant les actionnaires de la catégorie « A »			
Pays répartis dans des groupes	Administrateurs représen- tants	Fonction au sein du Conseil d'administration	Pays de l'adminis- trateur
Groupe 1 : Botswana, Eswatini, Lesotho, Malawi, Namibie, Tanzanie, Zambie, Zimbabwe	Dr. Albert Malama	Administrateur	Zambie
	M. Bhekithemba Matsebula	Administrateur suppléant	Eswatini
Groupe 2 : Bénin, Côte d'Ivoire, Guinée Equatoriale, Guinée, Guinée Bissau, Madagascar, Maroc, Sénégal, Togo	Mme. Badiaa Setta	Administrateur	Maroc
	M. Ibrahima Sory Diallo	Administrateur suppléant	Guinée
Groupe 3 : Algérie, Burkina Faso, Cap-Vert, Djibouti, Mali, Mauritanie, Tunisie, Niger	M. Siko Yacouba	Administrateur	Burkina Faso
	Mme. Salima Guellab	Administrateur suppléant	Algérie
Groupe 4 : Burundi, Cameroun, Tchad, République centrafricaine, République Démocratique du Congo, Congo, Gabon, Sao Tome & Principe	Mme. Célestine Ketcha Courtès	Administrateur	Cameroun
	M. Tchelu Laurent Mwenyemali	Administratrice suppléante	RDC
Groupe 5 : Gambie, Ghana, Libéria, Ile Maurice, Rwanda, Seychelles, Sierra Leone, Ouganda, Somalie	M.Chris Pobee Abbey	Administrateur	Ghana
	M. Michael Mugabi	Administrateur suppléant	Ouganda
Groupe 6 : Kenya	M.Said Athman Mtwana	Vice-Président du Conseil d'administration	Kenya
	Mme.Selina Auoko	Administratrice suppléante	Kenya
Groupe 7 : Nigéria	Mme Margaret Adejobi Ojewemi-mo Omokunm	Administratrice	Nigéria
	M. Uwakwe Roland Ikechukwu	Administrateur Suppléant	Nigéria
Administrateurs représentant les actionnaires de la catégorie « B »			
Administrateurs	Représentant	Fonction au sein du Conseil d'administration	Pays de l'administrateur
M. Didier Kangni Acouetey	Banque Africaine de Développement (BAD)	Administrateur	Togo
M. Abayomi Ayodabo		Administrateur suppléant	Nigéria
M. Phocas Nyandwi	Africa-Re	Administrateur	Burundi
M. Guy Blaise Fokou		Administrateur suppléant	Cameroun
Administrateurs indépendants			
Administrateurs indépendants	Fonction au sein du Conseil d'administration		Pays de l'administrateur
M. Lionel Zinsou	Président du Conseil d'administration		Bénin
M. Babatunde Sanda	Administrateur		Nigéria

Source : Statuts ShafDB

Figure 3 : Curriculum Vitae des membres du Conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique



Administrateur M. Lionel Zinsou

Président du Conseil d'administration

Diplômes universitaires :

- Diplômé de l'École Normale Supérieure
- Associé en capital-investissement

Aptitudes et compétences :

- Recherche et développement économiques
- Gouvernance d'entreprise
- Stratégie financière



Administrateur M. Said Athman Mtwana

Vice-Président du Conseil d'administration

Représentant le Groupe 1

Secrétaire au logement du ministère du Territoire, des Travaux publics, du Logement et de l'Urbanisme (Kenya)

Diplômes universitaires :

- Master en planification urbaine et régionale, University of Nairobi
- Licence en économie du bâtiment, University of Nairobi

Aptitudes et compétences

- Gestion des projets
- Analyse des données
- Aménagement urbain



Administrateur Mr. Didier Kangni Acouetey

Représentant la Banque africaine de développement (BAD)

Conseiller spécial du président de la Banque africaine de développement (BAD)
Pilotage des travaux de la Nouvelle Architecture Financière Africaine pour le Développement (NAFAD), Fondateur du cabinet de recrutement international Africsearch

Diplômes universitaires :

- Diplôme de l'École nationale supérieure d'Arts et Métiers Paris, France
- Executive Master en Business Administration, Ecole supérieure de commerce de Paris (ESCP), France

Aptitudes et compétences :

- Gouvernance d'entreprise
- Financement du développement
- Capital humain
- Partenariats internationaux

Figure 3 : Curriculum Vitae des membres du Conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique



Administrateur Dr. Phocas Nyandwi

Représentant African Reinsurance Corporation (Africa-Re)

Diplômes universitaires

- Bachelor's degree en Economie, University of Burundi
- MBA, Eastern and Southern African Management Institute (ESAMI)
- Diplôme d'études supérieures en Assurances, Institut Africain des Assurances (IAA), Tunis
- Certifié expert en micro-assurances (Frankfurt School of Finance and Management)

Aptitudes et compétences

- Expert en assurance non-vie et vie, en micro-assurance
- Gestion des risques



Administrateur Docteur Albert Malama

Représentant le Groupe 1

Diplômes universitaires :

- Bachelor en Architecture, Université Copperbelt Zambie
- Master of Science en Architecture, Université de Londres Angleterre
- Doctorat en philosophie, Université de Sheffield Angleterre
-

Aptitudes et compétences :

- Connaissances spécialisées en matière d'élaboration et de mise en œuvre des politiques publiques
- Connaissances spécialisées en matière de conception de bâtiments durables (architecture écologique)
- Connaissances spécialisées en matière de développement des infrastructures dans les zones périurbaines en Zambie



Administratrice Mme Badiia Setta

Représentant le Groupe 2

Diplômes universitaires :

- Certificat en administration publique, Université internationale de Rabat Maroc
- Master en politiques de développement, KDI School of Public Policy and Management, Corée du Sud
- Diplôme d'études supérieures appliquées (DESA) en droit public
- Diplôme de l'École Nationale d'Administration

Aptitudes et compétences :

- Gouvernance institutionnelle
- Finance internationale
- Coopération multilatérale et gestion stratégiques des partenariats en développement

Figure 3 : Curriculum Vitae des membres du Conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique



Administrateur Mr Siko Yacouba

Représentant le Groupe 3

Diplômes universitaires :

- Master en Plans et Projets pour les villes du Tiers Monde, Faculté d'architecture, Polytechnique, Université de Turin Italie
- Master of science en Développement environnemental durable international
- Certificat en planification urbaine et développement des infrastructures
- Master en Géographie

Aptitudes et compétences :

- Géographe / Urbaniste
- Expert en plans et projets pour les villes du tiers monde
- Spécialiste en planification urbaine durable



Administratrice Son Excellence Madame la Ministre Célestine Ketcha Courtès

Représentant le Groupe 4

Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain du Cameroun ;

Membre du Conseil Mondial des Maires de Cités et Gouvernements Locaux Unis (CGLU) ;

Ambassadrice des Autorités Locales de l'Afrique Francophone à l'Union Européenne portant sur le Dialogue structuré, groupe de travail sur l'efficacité de l'aide ;

Présidente de la Commission des Aides Humanitaires et Gestion des Risques à l'AIMF ;

Présidente du Conseil d'Administration de l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU) ;

Présidente du Conseil d'Administration de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) ;

Présidente du Bureau de l'Assemblée Générale Annuelle de la Banque de

Développement Shelter Afrique.

Diplômes universitaires :

- Diplôme d'Etudes Supérieures de Commerce et d'Economie
- Brevet de pilote privé d'avion privé

Aptitudes et compétences :

- Urbanisme
- Développement Durable
- Sécurité et Climat

Figure 3 : Curriculum Vitae des membres du Conseil d'administration de la Banque de Développement Shelter Afrique



Administrateur M. Chris Pobee Abbey

Représentant le Groupe 3

Ministère des travaux publics et du logement - Ghana
Membre associé de l'Institut des architectes du Ghana

Diplômes universitaires

- Masters en aménagement urbain, Chung-Ang University
- Licence en Architecture, Kwame Nkrumah University

Aptitudes et compétences

- Conception architecturale
- Évaluation technique et gestion de projet
- Formulation de politiques



Administratrice Mme Adejobi Margaret Ojewemimo

Représentant le Groupe 7

Diplômes universitaires :

- Diplôme professionnel complet en urbanisme et aménagement du territoire, Université d'Ibadan, Nigéria
- Master en aménagement urbain et régional, Université d'Ibadan, Nigéria
- Diplôme professionnel de troisième cycle (PGD) en gestion foncière et régularisation
- des quartiers informels, Université Erasme HIS (Institute for Housing and Urban Development Studies), Pays-Bas

Aptitudes et compétences :

- Urbanisme
- Planification et aménagement du territoire

3.5.2. Les Comités du Conseil d'administration

Le conseil d'administration a mis en place quatre comités permanents, chacun doté d'une direction et d'un champ d'action définis afin de renforcer la surveillance de la gouvernance et de soutenir la prise de décision stratégique.

Ces comités sont les suivants :

- Le Comité d'audit et des risques (ARC) ;
- Le Comité des finances, du crédit et des investissements (FCIC) ;
- Le Comité des ressources humaines, de la gouvernance et des nominations (RHGN) ;
- Le Comité de la stratégie, de la conduite des affaires et de l'éthique (SBCE).

Ces comités sont des organes de gouvernance essentiels du conseil d'administration qui lui permettent de s'acquitter de ses responsabilités fiduciaires dans des domaines importants comme la stratégie d'entreprise, la gestion des risques d'entreprise, les décisions d'investissement,

le déploiement du capital, la politique de gouvernance et la conduite éthique. Chaque comité fonctionne selon un mandat défini et se réunit tous les trimestres ou plus fréquemment selon les exigences de son domaine.

La structure des comités garantit que les questions importantes, en particulier celles liées à la stratégie à long terme, à la croissance de l'organisation, à la surveillance des risques et à la création de valeur pour les parties prenantes, sont rigoureusement examinées avant d'être soumises à la décision finale du conseil d'administration. Cette approche de la gouvernance à plusieurs niveaux renforce l'intégrité des décisions, la discipline opérationnelle et l'alignement sur le mandat de développement de SHELTER AFRIQUE.

Conformément aux bonnes pratiques en matière de gouvernance mondiale, le conseil d'administration conserve la latitude de déléguer des pouvoirs spécifiques à ces comités et peut également constituer des comités ad hoc s'il le juge nécessaire pour traiter des priorités émergentes ou des questions particulières



Siège social de la Banque de développement Shelter Afrique

Tableau 16 : Rôle des Comités du Conseil d'administration

Comités du Conseil d'administration	Champ d'application des activités menées
Comité d'audit et des risques (ARC)	• Performance financière • Rapports financiers et intégrité • Gestion de l'actif et du passif • Audit interne et externe (constatations et recommandations) • Identification, évaluation, • gestion et conformité des risques de l'entreprise • Révisions des politiques connexes
Comité des Ressources humaines, de Gouvernance et des Nominations (RHGN)	• Capital Humain et Culture • Achats • Administration • Nominations • Rémunération du conseil d'administration et du personnel • Gouvernance des TIC • Planification de la relève et révision des politiques connexes
Comité des finances, du crédit et des investissements (FCIC)	• Recommandations en matière de politique et de stratégie de crédit, • Nouvelles approbations de financement de ShafDB, • stratégies de restructuration et de recouvrement de prêts, telles que proposées par la direction
Comité de la stratégie, de la conduite des affaires et de l'éthique (SBCE)	• 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 valeurs de la Banque de Développement Shelter Afrique et suivi des progrès annuels du redressement de l'organisation

Source : ShafDB

Tableau 17 : Membres des Comités du Conseil d'administration

Comités du Conseil d'administration	Membres
Comité d'audit et des risques (ARC)	Directeur Eucharie Alozie (Président du Comité) Directeur Babatunde Sanda Directeur Jack Ngarambe Directeur Ahmed Belayat
Comité des Ressources humaines, de Gouvernance et des Nominations (RHGN)	Directeur Tchelu Mwenyimali (Président du Comité) Directeur Chris Pobee Abbey Directeur Seydou Sissoko Directeur Phocas Nyandwi
Comité des finances, du crédit et des investissements (FCIC)	Directeur Babatunde Sanda (Président du Comité) Directeur Phocas Nyandwi Directeur Said Athman Directeur Lionel Zinsou
Comité de la stratégie, de la conduite des affaires et de l'éthique (SBCE)	Dr Chii Akporji M. Ahmed Belayat Président du Comité FCIC – M. Babatunde A. Sanda Président du Comité HRGN – M. Tchelu Mwenyimali

Source : ShafDB

3.5.3. Les Comités internes de gestion

La Banque de Développement Shelter Afrique dispose de 9 Comités internes de gestion qui se réunissent mensuellement, trimestriellement ou plus fréquemment.

Dans le cadre de la tenue de ces comités, le personnel de la Banque de Développement Shelter Afrique a la possibilité, selon la décision des membres desdits Comités, d'être invité de temps à autre à titre d'observateurs ou d'experts en la matière.

La composition des missions assignées aux Comités peut être modifiée périodiquement à la discrétion du Directeur Général en fonction des besoins de la banque.

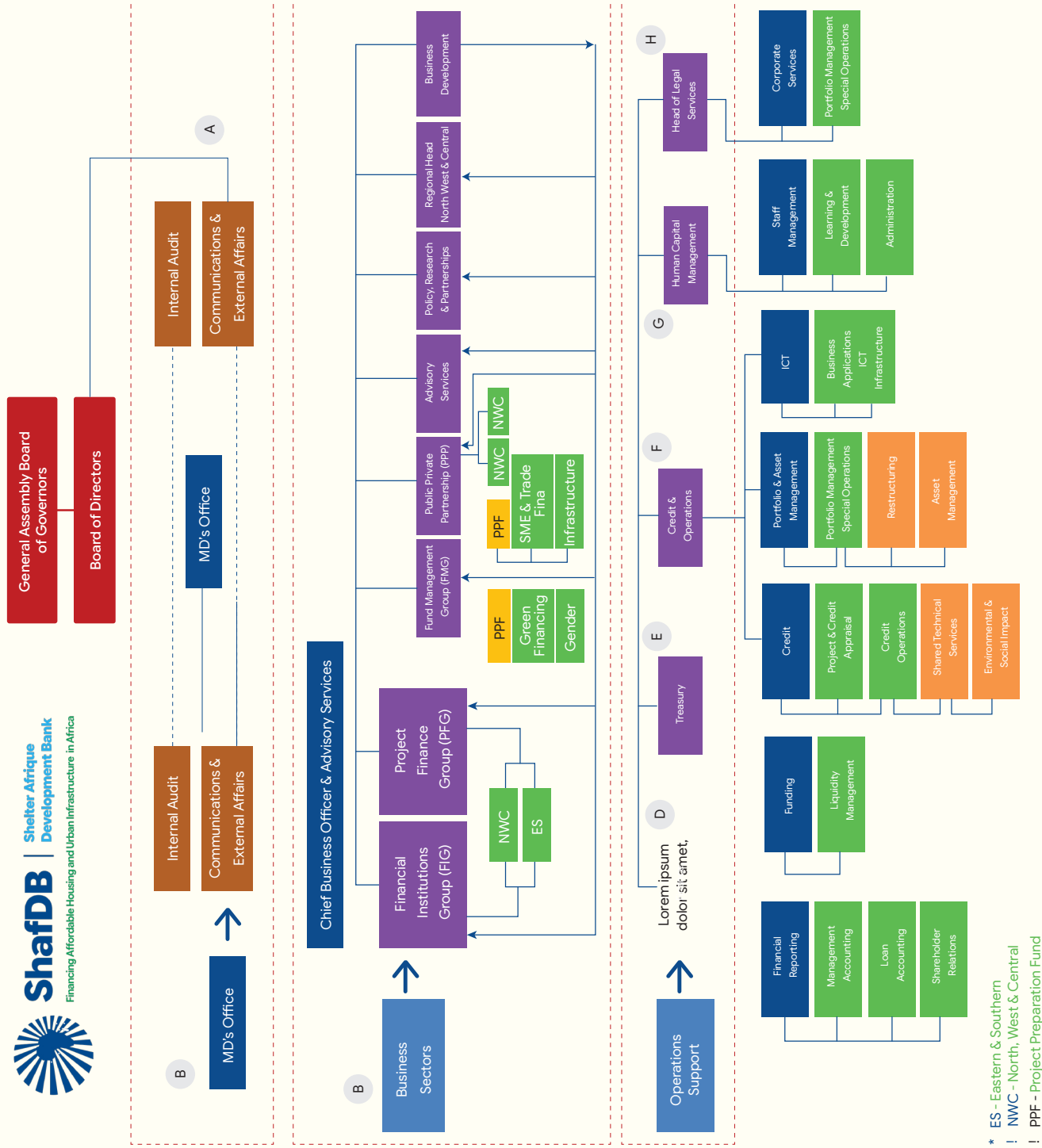
Le mandat des membres du Comité est d'une durée d'un an (renouvelable).

Les neuf Comités internes de gestion de la Banque de Développement Shelter Afrique sont listés ci-après :

- Le Comité des achats et des cessions ;
- Le Comité des prêts au logement du personnel ;
- Le Comité de crédit ;
- Le Comité de surveillance et de recouvrement des prêts ;
- Le Comité de gestion Actif- Passif ;
- Le Comité de gestion des opérations ;
- Le Comité de gestion du Capital humain ;
- Le Comité de discipline ;
- Le Comité de Gestion des risques.

3.5.4. Présentation des principales directions et du management

L'organigramme de la Banque de Développement Shelter Afrique à date se présente comme suit :



* ES - Eastern & Southern
! NWC - North, West & Central
! PPF - Project Preparation Fund

Corporate Functions

- Internal Audit
- Company Secretary
- Enterprise Risk Management

Office of the MD

- Executive Assistant
- Communications & External Affairs
- Advisors

Business Sector

- FIG: Financial Institutions Group
- PFG: Project Finance Group
- FMG: Fund Management Group
- PPP: Public Private Partnership
- Advisory Services
- Policy Research and Partnerships
- Regional Head North West & Central
- Business Development

Finance

Treasury

Credit and Operations

Human Capital Management

Head of Legal Services

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique



Présentation du Directeur Général, *Thierno-Habib HANN, CFA*

Thierno-Habib HANN est le Directeur Général de la Banque de Développement Shelter Afrique, l'institution panafricaine de financement du logement. Il a rejoint la Banque de Développement Shelter Afrique après avoir travaillé à la Société financière internationale (SFI/IFC) où il a occupé le poste de Responsable Asie-Pacifique du financement du logement, basé à Bangkok en Thaïlande.

Monsieur HANN dispose de plus de 20 années d'expérience internationale dans le financement du logement, les marchés de capitaux, la banque d'investissement et les financements structurés. Il apporte une riche expérience en matière de leadership dans le développement et l'investissement, une connaissance pointue du marché immobilier et un « track record » solide.

Monsieur HANN a débuté sa carrière au sein du cabinet de conseil Arthur Andersen, LLC en tant que Consultant Senior Financial Services & Capital Markets à New York. Il a travaillé chez JPMorgan Chase et Goldman Sachs en tant que Directeur et Vice-Président, respectivement et a dirigé des équipes d'investissement émettant des titres adossés à des créances hypothécaires (RMBS/CMO) et des dérivés de

crédit (CDS).

Il a également travaillé au sein du Groupe de la Banque mondiale en tant que responsable du programme de développement du secteur privé en Guinée, responsable de la conception et de la mise en œuvre du programme d'amélioration du climat d'investissement. Il a développé un portefeuille bancable d'investissements et a procuré des services de Conseil aux projets gouvernementaux dans des secteurs stratégiques de l'économie.

Monsieur HANN est titulaire d'un MBA Finance & Investments de la Zicklin School of Business, Bernard Baruch, City University of New York, d'une maîtrise en comptabilité et finance (MSTCF) et d'un Bachelor en gestion et économie appliquée (GEA) de l'Université Paris IX Dauphine obtenus avec mention.

Originaire de Guinée Conakry, Habib est le cofondateur d'« AngelAfrica », un groupe de réflexion panafricain qui a pour objet de fournir des analyses et propositions afin de parvenir à la prospérité économique du continent africain en développant et en encourageant l'innovation, les rencontres avec les investisseurs et les partenariats commerciaux.

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique



Directrice financière,

Béatrice MBURU

Béatrice MBURU est titulaire d'un MBA de la Warwick Business School (Royaume-Uni) et d'un Bachelor of Science International Business Administration-Finance. Elle est également expert-comptable agréé (CPA) et membre de l'Institut des experts-comptables.

Elle dispose de plus de 23 années d'expérience en gestion financière (planification financière, contrôle et reporting), budgétisation, restructuration de dettes, gestion de trésorerie et levée de fonds sur le marché financier international notamment le Debt Capital Market (émission d'euro-obligations).

Elle a travaillé au sein des départements Trésorerie et Finance de la Banque africaine d'import-export (Afreximbank). Elle a également occupé divers postes de direction financière chez Standard Chartered Bank, Bombardier Uganda Limited et DHL Logistics.



Directeur commercial,

Gibson MAPFIDZA

Gibson MAPFIDZA est un ressortissant zimbabwéen possédant plus de 20 années d'expérience en tant qu'expert-géomètre agréé, principalement spécialisé dans les secteurs du bâtiment et des infrastructures de grande envergure. Avant de rejoindre ShafDB, il était directeur général de Mashonaland Holdings Limited.

Tout au long de sa carrière, il a mené à bien de nombreux projets de développement immobilier de grande envergure à travers l'Afrique démontrant une expertise en matière de financement d'infrastructures, de gestion d'investissements immobiliers et d'initiatives de croissance stratégique du Business.

Sa carrière a débuté chez CB Richard Ellis (CBRE) International Property Consultants, suivie d'un rôle clé à la Reserve Bank of Zimbabwe, où il a dirigé les portefeuilles de services immobiliers d'entreprise (CRES) et de financement des infrastructures.

En 2010, Gibson a rejoint Old Mutual et a accédé au poste de responsable du développement immobilier. Il a supervisé d'importants projets d'infrastructures au Zimbabwe, en Afrique du Sud et au Malawi, et a contribué à l'évaluation et au regroupement de portefeuilles immobiliers en Afrique de l'Est pour le compte d'Old Mutual Africa. Il est membre actif du Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) et d'autres instituts professionnels régionaux.

Gibson a poursuivi ses études à l'Université de Reading, au Royaume-Uni, où il a obtenu un Master of Science in Real Estate Investment. Il a également obtenu un MBA spécialisé en Development Finance à l'Université du Cap en 2022.

En plus de ses activités professionnelles, Gibson partage ses connaissances en tant que conférencier à l'Université du Zimbabwe depuis 2008.

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique

Directeur de la Trésorerie

Nabil MAHFOUDH



Nabil MAHFOUDH, de nationalité tunisienne, a été nommé nouveau chef de la trésorerie au sein de Shelter Afrique. Sa fonction est directement rattachée à la Direction Générale. Fort d'une expérience internationale de plus de 26 ans, il apporte une expertise précieuse en matière de gestion des devises/taux de change, de liquidité, d'investissements et de risques de taux d'intérêts.

Au cours de sa carrière, Nabil a occupé divers postes au sein de la direction de la trésorerie, des salles des marchés et de la gestion des risques, notamment dans le domaine de la gestion actif-passif, gestion des relations avec les institutions financières et mise en œuvre de solutions logicielles de trésorerie.

Nabil a rejoint Shelter Afrique après avoir travaillé à la Qatar National Bank en Tunisie. Il est titulaire d'un Bachelor en Finance Internationale de l'IHEC Tunisie, d'un master en finance de marché et Corporate Finance de l'IHEC Tunisie, d'un master en gestion bancaire du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) à Paris, d'un Certificat de négociation ACI et d'un diplôme en salle de marché internationaux obtenu auprès de la Financial Markets Association de Londres.

Il parle couramment trois langues : le français, l'anglais et l'arabe.

Responsable des ressources humaines,

Charles KAZUKA



Charles KAZUKA a suivi ses études de premier cycle à l'université Makerere (Kampala, Ouganda) et a effectué ses études de troisième cycle à l'Université de Leicester (Royaume-Uni). Il dispose de plus de 20 années d'expérience dans la transformation et la stratégie des ressources humaines en Afrique de l'Est, de l'Ouest et australe.

Ses expériences passées, pour la plupart, ont été réalisées dans le secteur financier. Ainsi, il a notamment occupé le poste de directeur des ressources humaines au sein d'institutions de premier plan telles que Barclays Bank (Tanzanie et Ghana), NMB Bank (Tanzanie) et a été directeur régional des ressources humaines pour l'Afrique de l'Est et de l'Ouest chez British Petroleum (BP).

Il a rejoint Shelter Afrique après avoir travaillé chez Pharo Ventures, une entreprise sociale de premier plan au Kenya. Charles est également un professionnel des ressources humaines certifié.

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique



Responsable du service juridique, *Secrétaire générale, Sandie HANDOU*

Sandie Paho HANDOU, originaire du Cameroun, est une dirigeante chevronnée en droit, conformité et affaires institutionnelles, forte de plus de 20 ans d'expérience internationale en Afrique et en Europe. Son expertise couvre les secteurs réglementés, les multinationales et les opérations complexes à l'échelle internationale.

Elle rejoint La Banque de Développement Shelter Afrique forte d'une solide expérience en gouvernance d'entreprise, stratégie réglementaire, conformité et relations avec les parties prenantes. Auparavant, elle était directrice régionale des affaires juridiques, de la conformité et des affaires institutionnelles pour l'Afrique de l'Ouest, supervisant la stratégie juridique au Cameroun, en Côte d'Ivoire, en Guinée et au Bénin, tout en exerçant les fonctions de secrétaire générale et de conseillère auprès du conseil d'administration.

Sandie a occupé des postes de direction au sein de grandes entreprises internationales telles que LafargeHolcim (CIMENCAM), British American Tobacco, Diageo et Procter & Gamble, où elle a conseillé les comités exécutifs et les conseils d'administration en matière de gestion des risques, de relations publiques, d'éthique et de croissance durable. Elle est reconnue comme une dirigeante inspirante dotée d'un sens aigu des affaires et d'une grande intégrité.

Elle est titulaire d'un master en droit commercial international de l'Université de Northumbria (Royaume-Uni), d'un autre master de l'Université de Rouen (France) et de certificats de formation continue de l'INSEAD et de la Lagos Business School. Bilingue français-anglais, Sandie est profondément engagée en faveur de l'excellence en matière de gouvernance, d'un leadership responsable et du développement durable de l'Afrique.



Responsable du crédit et des opérations, *Christopher CHEGE*

Christopher CHEGE dispose de plus de 20 années d'expérience dans la mise en place et la gestion d'opérations de financement du logement : de l'origination, de la souscription des transactions jusqu'au traitement. Il a également été étroitement impliqué dans des situations de redressement d'entreprises au sein d'institutions phares panafricaines.

Il est également membre contributeur d'organismes et de sociétés faitières du secteur du logement notamment l'African Real Estate Society (AFRES), la Global Real Estate Society (GRI), l'East African Property Investments (EAPI) et intervient comme conférencier principal à la School of Real Estate de l'Université Makerere.

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique



Responsable de l'audit interne,

Marianne KOLY

Marianne KOLY est une experte reconnue en audit, gestion des risques et détection des fraudes.

Elle a obtenu son Master en administration publique de l'École Nationale d'Administration Publique du Québec (Canada) et détient un Bachelor en administration des affaires de l'Université Paris XII (France).

Marianne est auditrice interne certifiée (CIA), professionnelle certifiée en assurance de gestion des risques (CRMA) et une examinatrice certifiée en matière de fraude (CFE). Avec une carrière remarquable de 20 ans, elle a gravi les échelons au sein des services Assurance et Conseil en audit d'un prestigieux cabinet d'audit « Big Four ». Elle a notamment occupé le poste Audit Senior Manager chez EY (anciennement Ernest & Young) en Afrique de l'Ouest.

Sa vaste expérience comprend la réalisation d'audits internes axés sur les risques au Canada et la collaboration avec des institutions financières multinationales à travers l'Afrique dans le cadre de la réalisation de projets d'audit.

Marianne a joué un rôle crucial dans la délivrance d'audits financiers et de services de conseil englobant la cartographie des risques, le conseil en transaction services, et les revues de contrôle interne.

Parlant couramment l'anglais et le français, Marianne Koly apporte une perspective internationale unique à son travail faisant d'elle un atout pour l'entreprise.



Responsable de la gestion du risque d'entreprise,

Bernard OKETCH

Bernard OKETCH est de nationalité kényane. Il est titulaire d'un master en administration des affaires, spécialisé en stratégie de l'Université de Nairobi et d'un Bachelor en informatique de gestion de l'Université Strathmore. Il dispose de plus de douze années d'expérience en gestion des risques d'entreprise.

Il a auparavant travaillé chez Deloitte & Touche au sein du département de conseil en gestion des risques pendant neuf ans, de 2007 à 2016.

Avant de rejoindre la Co-operative Bank of Kenya, une banque de premier plan, en tant que responsable principal de la gestion des risques, où il a travaillé pendant trois ans, Bernard a notamment travaillé pendant de nombreuses années au développement et à la mise en œuvre de programmes de gestion des risques d'entreprise.

Curriculum Vitae des dirigeants de la Banque de Développement Shelter Afrique



Responsable de la communication et des relations extérieures

Mutoni KARASANYI

Mutoni Karasanyi est un professionnel de la communication stratégique qui compte plus de 16 ans d'expérience dans la conception et la direction d'initiatives de communication au sein d'organisations internationales complexes. Il a fait ses preuves en accompagnant des cadres supérieurs dans les domaines de la stratégie de communication, du leadership d'opinion, des discours de direction, de l'engagement des parties prenantes et de la communication d'entreprise. Son expertise réside dans sa capacité à traduire des priorités institutionnelles complexes en récits clairs et convaincants qui renforcent la cohésion organisationnelle, amplifient la voix de la direction et renforcent la crédibilité auprès de publics variés.

Plus récemment, Mutoni a occupé le poste de rédacteur en chef de la page d'accueil de l'intranet du Groupe de la Banque mondiale. Depuis qu'il a rejoint le Groupe de la Banque mondiale en 2012, il a occupé des fonctions de communication et d'engagement au sein de plusieurs unités opérationnelles, notamment le Bureau du directeur général des opérations, le Groupe d'évaluation indépendant (IEG), le département Finance, compétitivité et innovation (FCI), la trésorerie de la SFI, la région Afrique et plusieurs équipes chargées des fonds fiduciaires. Avant de rejoindre le Groupe de la Banque mondiale, il a conseillé des entreprises du classement Fortune 500 aux États-Unis et a travaillé avec des petites et moyennes entreprises au Rwanda. Mutoni est titulaire d'un MBA ainsi que d'une licence en études cinématographiques et en sciences politiques du Boston College.

3.6. Indicateurs clés du secteur du logement en zone UEMOA

Les principaux indicateurs clés du secteur du logement en zone UEMOA sont présentés dans les tableaux ci-après :

Tableau 18 : Principales statistiques du secteur du logement dans les pays de l’UEMOA

Pays	Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (principalement en 2020)	Pourcentage des ménages ayant accès aux services de base notamment l'eau, l'électricité et l'assainissement (2022)	Maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine / m2		Coût moyen national de construction par m2
Bénin	67,9%	58%	36 604 200 FCFA (60 000 USD)	65	976 112 FCFA (1 600 USD)
Burkina Faso	27%	61%	7 500 000 FCFA (12 295 USD)	58	976 040 FCFA (1 600 USD)
Côte d'Ivoire	53,21%	77%	12 500 000 FCFA (20 475 USD)	45	915 730 FCFA (1 500 USD)
Guinée-Bissau	60,8%	59%	10 219 449 FCFA (16 746 USD)	110	204 389 FCFA (335 USD)
Mali	41,9%	85%	15 510 660 FCFA (25 417 USD)	60	961 672 FCFA (1 576 USD)
Niger	70%	69%	8 900 000 FCFA (14 584 USD)	57	961 672 FCFA (1 576 USD)
Sénégal	32%	88%	12 000 000 FCFA (19 666 USD)	150	1 037 321 FCFA (1 700 USD)
Togo	38,5%	72%	7 000 000 FCFA (11 473 USD)	92	976 213 FCFA (1 600 USD)

Source : ShafDB, 2024

Pays	% de ménages vivant en zone urbaine	% de la population urbaine vivant dans des bidonvilles	Taux d'urbanisation	Ratio des prêts hypothécaires par rapport au PIB/an		Nombre de prêteurs hypothécaires résidentiels / an	
Bénin	50,1%	67,9%	3,8%	0,05	2023	14	2024
Burkina Faso	32,5%	26,6%	4,5%	0,06	2021	96	2023
Côte d'Ivoire	53,2%	53,2%	3,4%	0,10	2020	31	2024
Guinée-Bissau	n/a	60,8%	3,1%	0,27	2023	6	2023
Mali	46,2%	41,9%	4,7%	0,06	2022	6	2023
Niger	17,1%	70,0%	4,7%	0,53	2020	14	2023
Sénégal	49,6%	31,6%	3,6%	1,54	2019	27	2023
Togo	44,5%	38,5%	3,6%	n/a	n/a	10	2022

Source : ShafDB, 2024 n/a : non applicable

Pays	Taux d'intérêt type non subventionné des prêts hypothécaires résidentiels	Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours / Année		Taille du programme gouvernemental de logement social / Année de lancement	
Bénin	6,9%	539	2021	20 000	2018
Burkina Faso	5,0%	3 359	2021	40 000	2016
Côte d'Ivoire	10,0%	696	2019	150 000	2012
Guinée-Bissau	5,1%	350	2019	n/a	n/a
Mali	8,0%	227	2022	20 000	2015
Niger	12,0%	1439	2020	20 000	2019
Sénégal	7,5%	25 233	2020	100 000	2019
Togo	6,0%	n/a	n/a	20 000	2015
UEMOA		31 843	14 142	370 000	

Source : ShafDB, 2024 n/a : non applicable

3.7. Caractéristiques du déficit de logements en zone UEMOA et solutions proposées par la Banque de Développement Shelter Afrique

Déficit de logements en Afrique/UEMOA

Selon le rapport 2017 des Nations unies intitulé « Drivers of Migration and Urbanization in Africa » (Facteurs de migration et d'urbanisation en Afrique), l'Afrique subsaharienne est considérée comme la région du monde qui s'urbanise le plus rapidement. Les zones urbaines en Afrique subsaharienne accueillent actuellement environ 472 millions de personnes, un chiffre qui devrait doubler au cours des 25 prochaines années. En outre, la part de l'Afrique dans la population urbaine mondiale devrait augmenter de manière significative passant de 11,3 % en 2010 à 20,2 % en 2050.

Cette urbanisation rapide, combinée à une croissance démographique soutenue, a intensifié la demande de logements décents et abordables sur tout le continent. L'Afrique est actuellement confrontée à un déficit estimé

à 56 millions de logements. Dans ce contexte, l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies inclusives, durables et efficaces pour la fourniture de logements abordables sont devenues une priorité absolue.

Le déficit de logements dans la zone de l'UEMOA est estimé entre 2,5 et 3,5 millions d'unités, avec une demande annuelle supplémentaire d'environ 800 000 logements, selon le rapport 2024 de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA).

Les États membres de l'UEMOA (Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Guinée-Bissau, Mali, Niger, Sénégal et Togo) sont tous actionnaires de la Banque de Développement Shelter Afrique ce qui souligne l'importance stratégique de ce défi.

1. Le déficit de logements dans la région de l’UEMOA est dû à plusieurs facteurs structurels

i. la démographie et les pressions liées à l’urbanisation : le déficit croissant en matière de logement est alimenté par

une forte croissance démographique et une urbanisation rapide qui devrait dépasser 54% d’ici 2050. Les pays membres de l’UEMOA connaissent une urbanisation rapide, mais avec des disparités importantes. Alors que des pays comme la Côte d’Ivoire et le Sénégal ont des taux d’urbanisation proches de 50%, d’autres, comme le Niger et le Burkina Faso, restent en dessous de 30%.

Tableau 19 : Déficit de logements des pays de l’UEMOA

Pays	Déficit National/ Capitale	Population	Ménages	Taux de croissance démographique annuel (%)	Ménages urbains	Taux d’urbanisation
Bénin	320 000	13 712 828	2 335 719	2,7%	1 170 195	3,8%
Burkina Faso	400 000	23 251 485	3 630 745	2,5%	1 180 718	4,5%
Côte d’Ivoire	800 000	28 873 034	5 197 095	2,5%	2 762 204	3,4%
Guinée-Bissau	30 000	2 150 842	n/a	2,1%	n/a	3,1%
Mali	440 000	23 293 698	3 484 826	3,1%	1 609 606	4,7%
Niger	40 000	27 202 843	3 920 330	3,7%	668 573	4,7%
Sénégal	500 000	17 763 163	1 928 689	2,6%	956 224	3,5%
Togo	500 000	9 053 799	1 693 139	2,3%	753 278	3,6%
UEMOA	3 030 000	145 301 692	22 190 543		7 920 080	

Source : ShafDB, 2024 n/a : non applicable

ii. Le coût élevé du financement et la prédominance des prêts à court terme ne correspondent pas aux longues durées requises pour le financement du logement. Selon la CRRH-UEMOA, les taux d’intérêt hypothécaires varient entre 6% et 12,5% avec des durées de remboursement qui dépassent rarement 20 à 30 ans. La Banque centrale des États de l’Afrique de l’Ouest (BCEAO) a estimé le ratio des prêts immobiliers par rapport au PIB à seulement 1,43% en 2023.

Pays	2020	2021	2022	2023	2024	Var 23/24 (%)
Bénin	850,8	1 017,6	1 491,3	1 729,8	1 929,6	11,6%
Burkina Faso	1 931,4	2 397,9	2 595,3	1 862,9	2 413,8	29,6%
Côte d’Ivoire	5 906,4	6 380,8	6 463,8	7 148,2	7 377,4	3,2%
Guinée-Bissau	131,4	140	108	101,2	309,6	205,9%
Mali	1 423,2	1 647,3	1 783,3	1 747,7	2 143,7	22,7%
Niger	743,1	756	730,3	715,2	589,8	-17,5%
Sénégal	4 610,4	4 628,7	5 101,4	5 606,8	5 699,6	1,7%
Togo	500 000	9 053 799	1 693 139	2,3%	753 278	3,6%
UEMOA	16 212,5	17 781,2	19 539,3	19 889,1	21 558,2	8,4%

Source : BCEAO

Sur le plan économique, l'augmentation des prêts a concerné les prêts d'équipement (+43,4%), les prêts immobiliers (+13,4%), les prêts à la consommation (+11,4 %) et, dans une moindre mesure, les facilités de trésorerie (+7,8%). En revanche, les prêts à l'exportation ont connu une contraction (-36,1%).

iii. Le marché immobilier reste très fragmenté, ce qui se traduit par des projets à petite échelle et à coût élevé qui peinent à attirer des financements à impact ou institutionnels. La capacité financière limitée des promoteurs conduit souvent à une mise en œuvre échelonnée des projets sur des délais prolongés, parfois supérieurs à 48-68 mois ce qui réduit la rentabilité des projets.

iv. L'absence de stratégies nationales claires et solides en matière de logement et de développement urbain (CHUPS) limite la coordination et la synergie au sein de l'écosystème du logement et de la chaîne de valeur.

v. Le manque criant d'industries locales de matériaux de construction : plus de 70% des matériaux de construction sont importés, y compris les matériaux de finition tels que les carreaux, les toitures, les composants électriques, la peinture, le verre et les portes. Cette forte dépendance à l'égard des importations augmente considérablement les coûts de construction.

vi. L'offre de logements est dominée par les ventes directes, les programmes de location ou de location-vente étant très limités. Ce modèle exclut largement les ménages à faibles revenus et s'adresse principalement aux segments à revenus moyens ou élevés.

vii. Les banques ont une capacité limitée à soutenir le financement du logement, tant du côté de la demande que de l'offre, en raison d'un accès limité aux ressources à long terme et de réglementations prudentielles restrictives. Bien que l'institution régionale de refinancement hypothécaire, la CRRH-UEMOA, créée en 2010, offre actuellement aux banques des refinancements pouvant aller jusqu'à 20 ans, un déficit de financement important, en particulier du côté

de l'offre, subsiste.

viii. Les contraintes administratives et réglementaires entravent encore davantage le développement du secteur. Les systèmes d'administration foncière ne sont généralement pas numérisés, ce qui entraîne des processus longs et augmente les risques de fraude foncière. Les régimes fiscaux sont généralement peu attractifs pour les promoteurs et les investisseurs, tandis que les limites réglementaires sur les revenus cessibles (quotité cessible) réduisent la volonté des banques de financer les acheteurs de logements à faibles revenus. En outre, les procédures complexes et inefficaces d'exécution des hypothèques découragent les prêts.

ix. Enfin, la plupart des programmes de logement ne répondent pas de manière adéquate aux besoins des travailleurs du secteur informel et des travailleurs indépendants. Ces groupes ont un accès limité au financement bancaire traditionnel et ont besoin de mécanismes financiers adaptés pour pouvoir participer au marché du logement. Ainsi, environ 80 % de la demande de logements provient de ménages à revenus faibles ou modestes.



2. Solutions apportées par ShafDB afin de remédier aux causes du déficit de logements dans la zone UEMOA

Cette émission obligataire devrait jouer un rôle important dans la lutte contre les causes structurelles clés du déficit de logements décrites ci-dessus. L'affectation du produit des obligations sera guidée par trois critères fondamentaux : l'accessibilité financière, l'impact social et l'impact environnemental.

a) Financement de la chaîne de valeur du logement

- Le produit de l'émission obligataire sera utilisé afin de mobiliser des ressources financières en monnaie locale pour la chaîne de valeur du logement à des conditions appropriées en termes de coût et de durée, permettant ainsi le financement tant du côté de l'offre (promoteurs) que de la demande (acheteurs) par l'intermédiaire d'institutions financières. Dans ce contexte, ShafDB exercera pleinement son rôle d'intermédiaire et de facilitateur.
- Le financement soutiendra des programmes de logements abordables destinés aux populations à faibles revenus, aux travailleurs du secteur informel et aux ménages vivant dans des conditions précaires. Ces programmes seront principalement mis en œuvre dans le cadre de partenariats public-privé (PPP), notamment des initiatives de rénovation urbaine en mettant fortement l'accent sur l'impact du développement tout en garantissant la viabilité financière du modèle économique.
- Les projets éligibles comprendront également des logements étudiants abordables accessibles aux étudiants de tous milieux sociaux ainsi que des investissements dans les industries produisant des matériaux de construction locaux dans le but de réduire les coûts de construction et la dépendance vis-à-vis des importations.

b). Soutenir les institutions financières par le biais de prêts

- Le produit de l'émission obligataire servira également à soutenir les institutions financières (banques et autres établissements financiers) par le biais de mécanismes de prêts axés sur la chaîne de valeur du logement. Ces financements donneront la priorité aux projets thématiques et axés sur l'impact notamment les initiatives écologiques, les programmes axés sur l'égalité des sexes, les infrastructures de base, la facilitation des échanges, les solutions de logement pour la diaspora, la finance islamique et les programmes de logement destinés aux réfugiés et aux populations déplacées.

c) Cofinancement de programmes de logement à fort impact

ShafDB cofinancera des programmes de logement qui ont un impact social positif significatif en particulier ceux qui facilitent :

- L'amélioration de l'accès aux services essentiels tels que la santé, l'éducation, la formation professionnelle, les soins de santé et les services financiers ;
- Le progrès socio-économique et l'autonomisation, y compris l'accès équitable et le contrôle des actifs, des services, des ressources et des opportunités ainsi que la participation et l'intégration accrues au marché et à la société contribuant à la réduction des inégalités de revenus.

d) Intégration des considérations environnementales et climatiques

Le produit de l'émission obligataire servira également à soutenir davantage les programmes de logement qui intègrent des composantes environnementales et de résilience climatique solides notamment :

- Des solutions durables de gestion de l'eau et des eaux usées telles que des infrastructures d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement, des installations de traitement des eaux usées, des systèmes de drainage urbain

durables, la régulation des cours d'eau et des mesures d'atténuation des inondations ;

- Des bâtiments écologiques conformes aux normes ou certifications de performance environnementale reconnues au niveau régional, national ou international.

3.8. Activités de la Banque de Développement Shelter Afrique

3.8.1. Domaines et formes d'intervention de l'émetteur

La Banque de Développement Shelter Afrique propose une gamme de solutions financières et de services de conseil afin de soutenir l'écosystème du logement à travers l'Afrique, notamment :

- Le financement de projets pour des logements résidentiels et à usage mixte. ;
- Des lignes de crédit notamment hypothécaires aux institutions financières et aux promoteurs immobiliers ;
- Des prises de participation dans des plateformes de développement immobilier ;
- Des garanties et des instruments de financements structurés ;
- Des services de conseil technique aux gouvernements et aux acteurs du secteur du logement ;
- Un positionnement en matière d'impact sur le développement et une pertinence ESG pour les projets financés.

La Banque de Développement Shelter Afrique a opérationnalisé son Plan Stratégique 2023–2027 en mettant l'accent sur des modèles de mise en œuvre évolutifs et une transformation institutionnelle. La réorganisation de la division commerciale sous la responsabilité d'un Directeur Commercial (CBO) a renforcé la responsabilité et la réactivité au marché à travers quatre pôles :

- Groupe des Institutions Financières

- Financement de Projets, PPP
- Prêts Souverains
- Gestion de Fonds

Groupe des Institutions Financières (FIG) : Cette branche se concentre sur l'intermédiation financière alignée sur le côté « demande » de la chaîne de valeur du logement par le biais du financement hypothécaire, de la microfinance du logement, du financement du commerce et du soutien aux PME opérant le long de la chaîne de valeur du logement. Il facilite également la création et le soutien de sociétés de refinancement hypothécaire, de fonds de logement, de programmes de location et location-achat, et fournit des services de conseil ciblés.

Groupe de financement de projets (PFG) : Dédié au côté « offre » de la chaîne de valeur en soutenant les initiatives menées par le secteur privé, le PFG fournit des financements de projets et des prêts aux entreprises pour des projets dans des domaines tels que l'hébergement des étudiants, la régénération urbaine, l'infrastructure du dernier kilomètre, le logement social et l'adoption de technologies de construction alternatives. Les services de conseil font également partie intégrante du mandat de ce groupe.

Partenariats public-privé (PPP) et souverains : Ce groupe travaille avec les gouvernements et les sociétés de logement pour fournir des financements publics ou mixtes pour le logement social, les programmes de location-achat, et la régénération urbaine. Il s'engage également dans des prises de participation, des coentreprises et des services de conseil structurés.

Groupe de gestion de fonds (FMG) : Le FMG mobilise et gère des fonds thématiques axés sur la finance verte, l'équité de genre, la finance islamique, les PME, les infrastructures, la diaspora et les défis liés au logement des réfugiés.

Figure 5 : Produits proposés à travers les quatre pôles

Pôles	Cibles	Produits
Groupe des Institutions Financières (FIG)	Institutions financières	- Financement hypothécaire - Microfinance du logement - Financement du commerce - PME – chaîne de valeur du logement - Fonds de logement - Sociétés de financement hypothécaire - Location et location-vente - Services de conseil
Groupe de financement de projets (PFG)	Secteur Privé	- Financement des promoteurs - Prêts aux entreprises - Infrastructure du dernier kilomètre - Logements pour étudiants - Technologies de construction alternatives - Programmes de logement social - Services de conseil
Secteur public et Partenariats Public-Privé (PPP)	Partenariats Public-Privé	- Sociétés de logement de l'Etat - Partenariats publics-privés (PPP) - Programmes de logement social - Location et location-vente - Rénovation urbaine - Sociétés mixtes d'investissement - Services de conseil
Groupe de gestion de fonds (FMG)	Domaines d'impact	- Résilience climatique écologique - Genre - PME et financement du commerce - Infrastructure - Finance islamique - Réfugiés et migrants - Diaspora - FPP – Fonds de préparation des projets

Modèle stratégique opérationnel

Dans le cadre de son Plan Stratégique 2023–2027, Banque de Développement Shelter Afrique a adopté le modèle VIRAL pour être en mesure d'accélérer la livraison de logements.

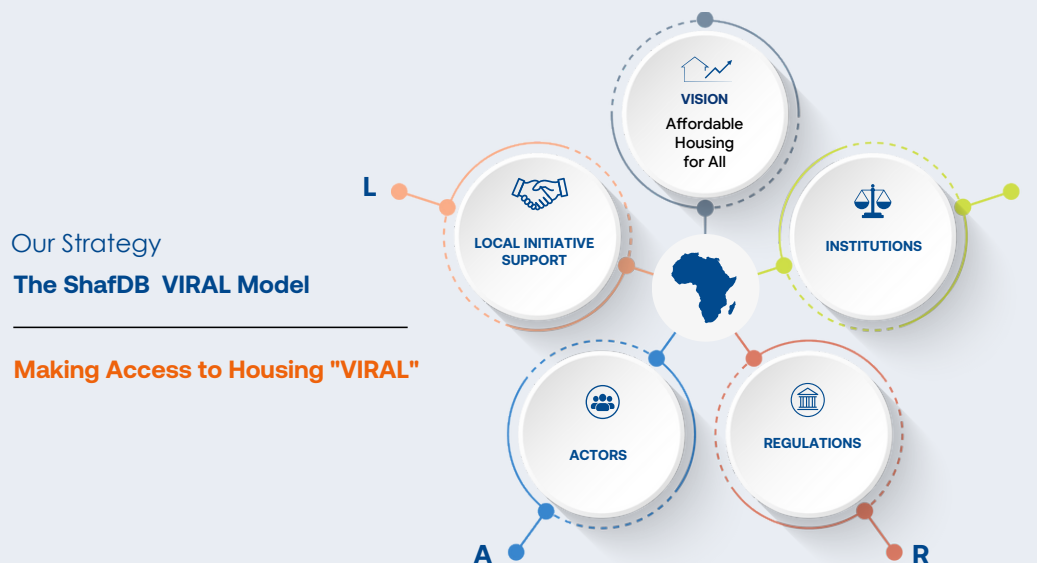
Le modèle VIRAL est un outil de diagnostic du marché du logement conçu pour évaluer les écosystèmes de financement de logement. Il adopte une approche systémique en évaluant cinq dimensions clés : la Vision, les Institutions, la Réglementation, les Acteurs et les Initiatives Locales.

Ce modèle permet de cartographier les rôles des institutions

financières, des cadres réglementaires, des subventions gouvernementales, ainsi que des facilitateurs du marché du logement tels que les sociétés de refinancement hypothécaire et les institutions de microfinance.

L'objectif final du modèle est d'identifier des opportunités d'investissement et de conseil permettant à la Banque de Développement Shelter Afrique d'intervenir de manière ciblée dans la chaîne de valeur du logement, en adéquation avec les besoins spécifiques de développement du secteur dans chaque pays.

Figure 6 : Modèle Viral de la Banque de Développement Shelter Afrique



Par ailleurs, en 2024, la Banque de Développement Shelter Afrique a mis en place des services de Conseil et d'assistance technique visant à fournir aux pays membres un soutien en matière de politique, de réglementation et de développement des marchés :

- Soutien à la structuration des PPP pour les États souverains et les municipalités ;
- Assistance technique en matière de politique du

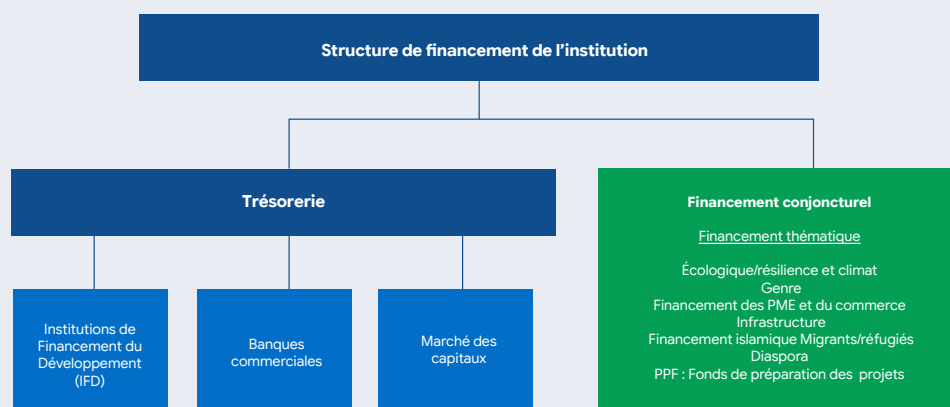
logement et de réforme institutionnelle ;

- Conception de fonds d'impact et stratégies de levée de fonds pour les membres ;
- Intégration des cadres ESG de la Banque de Développement Shelter Afrique et des modèles d'impact liés aux Objectifs de Développement Durable (ODD).

3.8.2. Structure de financement de la Banque de Développement Shelter Afrique

La structure de financement de Shelter est illustrée par le schéma ci-après :

Figure 7 : Structure de financement de la Banque de Développement Shelter Afrique



Source : ShafDB

Les services de conseil devraient générer à l'avenir d'importants revenus ce qui permettra de diversifier davantage les recettes et d'accroître la valeur actionnariale.

Les différents types de prêts proposés par la Banque de Développement Shelter Afrique à ses clients sont classés en quatre grands secteurs, comme indiqué ci-dessous :

3.8.3. Instruments et ressources de prêts

Les prêts et autres facilités accordés par la Banque de Développement Shelter Afrique sont libellés en dollars américains, en euros et en monnaies locales de certains pays membres. Ces prêts et autres facilités sont octroyés à des taux d'intérêts compétitifs et les remboursements doivent être libellés dans la même devise que celle du prêt.

Les maturités des prêts varient de 2 à 10 ans pour les prêts à la construction et les prêts hypothécaires. La Banque de Développement Shelter Afrique peut accorder un délai de grâce d'un à deux ans afin de couvrir la période de réalisation du projet. Ces ressources doivent impérativement être utilisées exclusivement pour financer des initiatives de logement et des services connexes.

Groupe des Institutions Financières (FIG)

Sous le secteur Groupe des Institutions Financières (FIG), les principaux produits et services proposés sont les suivants :

- Lignes de crédit pour le financement hypothécaire
- Lignes de crédit pour la microfinance dans le logement
- Mécanismes de garantie
- Lignes de crédit pour le financement du commerce dans le secteur du logement
- Lignes de crédit pour le financement de la chaîne de valeur du logement des petites et moyennes entreprises (PME)
- Investissements dans des fonds immobiliers
- Investissements dans des sociétés de refinancement hypothécaire
- Financement de la location et de la location-vente
- Prises de participation et coentreprises
- Programmes de logement social

- Services de conseil

Groupe de financement de projets (PFG)

Sous le secteur Groupe de financement de projets (PFG), les principaux produits et services proposés sont les suivants :

- Financement des promoteurs immobiliers
- Prêts aux entreprises
- Financement des infrastructures de « dernier kilomètre »
- Financement de la construction – Logements étudiants spécialement conçus
- Rénovation urbaine et technologies de construction alternatives
- Prises de participation et coentreprises
- Programmes de logement social
- Services de conseil

Secteur public et Partenariats Public-Privé (PPP)

Sous le secteur Secteur public et Partenariats Public-Privé (PPP), les principaux produits et services proposés sont les suivants :

- Sociétés publiques de logement
- Prises de participation et coentreprises
- Programmes de location et de location-vente
- Partenariats public-privé
- Programmes de logement social
- Services de conseil

3.8.4. Critères d'octroi de prêts

Les dossiers de demandes de financement soumis à la Banque de Développement Shelter Afrique doivent respecter un certain nombre de critères avant d'obtenir l'approbation pour des décaissements. Ainsi, parmi ces critères on peut citer :

- Le projet doit être lié à la construction immobilière ;
- Le projet doit être techniquement faisable, financièrement viable et socialement bénéfique ;
- La proposition de projet et le rapport d'étude de faisabilité doivent faire l'objet d'une recherche

minutieuse et être documentés ;

- Le promoteur ou l'agence d'exécution doit avoir les compétences et l'expérience requises ;
- Le promoteur doit avoir engagé ou être prêt à supporter au moins 30% du coût total du projet ;
- Le financement maximum de la Banque de Développement Shelter Afrique est équivalent à 80% du coût total du projet en fonction du profil de risque du client ;
- Le financement de la Banque de Développement Shelter Afrique ne porte pas sur le coût du terrain ni sur les frais techniques et autres charges ;
- Le terrain d'assiette ne doit être grevé d'aucune charge.

3.8.5. Capital humain

Au 31 Décembre 2025, l'effectif de la Banque de Développement Shelter Afrique était composé de 55 employés répartis entre le siège au Kenya et les bureaux régionaux en Côte d'Ivoire et au Nigéria. Au 31 décembre 2024, l'effectif était composé de 54 employés.

3.8.6. Réalisations et références

Depuis sa création en 1982, la banque de développement SHELTER AFRIQUE a réalisé des progrès significatifs dans sa mission de transformation du paysage du logement en Afrique. Cet engagement en faveur de l'accès au logement abordable, du développement urbain et durable et du développement inclusif en Afrique lui a permis de mettre en place des partenariats efficaces et a reçu la reconnaissance de diverses parties prenantes.

Ces distinctions reflètent l'engagement de la banque de développement SHELTER AFRIQUE en faveur de l'excellence et de l'innovation dans le domaine du financement du logement et confirment son rôle en tant qu'institution panafricaine de premier plan dans le domaine du financement du développement.



Ainsi, lors de la 40ème Assemblée générale annuelle de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) qui s'est tenue du 14 au 18 octobre 2024, la Banque de Développement Shelter Afrique a reçu le « Prix de Leadership de la Banque de Développement Panafricaine – Pionnière du Financement du Logement » pour ses 42 ans d'engagement afin de promouvoir le développement durable dans le secteur du logement abordable et du développement urbain en Afrique.

À ce jour, la banque de développement Shelter Afrique c'est :

- Plus de 301 projets financés ;
- Plus 25 505 logements livrés ;
- Plus de 127 525 bénéficiaires concernés ;
- Plus 178 536 emplois créés.

La stratégie de ShafDB visant à réduire le déficit de logements abordables en Afrique s'est matérialisée par une hausse de l'accompagnement des projets de logements sociaux avec une progression des unités financées qui se sont établies à 1500 en 2025 (contre 654 en 2024 et 206 en 2023). Sur la période 2023-2025 ces financements ont permis de loger 11 842 ménages, créer 12 993 emplois dont 339 emplois pour les femmes en 2024.

Les principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique en Afrique sont présentés ci-après :

Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique

Afrique De L'ouest Francophone



SIFMA S.A — Mali

- Année : 2017
- Développement de 600 unités de logement et des services d'infrastructures connexes pour les ménages à revenus faibles et moyens par le biais d'un Partenariat Public-Privé (PPP) avec le gouvernement du Mali
- Ligne de crédit de 4,8 milliards FCFA octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

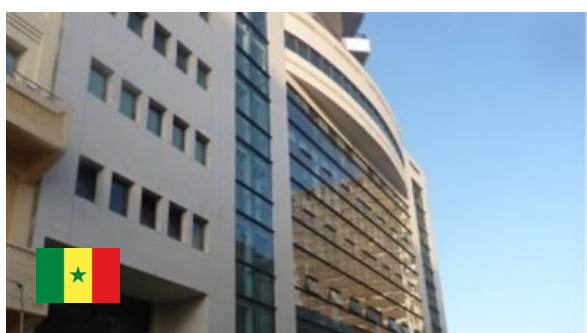


SOCIÉTÉ N REAL ESTATE —Togo

- Année : 2012
- 152 logements comprenant 19 villas, 93 maisons Duplex et 40 appartements moyen standing, à Lomé LANKOUVI au Togo sur un site d'environ 10 hectares
- Ligne de crédit de 4,3 milliards FCFA octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique**Teyliom Properties | TRILENIUM — Mali**

- Année : 2010
- Développement d'un immeuble ultramoderne et polyvalent destiné à la location
- Ligne de crédit de 1,7 milliard FCFA octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

**Société d'Investissement et de Promotion Immobilière (SIPIM) — Sénégal**

- Année : 2010
- Prêt syndiqué pour la construction d'un complexe résidentiel de 12 étages
- Ligne de crédit de 840 millions FCFA octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

Afrique De L'ouest Anglophone**Wema Bank —Nigéria**

La Banque de Développement Shelter Afrique a accordé en Juin 2021 un prêt immobilier de 9 millions USD à Wema Bank Plc alors que celle-ci finalisait son projet d'émission d'obligations en monnaie locale. Ce prêt visait à faciliter l'octroi de prêts hypothécaires pour des logements abordables, d'un montant compris entre 16 millions de nairas (21 000 USD) et 32 millions de nairas (42 000 USD), afin de permettre l'achèvement, la rénovation ou l'agrandissement d'un logement.

Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique

Afrique Du Nord/Maghreb



Banque Populaire de Mauritanie (BPM) — Mauritanie

La Banque de Développement Shelter Afrique a signé en novembre 2022 une ligne de crédit de 13 millions USD avec la Banque Populaire de Mauritanie (BPM) basée à Nouakchott. L'objectif principal était d'utiliser ce mécanisme pour l'octroi de prêts hypothécaires, l'agrandissement de logements et la rénovation. Ce mécanisme devrait permettre la construction de plus de 217 logements, améliorer les conditions de vie de plus de 1 085 personnes et contribuer à la création d'environ 434 emplois.

Afrique De L'est



Acorn Holdings—Kenya

La Banque de développement SHELTER AFRIQUE (ShafDB) a été l'une des premières institutions financières de premier plan à s'engager dans le secteur du logement abordable spécialisé, en tant qu'investisseur de démarrage dans Acorn Holdings en 2005. Acorn Holdings est aujourd'hui l'un des principaux promoteurs, exploitants et gestionnaires d'actifs dans le domaine du logement locatif en Afrique subsaharienne.

En mai 2024, Acorn Holdings a récemment obtenu un financement de 180 millions USD de la part de la Development Finance Corporation (DFC) des États-Unis pour la construction de logements étudiants abordables.

Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique**Izuba City — Rwanda**

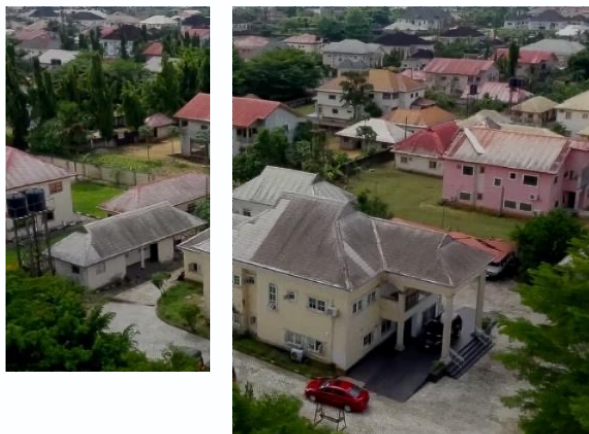
- Année : 2017
- Projet de développement de 304 unités de logements résidentiels
- Ligne de crédit de 3 millions USD octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

**Nakuru Meadows — Kenya**

- Année : 2017
- Projet de développement de 70 maisons (phase 1 du projet)
- Ligne de crédit de 460 millions Shillings kényans (KES) octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

**Namibia International Capital | Windhoek — Namibie**

- Année : 2023
- Projet de développement de 600 maisons abordables
- Ligne de crédit de 3 201 646 \$ octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

Figure 8 : Principaux projets accompagnés et financés par la Banque de Développement Shelter Afrique**African Banking Corporation (BancABC) — Zimbabwe**

La Banque de Développement Shelter Afrique a signé en 2021 une ligne de crédit de 11 millions USD avec l'African Banking Corporation (BancABC) basée à Harare. L'objectif principal était d'utiliser cette structure pour la construction de 2 500 logements, l'octroi de prêts hypothécaires, ainsi que l'agrandissement et la rénovation de logements. En outre, les fonds devaient servir à financer des projets de logements abordables et à soutenir des projets commerciaux de petite envergure, tels que de petits centres commerciaux.

**UNSPV Headquarters — Eswatini**

- Année : 2016
- Projet de construction du siège des Nations-Unies en Eswatini
- Ligne de crédit de 6 673 913 \$ octroyée par la Banque de Développement Shelter Afrique

3.8.7. Partenariats

Les principaux partenaires financiers de la Banque de Développement Shelter Afrique sont les banques de développement et Institutions de financement du développement (DFI) qui lui octroient des prêts/facilités lui permettant de financer et soutenir le développement de l'habitat et de l'urbanisme en Afrique.



Tableau 21 : Facilités octroyées à la Banque de Développement Shelter Afrique par ses partenaires financiers sur la période 2009-2025

Prêteur	Type de Facilité	Date	Devise	Maturité	Montants (US\$)
Banque Africaine de Développement (BAD)	Ligne de crédit	2009	USD	10 ans	30 000 000
Banque Africaine de Développement (BAD)	Trade Finance	2014	USD	4 ans	20 000 000
Agence Française de Développement (AFD)	Line of Credit	2013	USD	10 ans	20 000 000
Agence Française de Développement (AFD)	LC logement social	2013	EUR	10 ans	3 770 000
Ghana International Bank	Ligne de crédit	2012	USD	5 ans	5 000 000
Ghana International Bank	Ligne de crédit	2016	USD	5 ans	5 000 000
Commerzbank	Ligne de crédit	2015	USD	5 ans	5 000 000
FMO	Ligne de crédit	2009	USD	5 ans	5 000 000
Banque Islamique de Développement (ICD)	Ligne de crédit Murabaha	2015	USD	5 ans	25 000 000
Banque Islamique de Développement (ICD)	Ligne de crédit Wakala	2015	USD	5 ans	15 000 000
KfW	Ligne de crédit	2014	USD	10 ans	30 000 000
Banque Européenne d'Investissement (BEI)	Ligne de crédit	2013	EUR	10 ans	15 000 000
NCBA Bank	Ligne de crédit	2014	USD	5 ans	35 000 000
NCBA Bank	Ligne de crédit	2014	KES	5 ans	500 000 000
Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD)	Ligne de crédit	2013	XOF	10 ans	10 000 000 000
AFREXIMBANK	Ligne de crédit	2025	USD	54 mois	50 000 000

Source : ShafDB

3.8.8. Filiales et Participations

À ce jour, la Banque de Développement Shelter Afrique ne dispose pas de filiales.

Les investissements en capital de la Banque de Développement Shelter Afrique sont principalement constitués :

- de joint-ventures (ou co-entreprises) dans le cadre de projets de construction et de ventes de biens immobiliers ;
- de prises de participation dans des institutions financières dédiées au financement et au refinancement hypothécaire et dans des fonds d'investissement immobiliers.

Tableau 22 : Participations détenues par la Banque de Développement Shelter Afrique dans des Joint-Ventures, institutions financières et fonds d'investissement

JOINT VENTURES		
Joint-Ventures	Participation de la Banque de Développement Shelter Afrique	Description
Projet Everest Park	Banque de Développement Shelter Afrique (50%) Everest Limited (50%)	Le projet Everest Park est une Joint-Ventures entre la Banque de Développement Shelter Afrique et Everest Limited entrée en vigueur le 1er février 2011. Le bien immobilier est situé dans la municipalité de Mavoko au Kenya. L'objectif de cette coentreprise est de détenir, de développer et de vendre le bien immobilier en question ainsi que les aménagements réalisés afin de générer des revenus d'investissement.
Projet Glenwood Gardens	Banque de Développement Shelter Afrique (50%) Glenwood Gardens Limited (50%)	Le projet Everest Park est une Joint-Ventures entre la Banque de Développement Shelter Afrique et Everest Limited entrée en vigueur le 1er février 2011. Le bien immobilier est situé dans la municipalité de Mavoko au Kenya. L'objectif de cette coentreprise est de détenir, de développer et de vendre le bien immobilier en question ainsi que les aménagements réalisés afin de générer des revenus d'investissement.
Projet Kew Gardens	Banque de Développement Shelter Afrique (19,8%) Itoga Investments Holdings Limited (80,2%)	Le projet Kew Gardens est une Joint-Ventures entre la Banque de Développement Shelter Afrique et Itoga Investments Holdings Limited, créée le 8 octobre 2013. Son objectif est de développer, de construire et de vendre les biens immobiliers du projet situé à Kilimani, à Nairobi, au Kenya.
Projet Rugarama Park Estates	Banque de Développement Shelter Afrique (50%) Banque Rwandaise de Développement-BRD (50%)	Le projet Rugarama Park Estates est une Joint-Ventures entre La Banque de Développement Shelter Afrique et la Banque Rwandaise de Développement (BRD) dont l'objet est la conception et la mise en œuvre d'un projet de logements abordables (construction d'environ 2 700 logements et les services d'infrastructure). Ce projet est situé à Rugarama, dans le district de Nyarugenge dans la ville de Kigali.

Source : ShafDB

PRISES DE PARTICIPATION DANS DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES/FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Institutions/Fonds	Participation de la Banque de Développement Shelter Afrique	Description
Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH)	La participation de la Banque de Développement Shelter Afrique porte sur 46 000 actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA (ce qui représente une participation de 3,19 % au capital).	La CRRH est un fonds régional de refinancement hypothécaire créé le 17 juillet 2010 sous la forme d'une société anonyme de droit togolais. Son capital initial s'élevait à 3 426 millions de francs CFA, répartis en 342 600 actions d'une valeur nominale de 10 000 francs CFA chacune, entièrement souscrites et libérées. Sa mission principale est de soutenir l'octroi de prêts à long terme par les principaux prêteurs hypothécaires de la zone UEMOA. Le principal promoteur de la CRRH est la Banque ouest-africaine de développement (BOAD) tandis que les autres actionnaires comprennent des banques locales.
Pan African Housing Fund LLC (PAHF)	Banque de Développement Shelter Afrique détient 11,86% du capital	Le PAHF est un fonds de capital-investissement sectoriel dont l'objectif principal est de promouvoir, directement et indirectement, la mise en place de solutions de logement en Afrique. Ses investisseurs actuels sont la Banque de Développement Shelter Afrique, CDC Company Plc, la Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), la Banque africaine de développement (BOAD), la Société africaine de réassurance (Africa-Re), la Banque de commerce et de développement de l'Afrique orientale et australe (TDB Bank) et Phatisa. Le Pan African Housing Fund vise à fournir du capital-risque à des projets immobiliers dans le cadre de coentreprises avec des promoteurs locaux sélectionnés et travaille en étroite collaboration avec ces derniers afin de renforcer leurs capacités tant sur le plan technique qu'en termes d'échelle.
Tanzania Mortgage Refinance Company Limited (TMRC)	Banque de Développement Shelter Afrique détient 5,36% du capital	TMRC est une institution du secteur privé dont l'objectif principal est de développer et de promouvoir le marché du crédit hypothécaire (et, par conséquent, la construction résidentielle) en apportant des liquidités aux prêteurs hypothécaires et en développant le marché obligataire local.
Kenya Mortgage Refinance Company Limited (KMRC)	Le gouvernement du Kenya, par l'intermédiaire du Trésor public, détient 20 % du capital, tandis que les 80 % restants sont répartis entre 8 banques commerciales, 1 banque de microfinance, 11 coopératives d'épargne et de crédit (SACCO) et 2 institutions financières de développement (la Société financière internationale (SFI) et la Banque de Développement Shelter Afrique (11,1%)).	La KMRC a été créée en tant qu'institution clé chargée de soutenir le volet « logement abordable » du programme « Big 4 Agenda » du gouvernement kenyan. Elle a été constituée le 19 avril 2018 en tant qu'établissement financier ne recevant pas de dépôts, placé sous la supervision de la Banque centrale du Kenya, dans le seul but de fournir des fonds à long terme aux principaux prêteurs hypothécaires (banques, banques de microfinance et coopératives d'épargne et de crédit) afin d'accroître la disponibilité et l'accessibilité financière des prêts hypothécaires pour les Kenyans.

PRISES DE PARTICIPATION DANS DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES/FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Institutions/Fonds	Participation de la Banque de Développement Shelter Afrique	Description
Fundco Capital Managers Limited (FundCo) - Housing Solution Fund (HSF)	La Banque de Développement Shelter Afrique détient une participation de 37,7 % dans le capital de HSF après y avoir investi 816 millions de nairas.	HSF, qui a démarré ses activités le 28 septembre 2023, est conçu pour fonctionner comme un fonds d'investissement immobilier de type fermé, domicilié au Nigeria et enregistré auprès de la Nigerian Securities and Exchange Commission (SEC). HSF est géré par une société de gestion de fonds alternatifs, FundCo Capital Managers, et co-parrainé par La Banque de Développement Shelter Afrique, aux côtés d'investissements pionniers provenant de quatre fonds de pension nationaux et d'une compagnie d'assurance. FundCo est une institution du secteur privé spécialisée dans la gestion d'actifs alternatifs ; elle mobilise et investit des capitaux locaux dans des actifs immobiliers qui faciliteront la transition vers une économie à faible émission de carbone.

Source : ShafDB

3.8.9. Emissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique

Tableau 23 : Historique des émissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique

N°	Type d'obligations	Date	Devise	Montant	Taux	Maturité (ans)
1	KES BOND	2000	Kenyan Shillings (KES)	350 000 000	8,55%	4
2	KES BOND	2006	Kenyan Shillings (KES)	500 000 000	8,75%	3
3	KES BOND	2009	Kenyan Shillings (KES)	1 000 000 000	11,00%	3
4	KES BOND	2011	Kenyan Shillings (KES)	2 500 000 000	12,50%	3
5	KES BOND	2012	Kenyan Shillings (KES)	500 000 000	12,75%	3
6	KES BOND	2013	Kenyan Shillings (KES)	5 000 000 000	12,75%	5
				9 850 000 000		
7	CFA BOND	2003	Francs CFA (XOF)	3 500 000 000	6,25%	7
8	CFA BOND	2004	Francs CFA (XOF)	2 500 000 000	6,00%	5
9	CFA BOND	2008	Francs CFA (XOF)	2 792 770 000	6,00%	5
10	CFA BOND	2009	Francs CFA (XOF)	6 000 000 000	6,75%	5
11	CFA BOND	2014	Francs CFA (XOF)	10 000 000 000	6,60%	7
				24 792 770 000		
12	NAIRA BOND	2022	Naira	27 180 000 000	13,00%	5
13	NAIRA BOND	2022	Naira	18 820 000 000	13,25%	7
				46 000 000 000		

Source : ShafDB

Emissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique sur le marché financier régional de l'UMOA

Depuis 2003, à travers cinq émissions obligataires par Appel Public à l'Epargne sur le marché financier de l'UMOA, la Banque de Développement Shelter Afrique a levé 24,79 milliards FCFA sur des maturités de [5 – 7 ans] et à des taux dans la fourchette [6,00% - 6,75%].

Tableau 24 : Emissions obligataires réalisées par la Banque de Développement Shelter Afrique sur le marché financier régional de l'UMOA

Dénomination de l'opération	Maturité	Montant sollicité (millions FCFA)	Montant levé (millions FCFA)	Taux de couverture des besoins	Taux	Encours
2014 SHELTER AFRIQUE 6,60% 2014-2021	07 ans	10 000	10 000	100%	6,60%	déjà amorti
2009 SHELTER AFRIQUE 6,75% 2009-2014	05 ans	6 000	6 000	100%	6,75%	déjà amorti
2008 SHELTER AFRIQUE 6,00% 2008-2014	05 ans	2 792,77	2 792,77	100%	6,00%	déjà amorti
2004 SHELTER AFRIQUE 6,00% 2004-2009	05 ans	2 500	2 500	100%	6,00%	déjà amorti
2003 SHELTER AFRIQUE 6,25% 2003-2010	07 ans	3 500	3 500	100%	6,25%	déjà amorti

Source : ShafDB

iv. Situation Financière De L'émetteur

La situation financière de la Banque de Développement Shelter Afrique se présente comme suit lors des trois (3) derniers exercices :

Tableau 25 : Résumé de la situation financière de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

millions USD	2023	2024	2025
Revenus des prêts et assimilés	25,7	18,6	18,6
Produits de commissions et d'honoraires	0,9	0,7	1,2
Revenus bruts	26,6	19,3	19,8
Evol (%)	44,3%	-27,3%	2,6%
Produit net des intérêts	15,6	13,9	14,7
Evol (%)	111,3%	-10,8%	5,3%

Tableau 25 : Résumé de la situation financière de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

millions USD	2023	2024	2025
Charges d'exploitation	8,5	10,0	11,1
Evol (%)	-10,7%	18,0%	10,7%
en % des revenus bruts	31,8%	51,6%	55,7%
Coefficient d'exploitation	67%	46%	65%
Résultat d'exploitation	1,0	0,5	0,5
Evol (%)	108,4%	-44,9%	-9,0%
en % des revenus bruts	3,7%	2,8%	2,5%
Résultat global total	0,1	1,8	2,1
Evol (%)	100,9%	1672,8%	19,8%
en % des revenus bruts	0,4%	9,3%	10,8%
Capitaux propres	166,0	173,3	176,1
Evol (%)	4,8%	4,4%	1,6%
Endettement	52,5	28,2	49,4
Evol (%)	-50,1%	-46,3%	75,6%
Ratio Dettes/Fonds propres	31,6%	16,3%	28,1%
Ratio Dettes/Total Actif	23,4%	13,5%	21,1%
Prêts et avances clients	138,3	134,8	174,1
Evol (%)	-10,8%	-2,5%	29,2%
Investissements financiers	59,4	47,8	33,9
Evol (%)	-31,5%	-19,7%	-29,0%
Total Bilan	224,3	208,7	234,8
Evol (%)	-17,1%	-6,9%	12,5%
Liquidité	53,9	45,2	33,9
Ratio de liquidité	24,0%	21,7%	14,4%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53,9	45,2	30,9
Evol (%)	-29,4%	-16,2%	-31,7%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

4.1. Analyse du compte de résultat 2023-2025

Tableau 26 : Compte de résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

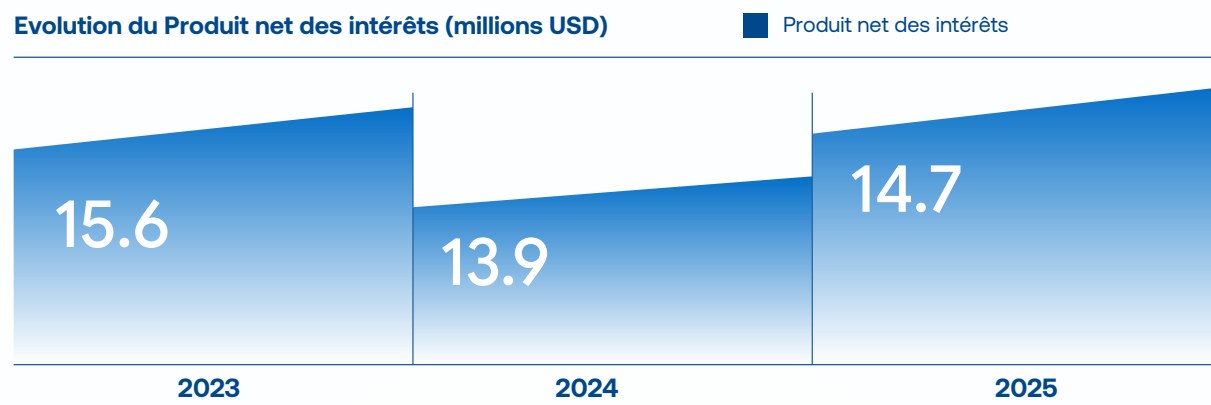
État du profit ou de la perte et des autres éléments du résultat global (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Produits d'intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif	25,7	18,6	18,6	-27,4%	-0,1%
Charges d'intérêts calculées selon la méthode du taux d'intérêt effectif	(10,1)	(4,7)	(4,0)	-53,1%	-16,2%
Produit net des intérêts	15,6	13,9	14,7	-10,8%	5,3%
Produits de commissions et d'honoraires	0,9	0,7	1,2	-24,8%	76,0%
Autres produits	0,3	0,1	(0,1)	-66,3%	-227,8%
Revenus de subventions	0,004	0,004	0,004		
Charges d'exploitation	(8,5)	(10,0)	(11,1)	18,0%	10,7%
Provision pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances	(4,6)	(4,4)	(5,0)	-3,3%	13,8%
Charges de dépréciation sur les coentreprises	(0,0)	(0,3)	(0,1)	19206,0%	-80,0%
Provisions pour dépréciation	(0,1)	(0,8)	0,3	1074,3%	-134,2%
Perte de la juste valeur des immeubles de placement		(1,9)	(0,2)		-89,0%
Gains/(pertes) nets de change	(2,8)	3,1	0,8	211,5%	-74,0%
Résultat d'exploitation	1,0	0,54	0,49	-44,9%	-9,0%
Quote-part dans le résultat des coentreprises	0,0	0,02	0,2	127,5%	520,6%
Résultat de l'exercice	1,0	0,57	0,64	-43,0%	13,6%
Éléments ne pouvant pas être reclassés ultérieurement en résultat					
Variations de la juste valeur des placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	(0,4)	0,9	1,2	358,1%	29,8%
Écarts de change sur les placements en capitaux propres à la FVOCI	(0,6)	0,0	0,2	103,4%	888,1%
Réévaluation de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi	0,1	0,3	0,1	443,9%	-60,3%
Autres éléments du résultat global de l'exercice	(0,9)	1,2	1,5	237,1%	22,7%
Résultat global total de l'exercice	0,1	1,8	2,1	1672,8%	19,8%
Résultat de base et dilué par action	7,79	4,31	4,84		

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

4.1.1. Evolution du Produit net des intérêts

L'évolution du Produit net des intérêts au cours des trois dernières années est présentée dans le graphique ci-dessous :

Figure 9 : Produit net des intérêts de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)



Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Revue analytique 2023/2024

Le produit net des intérêts de la Banque de Développement Shelter Afrique s'est replié de 10,8% entre 2023 (15,6 millions USD) et 2024 (13,9 millions USD).

Les revenus d'intérêts sont ressortis en retrait de 27,4% entre 2023 (25,7 millions USD) et 2024 (18,6 millions USD) en raison de l'impact de la dévaluation des devises sur les revenus de prêts et une baisse de 2,5% de l'encours net des prêts (134,8 millions USD en 2024 contre 138,3 millions USD en 2023).

Les reprises sur dépréciations, pour leur part, ont diminué passant de 0,93 million USD à 0,46 million USD suite au passage à un portefeuille plus sain et à des protocoles de gestion de crédits plus stricts.

Les charges d'intérêts ont reculé de 53,1% entre 2023 (10,1 millions USD) et 2024 (4,7 millions USD) justifié par la dépréciation de 70,7% du naira nigérian ce qui a considérablement réduit la valeur en USD de la dette de la banque libellée en monnaie locale.

Revue analytique 2024/2025

Le produit net des intérêts de la Banque de Développement Shelter Afrique a progressé de 5,3% entre 2024 (13,9 millions USD) et 2025 (14,7 millions USD).

Les revenus d'intérêts sont ressortis quasiment stables (-0,1%) entre 2024 (18,65 millions USD) et 2025 (18,62 millions USD). Les décaissements ont augmenté de 154% passant de 24,8 millions USD à 63 millions USD. La réduction du portefeuille de 38 millions USD (-60%) et le calendrier des décaissements prévu au second semestre 2025 ont entraîné une stagnation des revenus d'intérêts sur la période.

Les charges d'intérêts, pour leur part, sont ressorties en retrait de 16,2% entre 2024 (4,7 millions USD) et 2025 (4 millions USD) justifié par :

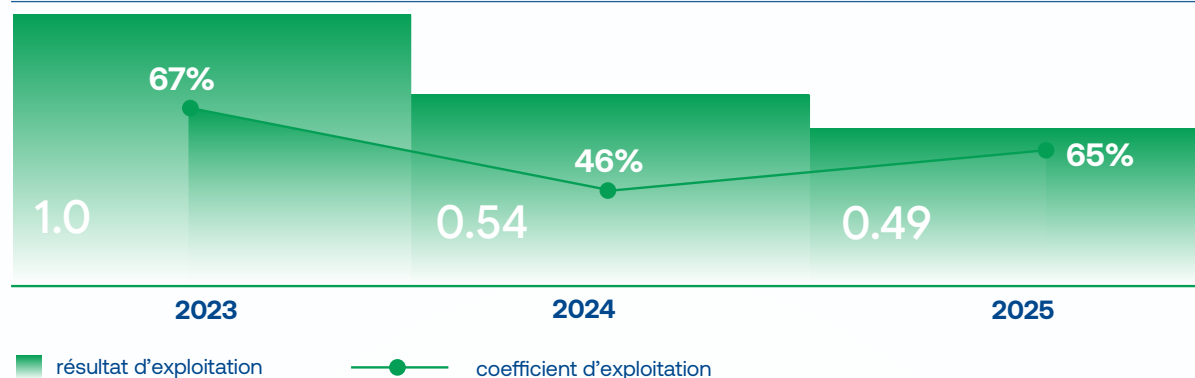
- Le remboursement de l'obligation en nairas d'un montant de 10,3 millions USD à échéance 2025 ;
- Le tirage de 26,3 millions USD sur la dette : 50% ont été prélevés à la mi-décembre 2025, ce qui s'est traduit par une baisse des charges d'intérêts grâce à une période de détention des fonds plus courte.

4.1.2. Evolution du Résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation au cours des trois dernières années se présente comme suit :

Figure 10 : Résultat d'exploitation de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

Evolution du Résultat d'exploitation (millions USD)



Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Revue analytique 2023/2024

Le résultat d'exploitation s'est replié de 44,9% entre 2023 (0,98 million USD) et 2024 (0,54 million USD) en raison de la baisse de 10,8% du produit net des intérêts et une progression de 18% des charges d'exploitation (9,98 millions USD en 2024 contre 8,46 millions USD en 2023).

Cette hausse des charges d'exploitation s'explique par des investissements dans la restructuration institutionnelle, le renforcement du capital humain et la préparation opérationnelle alors que la Banque poursuit sa transformation en une institution de financement du développement plus agile et davantage axée sur l'impact.

Le coefficient d'exploitation est ressorti en baisse à 46% en 2024 contre 67% en 2023 suite à l'enregistrement de gains nets de change de 3,1 millions USD en 2024 (contre des pertes nettes de change de 2,8 millions USD en 2023). Ce coefficient d'exploitation est ressorti inférieur au seuil maximal de 70% fixé par la politique interne de la Banque.

Revue analytique 2024/2025

Le résultat d'exploitation s'est replié de 9% entre 2024 (0,54 million USD) et 2025 (0,49 million USD) en raison d'une croissance quasiment deux fois plus rapide des charges d'exploitation (+10,7%) par rapport à celle du Produit net des intérêts (+5,3%).

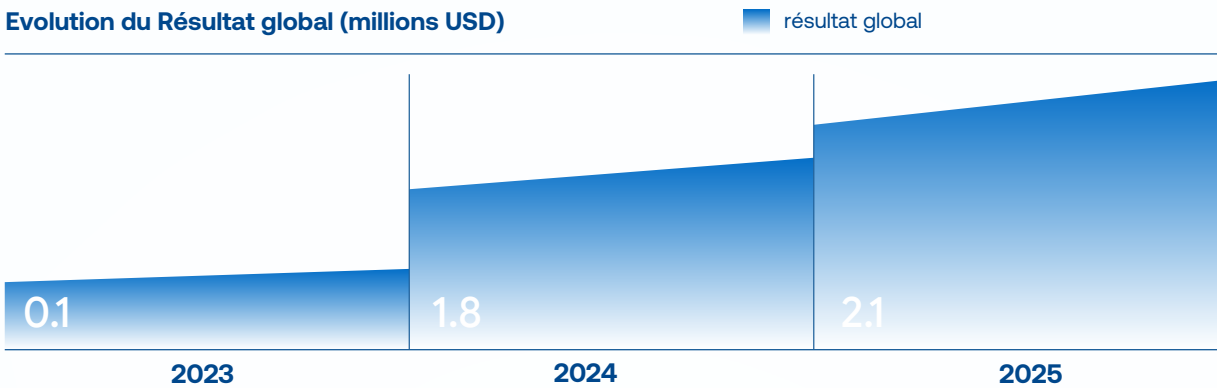
Cette hausse des charges d'exploitation se justifie principalement par le pourvoi des postes vacants et divers coûts d'exploitation, tels que les honoraires et frais de missions (missions de notation et de levée de fonds) et les frais liés à l'Assemblée Générale annuelle.

Ainsi, le coefficient d'exploitation s'est établi à 65% en 2025 contre 46% en 2024, inférieur au seuil maximal de 70% fixé par la politique interne de la Banque.

4.1.3. Evolution du Résultat global

L'évolution du résultat global au cours des trois dernières années se présente comme suit :

Figure 11 : Résultat global de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)



Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Revue analytique 2023/2024

Le résultat net de la Banque de Développement Shelter Afrique s'est contracté de 43% entre 2023 (0,99 million USD) et 2024 (0,57 million USD) en raison des variations de taux de change et de faibles volumes de décaissements. Néanmoins, les autres éléments du résultat global ont été renforcés par :

- Un gain de 0,93 million USD provenant de la réévaluation des capitaux propres ;
- Un gain actuariel de 0,29 million d'USD provenant de l'ajustement des avantages postérieurs à l'emploi, portant le total des autres revenus à 1,22 million USD pour la période.

Par conséquent, le résultat global a progressé de 1 672,8% passant de 100 983 USD en 2023 à 1,79 million USD en 2024 porté par la poursuite de la transformation financière de la banque dans le cadre de la stratégie de la nouvelle ère.

Revue analytique 2024/2025

Le résultat net de la Banque de Développement Shelter Afrique s'est amélioré de 13,6% entre 2024 (0,57 million USD) et 2025 (0,64 million USD), porté par :

- La baisse des 16,2% des charges d'intérêts ;
- L'impact positif des gains de change latents ;
- La croissance de la quote-part dans le résultat des coentreprises notamment avec la joint-venture Everest Park (0,15 millions USD en 2025 contre 0,02 million USD en 2024) ;

Ainsi, le résultat global a progressé de 19,8% entre 2024 (1,79 million USD) et 2025 (2,14 millions USD). Cette hausse du résultat global est justifiée par :

- Un gain de 1,39 million USD provenant de la réévaluation des capitaux propres ;
- Un gain actuariel de 0,11 million d'USD provenant de l'ajustement des avantages postérieurs à l'emploi portant le total des autres revenus à 1,5 million USD pour la période

4.2. Analyse du Bilan 2023-2025

Sur la période 2023-2025, le bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique se présente comme suit :

Tableau 27 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

Bilan (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
ACTIF					
Soldes bancaires et de trésorerie	3,8	6,3	2,8	68,1%	-55,7%
Dépôts bancaires	50,2	38,9	28,1	-22,5%	-27,8%
Placements en obligations à la juste valeur par le biais du résultat	5,5	2,5	3,1	-53,7%	20,5%
Actifs financiers dérivés	0,1	0,1		81,3%	-100,0%
Placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	5,6	6,4	7,8	15,8%	21,5%
Autres créances et paiements anticipés	2,1	0,7	1,0	-65,3%	39,9%
Prêts et avances aux clients	138,3	134,8	174,1	-2,5%	29,2%
Sûretés reprises	9,3	11,4	10,8	22,1%	-4,4%
Investissements dans des coentreprises	2,5	2,5	2,4	-0,9%	-2,3%
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	1,0	12,4%	-6,5%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1	-30,9%	-46,4%
Terrain en location	0,1	0,1	0,1	-4,3%	-4,5%
Immeubles de placement	5,7	3,7	3,5	-34,2%	-5,4%
TOTAL DE L'ACTIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					
Capital et réserves					
Capital social	129,8	132,8	133,2	2,3%	0,3%
Prime d'émission	68,3	70,6	70,9	3,5%	0,4%
Réserve de réévaluation	0,4	0,5	0,4	15,0%	-6,8%
Pertes accumulées	(31,5)	(30,9)	(30,3)	-1,9%	-2,2%
Réserve pour pertes de crédit	1,0	1,0	1,0		
Réserve de juste valeur	(2,7)	(1,5)	0,0	45,4%	101,9%
Autres réserves	0,8	0,8	0,8	-1,2%	0,0%
Total des capitaux propres	166,0	173,3	176,1	4,4%	1,6%
PASSIFS					
Autres dettes	1,2	2,9	4,7	133,5%	59,9%
Engagements au titre des avantages postérieurs à l'emploi	2,3	2,2	2,1	-2,6%	-5,8%
Dividendes à payer	1,4	1,4	1,4	0,0%	0,0%
Produits constatés d'avance	0,9	0,8	1,2	-13,8%	48,9%
Billets à moyen terme	52,5	28,2	22,8	-46,3%	-19,2%
Lignes de crédit			26,7		
TOTAL DU PASSIF	58,3	35,4	58,7	-39,2%	65,7%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Revue analytique 2023/2024

Le total bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique s'est replié de 6,9% entre 2023 (224,3 millions USD) et 2024 (208,7 millions USD) en raison de la dépréciation de 70,71 % du naira nigérian qui a eu un impact important sur l'évaluation en équivalent USD des liquidités et des prêts libellés en monnaie locale. L'évolution du taux de change NGN/USD (1 535,32 en 2024 contre 899,39 en 2023) a sensiblement réduit la valeur déclarée des soldes libellés en naira.

Revue analytique 2024/2025

Le total bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique a enregistré une croissance de 12,5% entre 2024 (208,7 millions USD) et 2025 (234,8 millions USD) grâce à :

- l'obtention de facilités de crédit auprès d'Afreximbank (25 millions USD) et de FSDH Merchant Bank (1,3 million USD) ;
- l'appréciation de toutes les devises par rapport au dollar américain au cours de l'année 2025 (Euro : +13 %, livre sterling : +7,25 %, shilling kényan : +0,22 %, naira nigérian : +6,52 %, francs CFA : +11,51 %, rand sud-africain : 11,64 %).

4.2.1. Analyse du portefeuille

Tableau 28 : Evolution des approbations, engagements et décaissements annuels de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2022-2025 (en millions USD)

millions USD	2022	2023	2024	2025
Approbation annuelle	94,1	72,0	59,6	71,5
Evol (%)	140,9%	-23,5%	-17,2%	19,9%
Montant cumulatif des prêts approuvés	133,1	166,1	131,7	131,1
Evol (%)	69,2%	24,8%	-20,7%	-0,4%
Engagement annuel	65,9	50,4	41,7	50,1
Evol (%)	68,5%	-23,5%	-17,3%	20,1%
Engagement cumulatif	93,2	116,3	92,1	91,8
Evol (%)	256,6%	24,8%	-20,8%	-0,3%
Décaissement annuel	82,4	19,5	24,8	63,0
Evol (%)	214,5%	-76,3%	27,2%	154%
Décaissement cumulatif	108,6	101,9	44,3	87,8
Evol (%)	122,9%	-6,2%	-56,5%	98,2%

Source : ShafDB

Sur la période 2022-2024, les engagements de ShafDB étaient largement concentrés sur le Nigéria (54,7% du total des approbations sur la période) en raison du dynamisme du marché immobilier (forte croissance démographique, urbanisation rapide, déficit de logements, etc.). Cependant, ShafDB a entamé un processus de diversification de son portefeuille afin de réduire son exposition sur ce pays.

Durant l'année 2025, la Banque de Développement Shelter Afrique a fait son entrée en Zambie avec des approbations

de financement d'un montant de 15,5 millions USD.

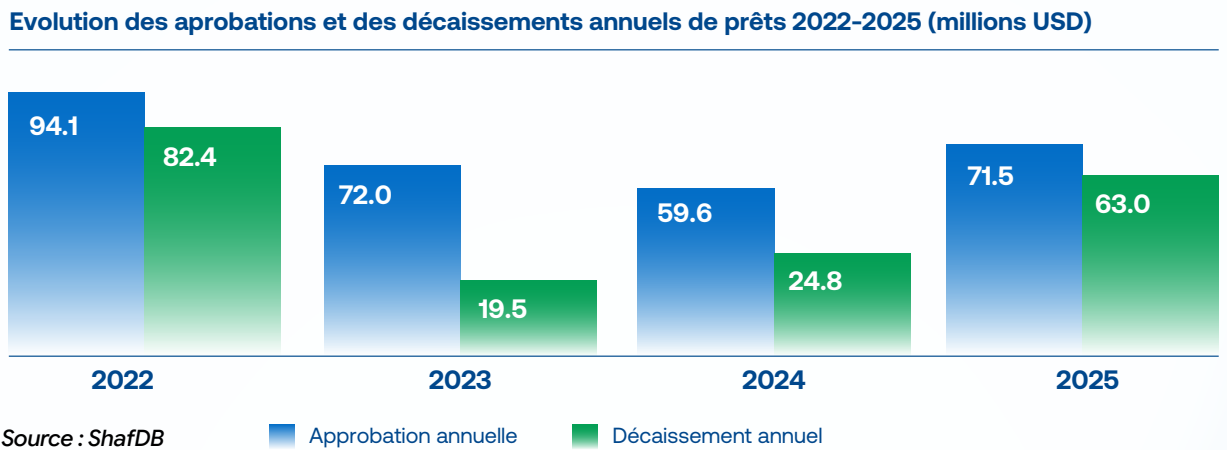
En 2022, l'activité de ShafDB était majoritairement concentrée sur le financement direct de projets immobiliers (94% du total des engagements en 2022). Ainsi, à partir de 2023, la banque a réduit ses financements directs de projets qui ont représenté 7% du total des engagements en 2024. La banque a renforcé sa position sur le segment des ses instruments de prêts traditionnels tels que les lignes de crédits notamment les prêts hypothécaires octroyées via

des institutions financières et les projets immobiliers adossés à des garanties afin de limiter son risque d'exposition.

En 2025, les approbations ont été enregistrées à 71,5 millions USD, en hausse de 19,9% par rapport aux approbations 2024 (59,6 millions USD). Sur la période 2024-2025, la Banque de Développement Shelter Afrique est entrée dans une

dynamique haussière d'octroi de financements. Ainsi, les décaissements annuels ont enregistré une croissance de 154% (63 millions USD en 2025 contre 24,8 millions USD en 2024).

Figure 12 : Evolution des approbations et des décaissements annuels de prêts de la Banque de Développement Shelter Afrique 2022-2025 (en millions USD)



Au cours des 05 dernières années, 30 projets ont été approuvés dans 11 états membres. Le tableau ci-dessous résume les approbations sur la période 2021-2025 :

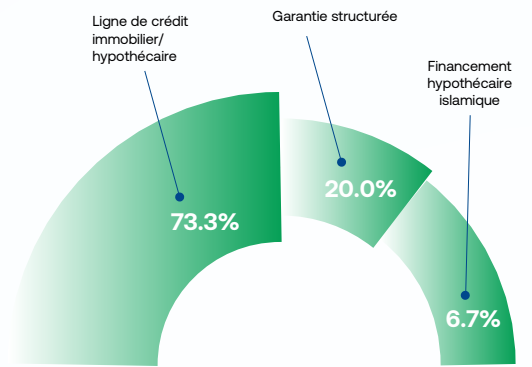
Tableau 29 : Evolution des approbations par projet et par pays de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2021-2025

Pays	Clients / Nom du Projet	Type de logement	Type d'instrument de financement	Maturité (ans)	Devise de la transaction	Montant équivalent USD)
Approbations 2021						
Sénégal	Teylium	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	3-5 ans	US\$	7 000 000
Nigéria	Mixta Group	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	3-5 ans	Naira	13 000 000
Cameroun	Maetur	Résidentiel	Financement de projet PPP	>5 ans	XAF	4 562 744
Nigéria	Alpha Mead Development Company (AMDC)	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	3-5 ans	US\$	4 000 000
Kenya	The Village - Daystar Ltd	Résidentiel	Ligne de crédit	3-5 ans	KES	3 500 000
Zimbabwe	African Banking Corporation (BancABC)	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	7 000 000
Total approbations 2021						39 062 744

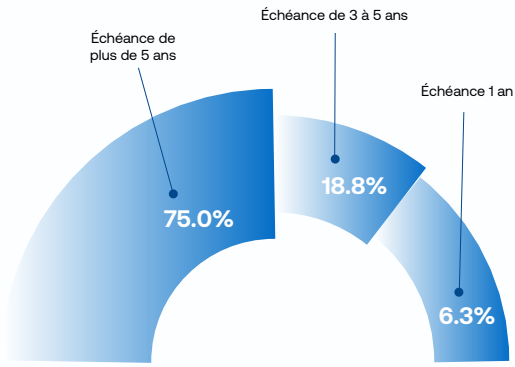
Pays	Clients / Nom du Projet	Type de logement	Type d'instrument de financement	Maturité (ans)	Devise de la transaction	Montant équivalent USD)
Approbations 2022						
Mauritanie	BPM	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	13 000 000
Kenya	Urban Housing Renewal Development LLP (Pangani)	Résidentiel	Ligne de crédit	>5 ans	KES	10 000 000
Nigéria	Mixta Group	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	3-5 ans	Naira	18 604 651
Nigéria	BBL Landmark	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	3-5 ans	Naira	24 390 244
Nigéria	AG Mortgage Bank	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	Naira	4 390 244
RDC	MSD	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	>5 ans	US\$	18 500 000
Namibie	Namibia International Capital	Résidentiel	Ligne de crédit Corporate	>5 ans	US\$	3 201 646
Nigéria	Housing Solution Fund (HSF)	Résidentiel	Investissements en Equity	>5 ans	US\$	2 000 000
Total approbations 2022						94 086 785
Approbations 2023						
Guinée	Vista Bank Guinee	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	12 000 000
Zimbabwe	CABS -Zimbabwe	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	13 500 000
Nigéria	FCMB	Résidentiel	Garantie structurée	3-5 ans	Naira	24 782 609
Nigéria	InfraCredit	Résidentiel	Garantie structurée	3-5 ans	Naira	21 739 130
Total approbations 2023						72 021 739
Approbations 2024						
Zimbabwe	CBZ -Zimbabwe	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	15 000 000
Nigéria	Wema Bank	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	Naira	3 640 524
Nigéria	InfraCredit	Résidentiel	Garantie structurée	3-5 ans	Naira	26 003 745
Malawi	FDH Bank - Malawi	Résidentiel	Ligne de crédit immobilier	1 an	US\$	15 000 000
Total approbations 2024						59 644 269
Approbations 2025						
Zimbabwe	CBZ -Zimbabwe	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	15 000 000
Kenya	Acorn	Logement étudiant	Investissements en Equity	>5 ans	KES	2 000 000
Mauritanie	BMI	Résidentiel	Financement hypothécaire islamique	>5 ans	US\$	15 000 000
Zambie	ZHL	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	500 000
Zimbabwe	Crown Bank	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	10 000 000
Zimbabwe	ZB Bank	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	US\$	8 000 000
Cameroun	Afriland Bank	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	CFA	6 000 000
Zambie	ZNBS	Résidentiel	Ligne de crédit hypothécaire	>5 ans	ZK	15 000 000
Total approbations 2025						71 500 000

Figure 13 : Répartition des approbations sur la période 2023-2025 par instrument de prêt, échéance de prêt, par type de projet et par zone géographique

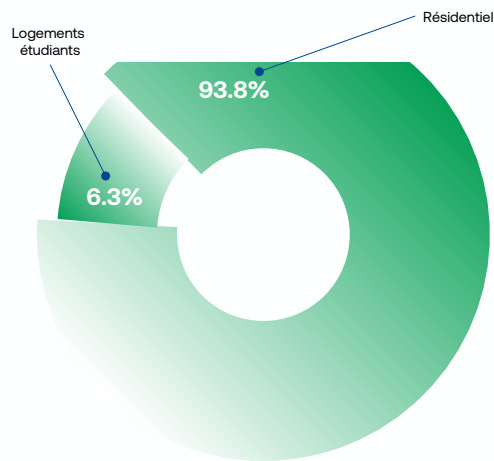
Approbations par instrument de prêt (2023-2025)



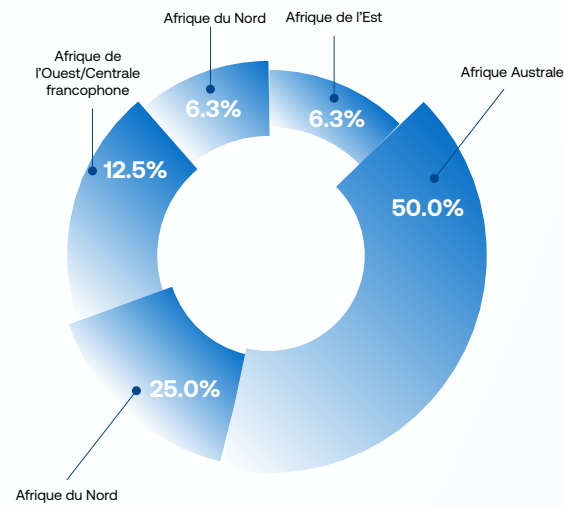
Approbations par échéance de prêt (2023-2025)



Approbations par type de projet (2023-2025)



Répartition régionale des projets approuvés (2023-2025)



Source : ShafDB

Sur la période 2023-2025, les lignes de crédit immobilier/hypothécaire ont représenté le premier instrument de prêt de la Banque de Développement Shelter Afrique (73,3% du total des instruments de prêts utilisés). Ils sont suivis par les garanties structurées (20%) et le financement hypothécaire islamique (6,7%). La prédominance de ces deux instruments de prêts s'explique par une stratégie recentrée sur les lignes de crédits notamment hypothécaires et les projets immobiliers adossés à des garanties. Cette stratégie visait à améliorer la diversification des financements et réduire les risques de concentration du portefeuille (réduction du financement direct de projets soit 7% des engagements en 2024 contre 94% des engagements en 2022).

De 2023-2025, les approbations à échéance de plus de 5 ans ont représenté 75% du total des approbations, suivies par les approbations à échéance de 3 à 5 ans (18,8%) et celles à échéance 1 an (6,3%). Cela traduit la volonté de la Banque de Développement Shelter Afrique d'offrir des prêts à maturité plus longues à sa clientèle constituée principalement d'institutions financières et de promoteurs immobiliers.

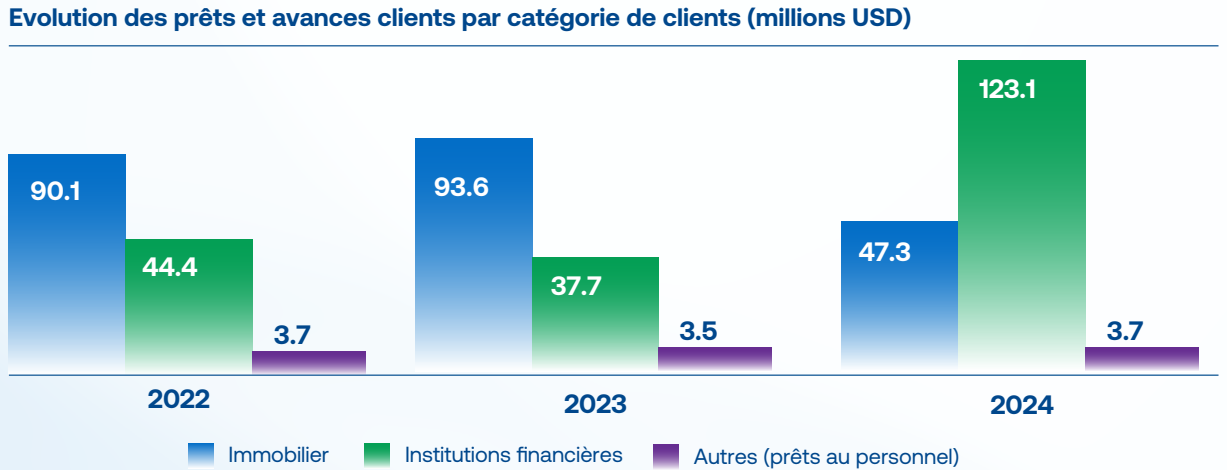
Sur la période considérée, les approbations pour des projets de logements résidentiels ont représenté l'essentiel des approbations (93,8% du total des approbations sur la

période 2023-2025). Entre 2023 et 2025, l'Afrique Australe a représenté 50% du total des approbations de la Banque de Développement Shelter Afrique. Elle est suivie par l'Afrique de l'Ouest anglophone notamment le Nigéria (25%), la zone Afrique de l'Ouest/Centrale francophone (12,5%) et l'Afrique du Nord (6,3%).

4.2.2. Evolution des prêts et avances clients

Sur la période 2023-2025, les prêts et avances clients ont enregistré une croissance annuelle moyenne de 12,2% passant de 138,3 millions USD à 174,1 millions USD. Les prêts immobiliers directs ont représenté en moyenne 53,9% du total des prêts à la clientèle, ils sont suivis par les prêts aux institutions financières (en moyenne 43,6% du total des crédits à la clientèle) et les autres prêts notamment les prêts au personnel (en moyenne 2,5% du total des prêts à la clientèle. Les prêts immobiliers directs et les prêts aux institutions financières représentent l'essentiel du portefeuille de crédits de SHETER AFRIQUE (en moyenne 97,5% du total des prêts et avances clients).

Figure 14 : Evolution des prêts et avances clients par catégorie de clients de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)



Source : ShafDB

Entre 2023-2025, la région Afrique de l'Ouest/Centrale francophone a représenté en moyenne 47% des prêts et avances clients et constitue la première région en termes de prêts et avances clients dans le portefeuille de la Banque de Développement Shelter Afrique. Elle est suivie par la région Afrique Australe (en moyenne 23,7% du total des crédits clientèle), la région Afrique de l'Ouest anglophone (en moyenne 20,9% du total des crédits clientèle et la région Afrique de l'Est (en moyenne 8,3% du total des crédits

clientèle). Sur la période considérée, il est important de constater une hausse des prêts et avances clients des régions Afrique de l'Ouest/Centrale francophone et Afrique Australe et un repli des crédits clientèle au sein des régions Afrique de l'Est et Afrique de l'Ouest anglophone.

Figure 15 : Evolution des prêts et avances clients par zone géographique de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

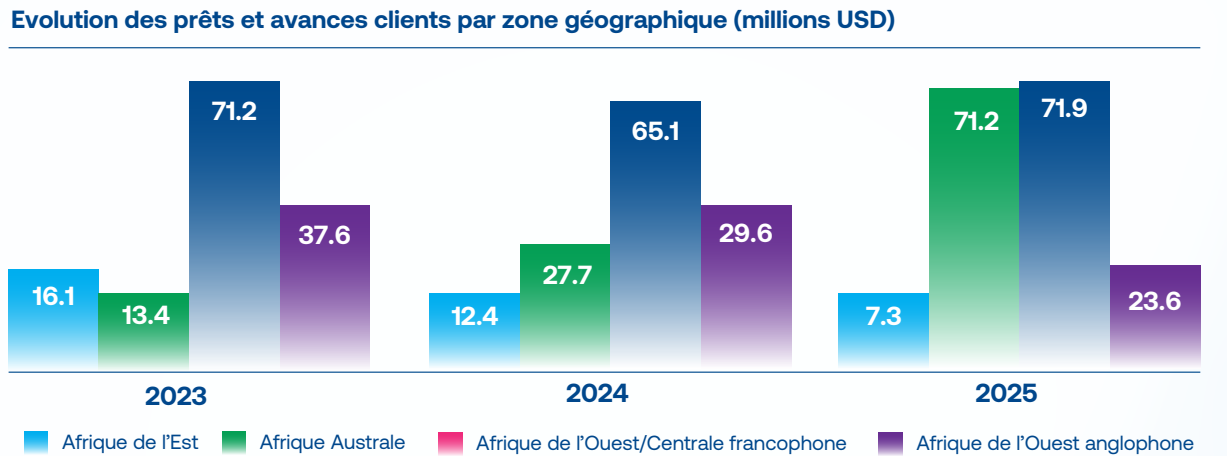


Tableau 30 : Répartition des prêts bruts par échéance sur la période 2023-2025

Répartition des prêts bruts par échéance (millions USD)	2023	2024	2025	Moyenne 2023-2025
Prêts bruts à échéance 1 an	126,0	110,7	133,9	
Evol (%)	-20,1%	-12,1%	21,0%	
% total prêts bruts	56,4%	57,4%	56,2%	56,7%
Prêts bruts à échéance 1-5 ans	79,5	69,8	96,2	
Evol (%)	-12,0%	-12,2%	38,0%	
% total prêts bruts	35,6%	36,2%	40,4%	37,4%
Prêts bruts à échéance de plus de 05 ans	17,7	12,3	8,2	
Evol (%)	-17,7%	-30,6%	-33,8%	
% total prêts bruts	8,0%	6,4%	3,4%	5,9%
Total prêts bruts	223,2	192,8	238,3	

Source : Etats financiers certifiés 2023-2025 ShafDB

Sur la période 2023-2025, le portefeuille de prêts de ShafDB est concentré (à 56,7% en moyenne) sur les prêts bruts à échéance de 1 an. Ils ont enregistré une croissance de 6,3% entre 2023 (125,1 millions USD) et 2025 (133,9 millions USD). Leur part dans le portefeuille a été quasiment stable dans le portefeuille sur la période considérée.

Les prêts bruts à échéance comprise entre 1 an et 5 ans ont représenté en moyenne 37,4% du portefeuille de prêts de ShafDB sur la période 2023-2025. Sur cette période, ils ont progressé de 21,1% passant de 79,4 millions USD à 96,2 millions USD. Ainsi, leur part dans le portefeuille a augmenté (40,4% du portefeuille total en 2025 contre 35,6% du

portefeuille en 2023).

Les prêts bruts dont l'échéance est de plus de 05 ans n'ont représenté en moyenne que 5,9% du portefeuille de prêts de ShafDB sur la période 2023-2025. Ils ont baissé de 54,1% entre 2023 (17,7 millions USD) et 2025 (8,2 millions USD). Ainsi, leur part dans le portefeuille a chuté passant de 8% en 2023 à 3,4% en 2025.

Le portefeuille de prêts de ShafDB reste concentré sur des maturités court terme ce que réduit son exposition aux risques de défaut sur les prêts à maturités longues.

Tableau 31 : Classification des prêts par catégorie de risque sur la période 2023-2025

Classification des prêts par catégorie de risque (millions USD)	2023	2024	2025
Prêts performants	96,4	96,4	133,0
Evol (%)	-21,7%	0,0%	38,0%
% total prêts	43,2%	50,0%	56,9%
Prêts peu performants	14,0	5,2	11,8
Evol (%)	94,9%	-62,4%	125,4%
% total prêts	6,3%	2,7%	5,0%
Prêts douteux et irrécouvrables	112,8	91,2	89,2
Evol (%)	-19,0%	-19,2%	-2,2%
% total prêts	50,6%	47,3%	38,1%
Total	223,2	192,8	234,0

Source : ShafDB

Sur la période 2023-2025, les créances douteuses de ShafDB ont enregistré une baisse progressive (38,1% du portefeuille en 2025 contre 50,6% du portefeuille en 2023). La part des créances performantes, quant à elle a augmenté de 38% entre 2023 (96,4 millions USD) et 2025 (133 millions USD).

En outre, les provisions pour dépréciation sur créances ont diminué de 24,3% passant de 84,9 millions USD en 2023 à 64,3 millions USD en 2025 traduisant ainsi une hausse des recouvrements et une amélioration de la qualité du portefeuille sur la période considérée.

ShafDB est engagé dans un processus d'assainissement de son portefeuille visant à limiter ses pertes. Ainsi, la stratégie

de ShafDB prévoit la mise en place courant 2026 d'un SPV (« Special Purpose Vehicle ») destiné à l'acquisition et à la gestion de créances douteuses d'un montant estimé à 65 millions USD sur une durée de 05 ans. ShafDB recevra une contrepartie de 18 millions USD payable progressivement à partir des recouvrements effectués par le SPV. Cela devrait permettre d'assainir le portefeuille des prêts de l'institution avec un objectif d'atteindre un ratio de prêts non performants de moins de 5% à l'horizon 2027.

4.2.3. Situation de l'endettement

Revue analytique 2023/2024

L'endettement global de la Banque de Développement

Shelter Afrique a baissé de 46,3% sur la période (52,3 millions USD en 2023 contre 28,2 millions USD en 2024). Ce fort repli de l'endettement se justifie par l'impact de la dépréciation du naira sur la valeur en USD des engagements en monnaie locale.

Par conséquent, le ratio Dettes/ Fonds Propres qui était de 31,6% en 2023 a baissé de moitié pour s'établir à 16,3% en 2024 et ce malgré une hausse de 4% des Fonds propres grâce aux bénéfices non distribués et aux nouveaux apports de capitaux en provenance des pays membres.

Revue analytique 2024/2025

L'endettement global de la Banque de Développement Shelter Afrique a augmenté de 75,6% passant de 28,2

millions USD en 2024 à 49,4 millions USD en 2025. Cette hausse de l'endettement s'explique par :

- l'impact de l'appréciation de la monnaie naira de 6,52 % ;
- Le remboursement de l'obligation en nairas d'un montant de 10,3 millions USD à échéance 2025 (remboursement du principal, 6,85 millions USD, et remboursement des intérêts, 3,45 millions USD) ;
- l'obtention de facilités de crédit auprès d'Afreximbank (25 millions USD) et de FSDH Merchant Bank (1,3 million USD) ;

Ainsi, le ratio Dettes/ Fonds Propres qui s'était établi à 16,3% en 2024 est ressorti à 28,1% en 2025.

Figure 16 : Evolution du ratio Dettes/ Fonds propres de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025

Evolution du ratio Dettes/Fonds Propres (millions USD)

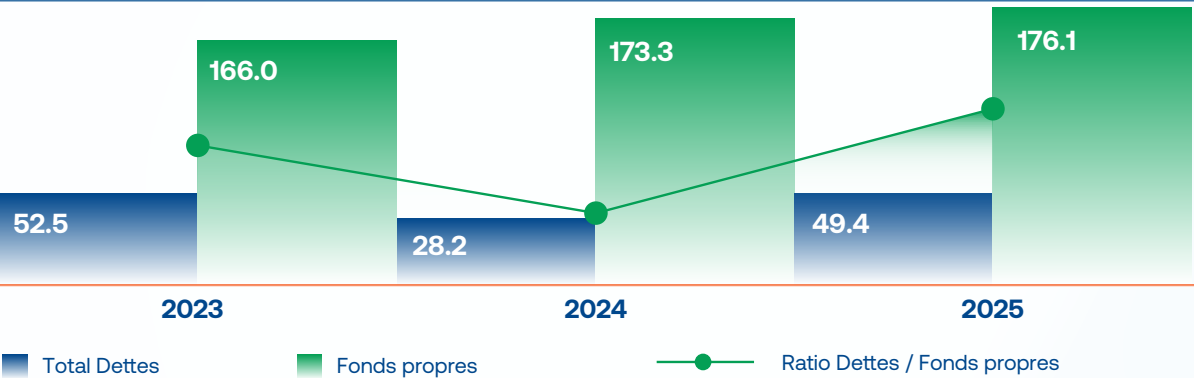


Tableau 32 : Evolution de l'endettement de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2022-2025

Année	Type de dette	Devise	Montants	Nature de la dette
2022	Dette locale	Naira	46 000 000 000	Obligations Corporate
2025	Dette internationale	USD	50 000 000	Ligne de crédit d'AFREXIMBANK

Sources : ShafDB

En 2022, la Banque de Développement Shelter Afrique a entamé son premier programme d'émissions d'obligations Corporate en Nairas d'un montant de 200 milliards de

Nairas. La première série a été émise sur le marché financier nigérian pour un montant de 46 milliards de Nairas. Cette émission a été réalisé dans le but de financer à la fois les

promoteurs et les institutions financières dans le domaine du logement. L'obligation est le seul passif en cours dans le livre de la société à la fin de la période considérée.

En 2025, la Banque de Développement Shelter Afrique a reçu une ligne de crédit d'un montant de 50 millions USD de la part d'AFREXIMBANK destiné au financement de projets de logements.

4.3. Analyse du tableau de flux de trésorerie 2023-2025

Le tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025 est présenté ci-après :

Tableau 33 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025 (en millions USD)

État des flux de trésorerie (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Flux nets de trésorerie utilisés par les opérations	(43,7)	(28,0)	(50,8)	35,8%	-81,1%
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	(10,5)	(4,2)	(3,4)	-60,4%	-17,2%
Intérêts perçus	25,7	27,8	19,8	8,4%	-29,0%
Paiements effectués pour le compte de la Fondation Shelter Afrique	(0,0)	(0,0)		-23,6%	-100,0%
Avantages postérieurs à l'emploi payés	(0,1)	(0,1)	(0,3)	-29,5%	416,9%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(28,6)	(4,4)	(34,8)	-84,5%	685,1%
Dividendes perçus sur les placements en capitaux propres		0,1	0,1		70,7%
Acquisition de placements en capitaux propres	(1,1)				
Acquisition d'immobilisations corporelles	(0,1)	(0,1)	(0,1)	105,6%	-37,6%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,2)	(0,1)	14,5%	-41,4%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	(1,3)	(0,3)	(0,1)	-78,1%	-62,1%
Produit de l'émission d'actions	7,5	5,4	0,7	-28,2%	-87,7%
Produits des obligations à moyen terme			26,3		
Remboursement des billets à moyen terme		(2,4)	(6,9)		189,6%
Remboursement de lignes de crédit					
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	7,5	3,0	20,1	-59,7%	562,8%
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(22,4)	(1,7)	(14,8)	-92,5%	777,2%
Au début de l'année	76,4	53,9	45,2	-29,4%	-16,2%
Incidence des variations des taux de change	(0,0)	(7,0)	0,5	-15019,9%	106,7%
À la fin de l'exercice	53,9	45,2	30,9	-16,2%	-31,7%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Revue analytique 2023/2024

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique se sont repliés de 16,2% entre 2023 (53,9 millions USD) et 2024 (45,2 millions USD). Cette baisse de la trésorerie est imputable à des décaissements plus importants que les encaissements :

Au niveau des encaissements

- Les rentrées de fonds d'un montant de 27,85 millions USD au titre des prêts projets :
- Les apports en capital d'un montant de 5,4 millions USD.

Au niveau des décaissements

- Les décaissements au titre des prêts et des projets d'investissement pour un montant de 24,06 millions USD ;
- La baisse de la valeur des soldes en naira en raison de la fluctuation des taux de change ;
- Le remboursement de prêts pour un montant total de 6,5 millions USD (2,37 millions USD en principal et 4,16 millions USD en intérêts) ;
- Les décaissements destinés aux dépenses de fonctionnement.

Cependant, malgré cette baisse de la trésorerie, la Banque de Développement Shelter Afrique dispose de solides réserves de liquidités et a maintenu une position financière prudente conforme à sa stratégie de développement et de transformation. Ainsi, la Banque de Développement Shelter Afrique a maintenu un ratio de liquidité sain de 22% en 2024 dépassant le seuil de 15% fixé par la politique interne.

Revue analytique 2024/2025

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique sont ressortis en retrait de 31,7% entre 2024 (45,2 millions USD) et 2025 (30,9 millions USD). Cette baisse de la trésorerie est également imputable à des décaissements plus importants que les encaissements :

Au niveau des encaissements

- Les rentrées de fonds d'un montant de 38,44 millions USD au titre des prêts projets ;

- Les apports de capital des actionnaires de 0,66 million USD ;
- Une facilité de crédit d'Afreximbank d'un montant de 25 millions USD et une facilité de crédit de FSDH Merchant Bank d'un montant de 1,3 million USD.

Au niveau des décaissements

- Le remboursement de l'obligation en nairas d'un montant de 10,3 millions USD à échéance 2025 (remboursement du principal, 6,85 millions USD, et remboursement des intérêts, 3,45 millions USD) ;
- Les décaissements au titre des prêts-projets de 63 millions USD ;
- Les décaissements destinés aux dépenses de fonctionnement d'un montant de 11,05 millions USD.

Le solde positif résulte de l'impact de l'appréciation de toutes les devises par rapport au dollar américain au cours de l'année (euro : +13 %, livre sterling : +7,25 %, shilling kényan : +0,22 %, naira nigérian : +6,52 %, franc CFA : +11,51 %, rand sud-africain : 11,64 %), ce qui a eu un impact significatif sur la valeur en dollars américains de la trésorerie et des équivalents de trésorerie libellés dans ces devises.

4.4. Ratios prudentiels et réglementaires

La Banque de Développement Shelter Afrique (ShafDB) n'est soumise à la réglementation d'aucune banque centrale nationale. En tant qu'institution multilatérale de financement du développement détenue par des États membres africains et des actionnaires institutionnels, elle fonctionne selon ses propres cadres internes de gestion

Tableau 34 : Principaux ratios prudentiels et réglementaires de la Banque de Développement Shelter Afrique sur la période 2023-2025

	Normes à respecter	2023	2024	2025
Ratio de liquidité	15%	24%	22%	14,4%
Ratio Dettes/Fonds propres	300%	32%	26%	28%
Ratio d'adéquation des fonds propres	25%	34,5%	53,9%	49,7%

Source : ShafDB

des risques et cadres prudentiels approuvés par son Conseil d'Administration.

Par conséquent, la Banque établit et surveille des normes prudentielles internes et des ratios financiers, notamment des indicateurs de solvabilité et de liquidité, conformément aux meilleures pratiques internationales et aux principes alignés sur ceux de Bâle et non en fonction des exigences réglementaires légales.

Sur la période 2023-2025, le ratio d'adéquation des Fonds Propres de la Banque de Développement Shelter Afrique a été supérieur aux exigences internes minimales en matière de risque (25%) grâce à l'amélioration de la surveillance des risques de crédit.

En 2023 et en 2024, malgré la pression sur les devises (baisse de la valeur des soldes en naira en raison de la fluctuation des taux de change), le ratio de liquidité de la Banque de Développement Shelter Afrique est ressorti respectivement à 24% en 2023 et 22% en 2024 au-dessus du seuil de 15% fixé par sa politique interne.

En 2025, le ratio de liquidité de la Banque de Développement

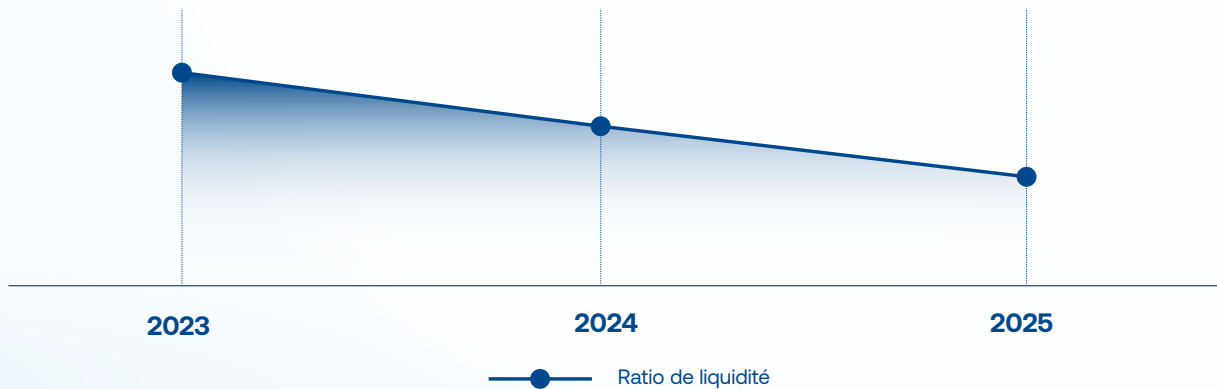
Shelter Afrique s'est établi à 14,4% en raison d'un repli de 24,9% des soldes bancaires et de trésorerie suite à :

- des décaissements de trésorerie (84,35 millions USD) supérieurs aux encaissements de trésorerie (65,40 millions USD) ;
- L'impact de l'appréciation de toutes les devises par rapport au dollar américain au cours de l'année (euro : +13 %, livre sterling : +7,25 %, shilling kényan : +0,22 %, naira nigérian : +6,52 %, franc CFA : +11,51 %, rand sud-africain : 11,64 %) a eu une incidence significative sur la contre-valeur en dollars américains de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Concernant le ratio Dettes/Fonds propres de la Banque de Développement Shelter Afrique, la norme de 300% devrait être atteinte à terme à travers le processus de restructuration et de d'augmentation de son capital à plus de 600 millions USD.

Figure 17 : Evolution du ratio de liquidité de la Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025

Evolution du ratio de liquidité



4.5. Evolution récente : situation intermédiaire au 31/03/2026

Tableau 35 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026

Bilan (millions USD)	31/12/2025	31/03/2026	Var (%)
ACTIF			
Soldes bancaires et de trésorerie	2,8	4,9	75,8%
Dépôts bancaires	28,1	40,5	44,5%
Placements en obligations à la juste valeur par le biais du résultat	3,1	3,4	12,3%
Placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	7,8	7,8	-0,4%
Actifs financiers dérivés			
Autres créances et paiements anticipés	1,0	1,6	61,4%
Prêts et avances aux clients	174,1	164,4	-5,5%
Sûretés reprises	10,8	10,8	-0,7%
Investissements dans des coentreprises	2,4	2,4	-0,4%
Immobilisations corporelles	1,9	1,9	-1,1%
Immobilisations incorporelles	0,1	0,1	-9,2%
Terrain en location	0,1	0,1	-1,2%
Immeubles de placement	2,6	2,6	0,0%
TOTAL DE L'ACTIF	234,8	240,6	2,5%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital et réserves			
Capital social	133,2	135,6	1,8%
Prime d'émission	70,9	72,8	2,6%
Réserve de réévaluation	0,4	0,4	0,0%
Pertes accumulées	(28,3)	(27,8)	-1,8%
Réserve pour pertes de crédit	1,0	1,0	0,0%
Réserve de juste valeur	(2,0)	(2,0)	0,0%
Autres réserves	0,8	0,8	0,0%
Total des capitaux propres	176,1	180,9	2,7%
PASSIFS			
Autres dettes	4,7	5,5	17,6%
Engagements au titre des avantages postérieurs à l'emploi	2,1	2,1	1,8%
Dividendes à payer	1,4	1,4	0,0%
Produits constatés d'avance	1,2	1,1	-3,7%
Billets à moyen terme	22,8	24,4	7,3%
Lignes de crédit	26,7	25,3	-5,2%
TOTAL DU PASSIF	58,7	59,8	1,8%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	234,8	240,6	2,5%

Source : ShafDB

4.5. Evolution récente : situation intermédiaire au 31/03/2026

Tableau 35 : Bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026

Le total bilan de ShafDB a augmenté de 2,5% passant de 234,8 millions USD en 2025 à 240,6 millions USD au premier trimestre 2026. Cette hausse s'explique principalement par l'encaissement d'un apport en capital de 4,25 millions USD provenant d'Africa RE et par les intérêts courus.

Les prêts et avances clients se sont repliés de 6% entre 2025 (174,1 millions USD) et le premier trimestre 2026 (164,4 millions USD). Cette régression s'explique par :

- les remboursements de prêts (14,72 millions USD) ;
- les décaissements (< 1 million USD) ;
- les intérêts courus et commissions (4,66 millions USD) ;
- ainsi que les variations liées à la conversion des devises (0,40 million USD) dues à l'évolution du cours des devises étrangères par rapport au dollar américain au cours de la période.

L'encours d'emprunts a progressé de 0,5% entre 2025 (49,4 millions USD) et le premier trimestre 2026 (49,7 millions USD). Cette variation s'explique par la comptabilisation de charges d'intérêts de 1,26 million USD et des remboursements sur la facilité FSDH au cours de la période, pour un montant de 1,3 million USD. Le ratio d'endettement s'est établi à 28% au premier trimestre 2026 un taux quasiment stable par rapport à celui enregistré à fin 2025 (28,1%).

Les capitaux propres se sont établis à 180,8 millions USD au premier trimestre 2026 soit une croissance de 2,7% par rapport à celui enregistré à fin 2025 (176,1 millions USD). Cette hausse des capitaux propres se justifie par le résultat net de la période (0,51 million USD) et les entrées de capitaux de 4,25 millions USD provenant d'Africa RE.

Tableau 36 : Compte de Résultat de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026

Compte de Résultat (millions USD)	31/03/2025	31/03/2026	Var (%)
Produits d'intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif	4,5	5,1	15,2%
Charges d'intérêts calculées selon la méthode du taux d'intérêt effectif	(0,9)	(1,3)	36,3%
Produit net des intérêts	3,5	3,9	9,6%
Produits de commissions et d'honoraires	0,2	0,2	-8,7%
Autres produits	0,1	0,1	-14,7%
Revenus de subventions	0,001	0,001	0,0%
Charges d'exploitation	(2,2)	(2,9)	28,5%
Provision pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances	(1,4)	(0,4)	-70,9%
Gains/(pertes) nets de change	0,3	(0,4)	-204,7%
Résultat net	0,5	0,5	1,0%

Source : ShafDB

Le produit net des intérêts a progressé de 9,6% entre le premier trimestre 2025 (3,5 millions USD) et le premier trimestre 2026 (3,9 millions USD) porté par une croissance de 15,2% des produits d'intérêts (5,1 millions USD au premier trimestre 2026 contre 4,5 millions USD au premier trimestre 2025). Les charges d'intérêts, pour leur part, ont enregistré une hausse de 36,3% des charges d'intérêts (1,3 million USD

au premier trimestre 2026 contre 0,9 million USD au premier trimestre 2025).

Le résultat net de ShafDB a enregistré une croissance de 1% entre le premier trimestre 2025 (0,5 million USD) et le premier trimestre 2026 (0,51 million USD). Cette variation s'explique par :

- Une maîtrise des charges d'exploitation ;

- Un repli de 70,9% des provisions pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances : la bonne gestion continue des comptes associé à de faibles décaissements au premier trimestre 2026 a entraîné une faible provision pour créances douteuses ;
- Des pertes de change de 0,36 million USD au premier trimestre 2026 (contre des gains de change de 0,34 million USD au premier trimestre 2025) : à l'exception du naira, qui s'est apprécié au cours du premier trimestre 2026, toutes les autres devises d'exploitation se sont dépréciées par rapport au dollar américain.

Le produit net des intérêts a progressé de 9,6% entre le premier trimestre 2025 (3,5 millions USD) et le premier trimestre 2026 (3,9 millions USD) porté par une croissance de 15,2% des produits d'intérêts (5,1 millions USD au premier trimestre 2026 contre 4,5 millions USD au premier trimestre 2025). Les charges d'intérêts, pour leur part, ont enregistré une hausse de 36,3% des charges d'intérêts (1,3 million USD

au premier trimestre 2026 contre 0,9 million USD au premier trimestre 2025).

Le résultat net de ShafDB a enregistré une croissance de 1% entre le premier trimestre 2025 (0,5 million USD) et le premier trimestre 2026 (0,51 million USD). Cette variation s'explique par :

- Une maîtrise des charges d'exploitation ;
- Un repli de 70,9% des provisions pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances : la bonne gestion continue des comptes associé à de faibles décaissements au premier trimestre 2026 a entraîné une faible provision pour créances douteuses ;
- Des pertes de change de 0,36 million USD au premier trimestre 2026 (contre des gains de change de 0,34 million USD au premier trimestre 2025) : à l'exception du naira, qui s'est apprécié au cours du premier trimestre 2026, toutes les autres devises d'exploitation se sont dépréciées par rapport au dollar américain.

Tableau 37 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026

Tableau des flux de trésorerie (millions USD)	31/12/2025	31/03/2026	Var (%)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(31)	13	-141,9%
Acquisition d'immobilisations corporelles	(0,1)	(0,0)	-87,6%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(0,1)	(0,2)	32,0%
Vente de propriétés/biens immobiliers	0,5	0,1	-85,8%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	0,3	(0,1)	-140,9%
Produit de l'émission d'actions	0,7	4,2	539,4%
Produits des obligations à moyen terme	26,3		
Remboursement des billets à moyen terme	(6,9)		
Interest paid on debt securities	(3,4)		
Autres charges financières	(0,3)	(0,1)	-78,2%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	16,4	2,3	-85,8%
VARIATION DE TRÉSORERIE	(13,8)	15,0	-208,4%
Trésorerie au début de l'année	47,8	33,9	-29,0%
Trésorerie de clôture	33,9	48,9	44,2%

Source : ShafDB

Tableau 37 : Tableau de flux de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique au 31/03/2026

Tableau des flux de trésorerie (millions USD)	31/12/2025	31/03/2026	Var (%)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(31)	13	-141,9%
Acquisition d'immobilisations corporelles	(0,1)	(0,0)	-87,6%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(0,1)	(0,2)	32,0%
Vente de propriétés/biens immobiliers	0,5	0,1	-85,8%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	0,3	(0,1)	-140,9%
Produit de l'émission d'actions	0,7	4,2	539,4%
Produits des obligations à moyen terme	26,3		
Remboursement des billets à moyen terme	(6,9)		
Interest paid on debt securities	(3,4)		
Autres charges financières	(0,3)	(0,1)	-78,2%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	16,4	2,3	-85,8%
VARIATION DE TRÉSORERIE	(13,8)	15,0	-208,4%
Trésorerie au début de l'année	47,8	33,9	-29,0%
Trésorerie de clôture	33,9	48,9	44,2%

Source : ShafDB

La trésorerie de clôture a progressé de 44,2% entre 2025 (33,9 millions USD) et le premier trimestre 2026 (48,9 millions USD). Cette évolution s'explique principalement par :

- les encaissements liés aux prêts-projets (14,72 millions USD) ;

- et les décaissements (< 1 million USD).

Les entrées de capitaux s'élèvent à 4,25 millions USD. Les autres sorties sont liées au paiement des charges d'exploitation au cours de l'exercice.

Tableau 38 : Evolution des ratios prudentiels et réglementaires de ShafDB entre le 31/03/2025 et le 31/03/2026

Ratios prudentiels et réglementaires	31/03/2025	31/03/2026	Commentaires
Ratio de liquidité	26%	20%	Le ratio de liquidité est resté stable sur la période et est ressorti au-dessus du seuil de 15% fixé par la politique interne de la Banque.
Ratios prêts non performants	27,31%	15,51%	La situation s'améliore à mesure que les prêts non performants sont recouverts. 5 millions USD ont été encaissés à ce jour. Grâce à la structure ad hoc (SPV), les prêts sélectionnés issus de l'ancien portefeuille sont isolés. Cela permet de ramener le taux net de prêts non performants à environ 8,4%.
Coefficient d'exploitation	54%	76%	Les coûts restent dans les limites du budget mais cette augmentation est due aux effets négatifs des fluctuations des taux de change par rapport au dollar américain au premier trimestre 2026.
Ratio Dettes / Fonds propres	17%	28%	Il est possible d'augmenter encore l'endettement pour soutenir l'activité. Effet de levier maximal : 300 %.
Ratio d'adéquation des Fonds propres (CAR)	53,9%	59,05%	(Objectif minimal de ratio de solvabilité : 25 %). Le ratio actuel, qui s'élève à 59,05 %, est supérieur à l'objectif fixé. Les entrées de capitaux se sont élevées à 4,25 millions USD au cours de la période.

Source : ShafDB

V. Perspectives De L'émetteur

5.1. Orientations stratégiques

Dans le cadre de la stratégie de la nouvelle ère (2023-2027), un plan quinquennal a été mis en place afin de transformer la Banque de Développement Shelter Afrique en une institution de financement du développement axée sur des objectifs précis, financièrement saine et centrée sur l'impact. Elle repose sur quatre piliers stratégiques :

1. Durabilité institutionnelle :

- redressement financier
- restructuration du bilan
- efficacité des coûts

La Banque de Développement Shelter Afrique veillera à générer et à maintenir des rendements robustes et une situation financière solide en publiant et en surveillant des indicateurs clés de performance (liquidité, rentabilité, qualité des actifs, efficience et productivité).

2. Impact sur le développement du logement :

- livraison de logements abordables
- création d'emplois
- inclusion des femmes
- création de valeur actionnariale

La Banque de Développement Shelter Afrique continuera à fournir des solutions de financement et une assistance technique afin d'accélérer les livraisons d'unités de logement notamment dans le segment du logement social et abordable.

3. Partenariats et mobilisation de capitaux :

- élargissement de la base de capitaux
- mise en place de fonds thématiques pour le logement
- mobilisation de capitaux par le biais de structures de financements mixtes
- partenariats avec des investisseurs institutionnels (par exemple, : fonds de pension, fonds souverains) ;

La Banque de Développement Shelter Afrique développera sa nouvelle stratégie de mobilisation de capitaux, poursuivra la conception et la structuration de plusieurs fonds à vocation spécifique et nouera de nouveaux partenariats avec les institutions financières de développements et les investisseurs institutionnels.

4. Excellence opérationnelle :

- réforme de la gouvernance
- gestion des risques
- innovation des processus

La Banque de Développement Shelter Afrique adoptera et intégrera les meilleurs standards en termes de gouvernance d'entreprise, d'éthique et de pratiques commerciales qui orienteront la prise de décision stratégique. La culture et les valeurs de la Banque seront renforcées et des relations solides seront construites avec les parties prenantes de la Banque de Développement Shelter Afrique.

5.2. Perspectives financières

Les prévisions ci-après sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente, par nature, un caractère incertain. Les réalisations et les besoins en financement réels peuvent différer de manière significative des informations présentées.

Les comptes prévisionnels 2026-2033 de la Banque de Développement Shelter Afrique ont été réalisés selon le scénario de base : croissance de 20 % de l'activité sur la base des statistiques opérationnelles (approbations de prêts, engagements de prêts et décaissements de prêts).

Les principales hypothèses de ces comptes prévisionnels sont listées ci-après

Scénario de base

- Taux moyen des prêts : 8,64%

- Taux moyen de dépréciation des prêts : 2,17%
- Coût moyen des fonds : 5,14%
- Taux de croissance des frais généraux : 3%
- Inflation : 3%
- Ratio de liquidité minimum : 15%
- Délai de grâce moyen sur les prêts : 2 ans
- Marge : 3,5 %
- Durée moyenne des prêts : 5 ans
- Croissance des charges de personnel : 8% par an (effectif : 88)

Tableau 39 : Compte de résultat prévisionnel 2026-2033

Compte de Résultat prévisionnel (millions USD)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Produits d'intérêts	39,4	41,7	51,7	67,1	79,5	92,9	109,9	130,6
Charges d'intérêts	(18,6)	(17,1)	(18,7)	(26,1)	(31,8)	(37,9)	(46,0)	(56,4)
Produit net des intérêts	20,9	24,6	32,9	41,0	47,7	55,1	63,9	74,3
Produits de commissions et d'honoraires	2,2	5,2	5,8	7,4	9,3	11,6	14,4	17,7
Autres produits	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Charges d'exploitation	(12,8)	(14,3)	(15,4)	(16,5)	(17,8)	(19,1)	(20,5)	(22,0)
Amortissement	(0,4)	(0,4)	(0,5)	(0,6)	(0,6)	(0,7)	(0,8)	(1,0)
Provision pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances	(7,7)	(11,8)	(16,9)	(21,8)	(26,5)	(31,0)	(36,8)	(43,8)
Reprises sur dépréciation de prêts et avances clients	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Gains/(pertes) nets de change	(0,7)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)
Résultat de l'exercice	3,7	4,6	7,3	10,8	13,4	17,2	21,6	28,5

Source : Projections financières ShafDB 2026-2033

Sur la période 2026-2033, le produit net des intérêts de la Banque de Développement Shelter Afrique devrait enregistrer une croissance annuelle moyenne de 19,9% (74,3 millions USD en 2033 contre 20,9 millions USD en 2026) porté par la croissance du portefeuille de prêts avec une croissance annuelle de 20% des décaissements.

En détail, les revenus d'intérêts devraient s'établir à 130,6 millions USD en 2033 contre 39,4 millions USD en 2026) soit une progression annuelle moyenne de 18,7%.

Les charges d'intérêts, pour leur part, devrait passer de 18,6 millions USD en 2026 à 54,6 millions USD en 2033.

Les charges d'exploitation devraient être maîtrisées et progresseront à un rythme annuel moyen de 8,1% (22 millions

USD en 2033 contre 12,8 millions USD en 2026). Les charges de personnel devraient enregistrer une croissance annuelle de 8%. Ainsi, l'effectif devrait s'établir à 88 employés en 2033 (contre 55 employés en 2025).

Par conséquent, grâce à une croissance deux fois plus importante du produit net des intérêts par rapport à celle des charges d'exploitation, le coefficient d'exploitation devrait progressivement baisser passant de 55% en 2026 à 25% en 2033, inférieur au seuil maximal de 70% fixé par la politique interne de la Banque.

Grâce à la croissance de l'activité et à la maîtrise des charges d'exploitation, le résultat net devrait s'établir à 26,5 millions USD en 2033 contre 3,7 millions USD en 2026, soit une progression annuelle moyenne de 32,3%.

5.2.2. Bilan prévisionnel

Tableau 40 : Bilan prévisionnel 2026-2033

Bilan prévisionnel (millions USD)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Actif								
Soldes bancaires et de trésorerie	72,9	91,2	120,7	147,3	169,9	198,7	234,4	277,9
Prêts et avances aux clients	359,9	490,3	658,3	808,4	933,7	1 101,5	1 306,5	1 555,4
Immobilisations	3,1	3,8	4,4	4,8	5,2	5,4	5,6	6,7
Autres créances	27,3	20,9	19,2	17,5	15,9	14,3	12,7	12,1
Total Actif	463,1	606,2	802,6	978,1	1 124,7	1 320,0	1 559,3	1 852,1
Capitaux propres								
Capital social et Prime d'émission	254,1	309,8	339,8	377,3	414,8	452,3	489,8	527,3
Réserves totales	(19,5)	4,6	11,9	22,7	36,1	53,4	74,9	103,5
Total Capitaux propres	234,6	314,4	351,7	400,0	450,9	505,6	564,7	630,7
Emprunts (Billets à moyen terme + lignes de crédit)	226,8	284,2	443,8	571,5	666,7	805,7	983,5	1 207,7
Autres dettes	1,6	7,6	7,1	6,6	7,1	8,6	11,1	13,6
Total Passif	228,5	291,8	450,9	578,1	673,8	814,3	994,6	1 221,3
Total des capitaux propres et du Passif	463,1	606,2	802,6	978,1	1 124,7	1 320,0	1 559,3	1 852,1

Source : Projections financières ShafDB 2026-2033

Le total bilan de la Banque de Développement Shelter Afrique devrait enregistrer une progression annuelle moyenne de 21,9% entre 2026 (463,1 millions USD) et 2033 (1 852,1 millions USD) portée principalement par une croissance annuelle de 20% des décaissements (717 millions USD en 2033 contre 200 millions USD en 2026).

Sur la période 2026-2033, les prêts et avances clients devraient progresser à un rythme annuel moyen de 23,3% passant de 359,9 millions USD en 2026 à 1 555,4 millions USD en 2033 tirés par une croissance annuelle de 20% des décaissements.

L'endettement global de la Banque de Développement Shelter Afrique devrait croître à un rythme annuel moyen de 27% entre 2026 (226,8 millions USD) et 2033 (1 207,7 millions USD) en raison de l'augmentation des emprunts dans un contexte de développement du portefeuille de prêts. Ces nouveaux emprunts permettront à la Banque de Développement Shelter Afrique d'augmenter sa trésorerie.

Les Fonds Propres, de leur côté, devraient s'établir à 630,7 millions USD en 2033 contre 234,6 millions USD en 2026 soit un taux de croissance annuel moyen de 15,2% grâce au processus de restructuration et de d'augmentation de capital qui, à terme, devrait porter le capital de la Banque de Développement Shelter Afrique à plus de 600 millions USD. Les apports en capital provenant de l'ensemble des actionnaires sont estimés à 373 millions USD entre 2026 et 2033, ce qui augmentera également la trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique.

Ainsi, en raison d'une croissance plus rapide de l'endettement par rapport à celle des Fonds propres, le ratio dettes/Fonds Propres devrait augmenter sur la période considérée passant de 97% en 2026 à 191% en 2033, inférieure à la norme de 300% imposée par la politique interne de la banque.

5.2.3. Tableau de flux de trésorerie prévisionnel

Tableau 41 : Tableau de flux de trésorerie prévisionnel 2026-2033

Tableau de flux de trésorerie prévisionnel (millions USD)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Activités opérationnelles								
Résultat de l'exercice	3,7	4,6	7,3	10,8	13,4	17,2	21,6	28,5
Ajustements								
Intérêts payés	18,6	17,1	18,7	26,1	31,8	37,9	46,0	56,4
Forex	0,7	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Amortissement		0,4	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	1,0
Pertes/dépréciations	7,7	11,8	16,9	21,8	26,5	31,0	36,8	43,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles avant var.BFE	30,7	34,9	44,3	60,2	73,4	87,8	106,2	130,7
Prêts et avances clients	(152,9)	(170,4)	(187,8)	(174,9)	(154,8)	(201,8)	(244,8)	(295,7)
Reprises sur dépréciation de prêts et avances clients	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Autres créances		1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	0,6
Autres dettes	1,6	(0,5)	(0,5)	(0,5)	0,5	1,5	2,5	2,5
Flux nets de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(118,6)	(132,3)	(140,3)	(111,5)	(77,3)	(108,8)	(132,5)	(160,0)
Activités d'investissement								
Acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	(1,6)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(2,0)
Prise de participation en capital	(2,0)							
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissements	(3,6)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(2,0)
Activités de financement								
Produit de l'émission d'actions	50,0	50,0	30,0	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5
Remboursement des billets à moyen terme	(8,6)	(7,4)	(3,9)	(2,6)				
Produits des obligations à moyen terme	130,1	121,0	196,0	193,0	207,0	299,0	357,0	448,0
Remboursement de lignes de crédit			(32,5)	(62,8)	(111,8)	(160,0)	(179,3)	(223,8)
Intérêts payés sur emprunts	(15,2)	(12,1)	(18,7)	(26,1)	(31,8)	(37,9)	(46,0)	(56,4)
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	156,4	151,5	170,9	139,1	100,9	138,6	169,2	205,4
Variation de trésorerie	34,2	18,2	29,6	26,5	22,7	28,8	35,7	43,4
Trésorerie d'ouverture	69,8	72,9	91,2	120,7	147,3	169,9	198,8	234,5
Trésorerie de clôture	72,9	91,2	120,7	147,3	169,9	198,8	234,5	277,9

Source : Projections financières ShafDB 2026-2033

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Banque de Développement Shelter Afrique devraient enregistrer une progression annuelle moyenne de 21,1% passant de 72,9 millions USD en 2026 à 277,9 millions USD en 2033 grâce :

- aux entrées de capitaux provenant de l'ensemble des actionnaires (373 millions USD entre 2026 et 2033) ;
- une progression des emprunts à un rythme annuel moyen de 27% entre 2026 (226,8 millions USD) et 2033 (1 207,7 millions USD) afin de soutenir la croissance du portefeuille de prêts ;
- aux encaissements provenant du portefeuille de prêts.

5.2.4. Ratios prudentiels et réglementaires prévisionnels

Tableau 42 : Ratios prudentiels et réglementaires prévisionnels 2026-2033

RATIOS CLÉS	2025R	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ratio d'adéquation des fonds propres	49,7%	57%	53%	42%	37%	34%	33%	31%	29%
Coefficient d'exploitation	65%	55%	49%	41%	36%	33%	30%	28%	25%
Ratio de liquidité	14,4%	16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Ratio Dettes/fonds Propres	28%	97%	90%	126%	143%	148%	159%	174%	191%

Source : Projections financières ShafDB 2026-2033

Le ratio d'adéquation des fonds propres devrait passer de 57% en 2026 à 29% en 2033. Le seuil réglementaire est fixé à 25 % afin de garantir la capacité de la banque à absorber d'éventuelles pertes. Sur la période prévisionnelle, le ratio d'adéquation des fonds propres diminue en raison de la croissance du portefeuille de prêts, liée à une augmentation des décaissements qui devraient enregistrer une croissance annuelle de 20%. Néanmoins, avec un ratio de 29%, la banque reste suffisamment stable, car ce ratio d'adéquation des fonds propres est solide et conforme au seuil réglementaire approuvé de 25 %.

Le coefficient d'exploitation devrait s'établir à 25% en 2033 contre 55% en 2026. Ce repli du coefficient d'exploitation s'explique par l'augmentation du résultat d'exploitation sur la période prévisionnelle. Cette croissance du résultat d'exploitation résulte de la hausse des produits d'intérêts liée à la croissance des décaissements de 20 %

par an. Les charges d'exploitation feront l'objet d'une gestion rigoureuse afin d'accroître la productivité tout en limitant au maximum les augmentations de coûts.

Le ratio de liquidité sera maintenu au seuil stratégique de 15% afin de respecter les obligations des banques et d'éviter des coûts de portage excessifs.

Le ratio Dettes/Fonds devrait ressortir à 191% en 2033 contre 97% en 2026. Cette croissance s'explique par l'augmentation des emprunts au cours de la période prévisionnelle. La croissance de la banque est financée à la fois par l'endettement et par des apports en capital. Le seuil du ratio Dettes/fonds propres actuellement approuvé est de 300 %.

vi. Facteurs De Risques

6.1. Facteurs de risques

L'Emetteur considère que les risques ci-dessous sont susceptibles d'affecter sa capacité à remplir ses obligations au titre de l'emprunt obligataire objet de la présente Note d'Information. La plupart de ces facteurs sont liés à des événements qui peuvent ou non se produire ; l'Emetteur n'est pas en mesure d'exprimer un avis sur la probabilité de survenance de ces événements.

6.1.1. Risque politique, économique et social

A. Facteurs de risque politiques, économiques et sociaux (contexte macroéconomique en zone UEMOA)			
Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
1. Environnement politique, économique et social			
Volatilité macroéconomique en Afrique et dans l'UEMOA	La Banque de Développement Shelter Afrique opère dans plusieurs pays africains notamment au sein des pays membres l'UEMOA dont les économies sont exposées aux fluctuations des prix des matières premières, aux cycles des taux d'intérêt mondiaux, aux tensions géopolitiques, aux chocs climatiques et aux problèmes de sécurité dans certaines parties de la sous-région. Un ralentissement de la croissance, une inflation plus élevée ou des tensions budgétaires dans les États membres peuvent réduire la solvabilité des États souverains et infranationaux et affecter les emprunteurs du secteur privé.	Une détérioration des conditions macroéconomiques peut fragiliser la capacité de remboursement des contreparties, retarder la mise en œuvre des projets et accroître les créances douteuses, affectant ainsi les bénéficiaires, les fonds propres et la capacité de la Banque de Développement Shelter Afrique à assurer le service de la dette. Ces conditions défavorables peuvent également freiner l'intérêt des investisseurs pour les obligations régionales et augmenter le coût du refinancement.	L'émetteur (ShafDB) gère un portefeuille diversifié par pays et type de client, conformément à un cadre d'appétit pour le risque approuvé. Un suivi régulier des risques macroéconomiques et pays est effectué et des indicateurs d'alerte précoce, des notations internes et des limites d'exposition sont utilisés pour prévenir une concentration excessive dans les juridictions vulnérables. Des tests de résistance sont réalisés afin d'évaluer la résilience face à des scénarios macroéconomiques défavorables et d'orienter la planification du capital et des liquidités.
Risques politiques et de gouvernance dans les États membres	L'instabilité politique, les élections contestées, les faiblesses de la gouvernance, la corruption, l'insécurité ou les troubles sociaux dans certains États membres peuvent perturber l'activité économique, retarder les projets publics, affecter la prévisibilité juridique et réglementaire ou affaiblir les contreparties du secteur public.	Les chocs politiques ou sécuritaires peuvent entraîner des retards ou des annulations de projets, un affaiblissement des contreparties, des perturbations dans la construction et les ventes, ainsi que des difficultés d'exécution de contrats. Il peut en résulter une augmentation des défauts de paiement, un allongement des délais de recouvrement et une hausse des provisions, ce qui peut affecter la capacité de ShafDB à honorer ses obligations dans le cadre des remboursements d'emprunts obligataires.	L'émetteur a un mandat panafricain avec des expositions réparties sur plusieurs pays et régions, ce qui réduit sa dépendance à l'égard d'une seule juridiction. Les facteurs politiques et de gouvernance sont explicitement intégrés aux évaluations des risques pays et aux notations de crédit internes. En cas de risque accru, ShafDB peut limiter, structurer ou suspendre les nouvelles approbations, mettre en œuvre des sûretés et des clauses plus strictes, solliciter des garanties ou réévaluer le risque en conséquence.
Pressions sociales, pénurie de logements et inégalités	Le chômage des jeunes élevé, l'urbanisation rapide et l'important déficit de logements dans les États membres engendrent une forte demande de financement du logement ainsi que des pressions sociales susceptibles d'influencer les politiques et la dynamique du marché. Les gouvernements peuvent intervenir par le biais de subventions, de contrôles des prix ou de mesures réglementaires qui modifient la rentabilité des projets.	L'instabilité sociale ou des mesures politiques abruptes face aux problèmes d'accessibilité au logement peuvent affecter les modèles économiques des contreparties, limiter leur flexibilité tarifaire et influencer la performance des projets immobiliers financés. Des délais de vente prolongés ou une demande inférieure aux prévisions peuvent fragiliser les flux de trésorerie et la qualité du crédit des projets.	ShafDB collabore étroitement avec les États membres, les ministères du logement et les sociétés nationales de logement pour concevoir des projets, des programmes et des structures de financement conformes aux stratégies nationales de logement et aux objectifs d'accessibilité. Elle utilise également des normes d'évaluation de projets rigoureuses, notamment l'analyse de la demande et de l'accessibilité, et intègre de plus en plus les critères ESG et d'impact dans la conception des projets.

A. Facteurs de risque politiques, économiques et sociaux (contexte macroéconomique en zone UEMOA)

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
1. Environnement politique, économique et social			
Risques liés aux taux de change, à l'inflation et aux taux d'intérêt dans l'environnement opérationnel	Bien que le FCFA soit indexé sur l'euro, les opérations plus larges de ShafDB impliquent des devises soumises à la volatilité des taux de change et à l'inflation. La hausse des taux d'intérêt mondiaux et régionaux peut accroître les coûts de financement et réduire l'accessibilité au logement.	L'évolution défavorable de l'inflation et des taux d'intérêt peut réduire les marges de ShafDB, réduire la capacité de remboursement des emprunteurs, accroître les défauts de paiement et impacter la valorisation des instruments financiers. De fortes fluctuations des taux de change sur les expositions hors FCFA peuvent affecter les fonds propres et la capacité de service de la dette en devises fortes.	ShafDB applique un cadre de gestion actif-passif (ALM) supervisé par le comité de gestion actif-passif (ALCO), avec des limites de change, de taux d'intérêt et de liquidité. Les politiques de tarification sont ajustées périodiquement pour tenir compte du coût des fonds, de l'inflation et du risque. ShafDB s'efforce d'harmoniser, dans la mesure du possible, la devise et l'échéance de ses actifs et de ses passifs et de diversifier ses sources de financement en termes de devises, d'échéances et d'instruments.

6.1.2. Facteurs de risques liés à l'activité de l'émetteur

B. Facteurs de risque liés à l'activité de l'émetteur

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
2. Risque de crédit et de contrepartie			
Risque de crédit sur le portefeuille de prêts et les contreparties	ShafDB octroie des financements à moyen et long terme pour des projets de logement (lignes de crédit, refinancements hypothécaires) et des activités connexes de la chaîne de valeur. Ces opérations sont soumises au risque de défaillance des emprunteurs (entités infranationales, institutions financières, promoteurs et entreprises) à l'échéance de leurs obligations.	La détérioration de la qualité du crédit des emprunteurs peut entraîner une augmentation des créances douteuses, une hausse des provisions pour dépréciation (norme IFRS 9), une baisse de la rentabilité et une érosion des fonds propres. Dans les cas les plus graves, cela peut compromettre la capacité de l'émetteur à honorer ses obligations au titre de ses remboursements d'emprunts obligataires.	ShafDB opère conformément à une politique de crédit et à un cadre d'appétit pour le risque approuvé par son conseil d'administration, avec des normes de souscription, des exigences de garanties, des systèmes de notation internes et des limites de concentration définies. Les décisions de crédit sont prises par un comité de crédit indépendant de la direction, et le portefeuille fait l'objet d'un suivi régulier au moyen d'examens périodiques, d'indicateurs d'alerte précoce, de listes de surveillance et d'une gestion corrective. Les provisions sont calculées selon la norme IFRS 9, et des stratégies ciblées de réduction des créances douteuses (y compris les restructurations, les réalisations de garanties et les cessions potentielles de portefeuille/structures de SPV) sont mises en œuvre.
Risque de concentration (pays, débiteur, secteur)	En raison de son mandat spécialisé et de son bilan relativement modeste, ShafDB peut présenter des expositions importantes à un seul débiteur, des concentrations sectorielles (immobilier et chaîne de valeur du logement) et des concentrations par pays, notamment sur les marchés où elle dispose d'une longue expérience.	Des événements défavorables affectant un emprunteur ou un pays important peuvent avoir un impact disproportionné sur la qualité des actifs et les revenus, augmentant ainsi le risque de pertes et la volatilité des performances, ce qui peut à son tour affecter le profil de crédit de ShafDB et la perception du risque des obligations.	Un cadre formel d'appétit pour le risque définit les limites d'exposition maximales par pays, débiteur, groupe et produit. Les nouvelles approbations sont ajustées en fonction de ces limites, et les expositions importantes ou à haut risque font l'objet d'une diligence raisonnable renforcée et de niveaux d'approbation plus élevés. L'émetteur poursuit activement la diversification de son portefeuille (par zone géographique, type de client et produit) et développe des mécanismes de partage des risques (cofinancement, syndication, garanties et assurances) avec d'autres institutions financières de développement, banques multilatérales de développement et partenaires.

B. Facteurs de risque liés à l'activité de l'émetteur

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
2. Risque de crédit et de contrepartie			
Recouvrement des créances douteuses héritées et amélioration de la qualité des actifs	Comme de nombreuses institutions de financement du développement spécialisées, ShafDB détient des créances douteuses héritées et des expositions restructurées résultant de cycles économiques passés, de faiblesses de gouvernance chez les contreparties ou de retards dans la mise en œuvre de projets. Le succès du redressement, de la cession ou de la restructuration de ces actifs est soumis à des risques d'exécution, juridiques et de marché.	Si le règlement des créances douteuses est retardé ou si les recouvrements sont inférieurs aux prévisions, ShafDB pourrait être contraint de maintenir des provisions plus élevées et de conserver des actifs non générateurs de revenus plus longtemps, ce qui réduirait sa rentabilité, immobiliserait des capitaux et limiterait sa capacité d'octroi de nouveaux prêts. Cela pourrait affecter sa flexibilité dans la gestion de son levier financier et le maintien de solides indicateurs de crédit pertinents pour les investisseurs dans ses titres obligataires.	ShafDB a mis en place des services dédiés aux créances douteuses et aux opérations spéciales/de restructuration, dotés de stratégies claires pour le tri, la restructuration, l'application des garanties et les cessions potentielles de portefeuille à des investisseurs externes/SPV. Des rapports réguliers sur la qualité des actifs sont présentés à la direction et au conseil d'administration, et les provisions sont actualisées en fonction d'évaluations réalistes du recouvrement. Les enseignements tirés sont intégrés aux normes de souscription afin d'éviter toute récurrence.
Risque de concentration (pays, débiteur, secteur)	En raison de son mandat spécialisé et de son bilan relativement modeste, ShafDB peut présenter des expositions importantes à un seul débiteur, des concentrations sectorielles (immobilier et chaîne de valeur du logement) et des concentrations par pays, notamment sur les marchés où elle dispose d'une longue expérience.	Des événements défavorables affectant un emprunteur ou un pays important peuvent avoir un impact disproportionné sur la qualité des actifs et les revenus, augmentant ainsi le risque de pertes et la volatilité des performances, ce qui peut à son tour affecter le profil de crédit de ShafDB et la perception du risque des obligations.	Un cadre formel d'appétit pour le risque définit les limites d'exposition maximales par pays, débiteur, groupe et produit. Les nouvelles approbations sont ajustées en fonction de ces limites, et les expositions importantes ou à haut risque font l'objet d'une diligence raisonnable renforcée et de niveaux d'approbation plus élevés. L'émetteur poursuit activement la diversification de son portefeuille (par zone géographique, type de client et produit) et développe des mécanismes de partage des risques (cofinancement, syndication, garanties et assurances) avec d'autres institutions financières de développement, banques multilatérales de développement et partenaires.
Recouvrement des créances douteuses héritées et amélioration de la qualité des actifs	Comme de nombreuses institutions de financement du développement spécialisées, ShafDB détient des créances douteuses héritées et des expositions restructurées résultant de cycles économiques passés, de faiblesses de gouvernance chez les contreparties ou de retards dans la mise en œuvre de projets. Le succès du redressement, de la cession ou de la restructuration de ces actifs est soumis à des risques d'exécution, juridiques et de marché.	Si le règlement des créances douteuses est retardé ou si les recouvrements sont inférieurs aux prévisions, ShafDB pourrait être contraint de maintenir des provisions plus élevées et de conserver des actifs non générateurs de revenus plus longtemps, ce qui réduirait sa rentabilité, immobiliserait des capitaux et limiterait sa capacité d'octroi de nouveaux prêts. Cela pourrait affecter sa flexibilité dans la gestion de son levier financier et le maintien de solides indicateurs de crédit pertinents pour les investisseurs dans ses titres obligataires.	ShafDB a mis en place des services dédiés aux créances douteuses et aux opérations spéciales/de restructuration, dotés de stratégies claires pour le tri, la restructuration, l'application des garanties et les cessions potentielles de portefeuille à des investisseurs externes/SPV. Des rapports réguliers sur la qualité des actifs sont présentés à la direction et au conseil d'administration, et les provisions sont actualisées en fonction d'évaluations réalistes du recouvrement. Les enseignements tirés sont intégrés aux normes de souscription afin d'éviter toute récurrence.

B. Facteurs de risque liés à l'activité de l'émetteur

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
3. Risque de liquidité et de financement			
Risque de liquidité et dépendance au Wholesale finance	ShafDB ne collecte pas de dépôts de particuliers et se finance par les capitaux propres de ses actionnaires, des lignes de crédit à long terme auprès d'institutions de financement du développement et de banques multilatérales de développement, ainsi que par des instruments des marchés de capitaux (dont l'émission obligataire en FCFA proposée). Des perturbations du marché, une baisse de l'appétit pour le risque à l'égard du crédit africain ou une dégradation de sa notation pourraient limiter l'accès au financement ou en accroître le coût.	Les contraintes d'accès au financement ou les besoins imprévus de liquidité pourraient affecter la capacité de ShafDB à honorer ses obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance notamment le paiement des coupons et du principal des obligations. L'augmentation des coûts de financement peut réduire les marges et nuire à la rentabilité.	Une fonction de trésorerie dédiée et un comité de gestion actif-passif (ALCO) supervisent la liquidité, le financement et les risques du marché conformément aux politiques approuvées par le Conseil. ShafDB maintient des réserves de liquidités (actifs liquides de haute qualité, lignes de crédit confirmées) et surveille la couverture de liquidité et les horizons de survie. Une stratégie de financement diversifiée est mise en œuvre, ciblant plusieurs devises, échéances, segments d'investisseurs et instruments (notamment l'émission d'obligations en monnaie locale, des placements privés et des lignes de crédit auprès d'institutions financières de développement/banques de financement du développement). Des plans de financement d'urgence et des tests de résistance sont en place pour gérer des scénarios graves mais plausibles.
4. Risque de marché, de taux d'intérêt et de change			
Risque de taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire	Les décalages dans le profil de réévaluation des actifs et des passifs (taux fixes ou variables, différentes dates de remise à zéro) exposent l'émetteur à des variations des taux d'intérêt susceptibles d'avoir un impact sur le revenu net d'intérêts et la valeur économique.	La hausse des taux d'intérêts peut entraîner une augmentation des coûts de financement plus rapide que la réévaluation des rendements des actifs, ce qui réduit les marges et la rentabilité. Des chocs de taux importants peuvent également réduire la juste valeur des actifs à taux fixe, affectant ainsi les ratios de fonds propres.	Le cadre de gestion actif-passif de l'émetteur fixe les limites au risque de taux d'intérêt (par exemple, la sensibilité du revenu net d'intérêts et de la valeur économique aux chocs de taux). Des analyses de scénarii et des rapports d'écart sont régulièrement produits et examinés par le comité de gestion actif-passif. Dans la mesure du possible, les nouveaux financements sont structurés de manière à s'aligner sur la réévaluation des actifs, et ShafDB révisé périodiquement ses grilles de tarification afin de refléter les coûts et les risques de financement actuels et anticipés.
Risque de change	Bien que les obligations soient libellées en FCFA, ShafDB a des engagements et des financements en diverses devises (par exemple, USD, EUR et autres devises locales). Les décalages de change entre l'actif et le passif, ou entre les revenus et les obligations, peuvent engendrer un risque de change.	Les fluctuations monétaires défavorables peuvent réduire la valeur des bénéfices et des capitaux non exprimés en FCFA lorsqu'ils sont exprimés en FCFA ou affecter la capacité de ShafDB à honorer ses obligations en devises étrangères, influençant indirectement son profil de crédit global et la perception du risque par les investisseurs.	ShafDB applique les principes de correspondance des devises et fixe des limites internes aux positions de change ouvertes. Les nouveaux prêts sont, lorsque cela est possible, libellés dans la même devise que le financement sous-jacent ou les flux de trésorerie de l'emprunteur. ShafDB étudie le recours à des couvertures naturelles, des swaps et des garanties/instruments de couverture auprès de ses partenaires, lorsque cela est possible, et le risque de change est explicitement intégré à la tarification et à l'évaluation des risques.

5. Risques opérationnels, juridiques, de conformité et de gouvernance

Risque opérationnel (processus, systèmes, personnes et événements externes)	ShafDB est exposé à des pertes résultant de processus internes inadéquats ou défaillants, d'une erreur humaine, d'une fraude, corruption, à des incidents informatiques/cyber, à des défaillances de tiers et à des événements externes (y compris les catastrophes naturelles et les pandémies).	Les défaillances opérationnelles majeures peuvent entraîner des pertes financières, sanctions réglementaires, une atteinte à la réputation, des interruptions de service ou des retards dans la livraison des projets, ce qui peut indirectement impacter la qualité du crédit et la confiance des investisseurs.	ShafDB a mis en place un cadre de gestion des risques d'entreprise (ERM), des systèmes de contrôle interne, un système de gestion de la qualité aligné conformes à la norme ISO 9001:2015, ainsi que de fonctions d'audit interne, de conformité et de gestion des risques. Les incidents opérationnels et les quasi-incidents sont suivis et analysés, et des mesures correctives sont mises en œuvre pour en identifier et corriger les causes profondes. Des plans de continuité d'activité et de reprise après sinistre sont appliqués et testés périodiquement. Le personnel est soumis à un code de déontologie, à des politiques de connaissance du client (KYC) et de lutte contre le blanchiment d'argent (LCB-FT), et à des formations obligatoires. Les processus clés sont progressivement automatisés afin de réduire les risques liés à l'intervention humaine.
Risques juridiques et d'application de la loi	L'exécution des contrats, des sûretés et des garanties varie selon les juridictions et peut faire l'objet de retards, de contestations juridiques ou de changements législatifs, notamment dans les marchés émergents où les systèmes juridiques peuvent être moins prévisibles.	Les difficultés rencontrées pour faire respecter les droits ou réaliser les garanties peuvent réduire les recouvrements attendus, prolonger le règlement des créances douteuses et augmenter les charges pour dépréciation, affectant ainsi la situation financière et la flexibilité de ShafDB.	ShafDB fait appel à des conseillers juridiques internes et externes pour structurer les opérations et les dispositifs de sûreté, en appliquant une documentation et des clauses conformes aux exigences légales. Il utilise de plus en plus une documentation standardisée, sollicite des avis juridiques et, lorsque cela est possible, recherche des rehaussements de crédit (garanties souveraines, garanties multilatérales, assurances ou partage des risques avec des institutions financières de développement ou des banques multilatérales de développement). Le risque juridique est pris en compte dans la tarification et la fixation des prix et des limites par pays.
Risques liés à la réglementation, à la conformité et aux sanctions	ShafDB est soumis aux lois et réglementations applicables dans les États membres où il exerce ses activités ou lève des fonds, notamment en matière de KYC/AML/CFT, de sanctions et de règles des marchés de capitaux.	Le non-respect des réglementations ou sanctions applicables pourrait entraîner des amendes, des restrictions, une atteinte à la réputation et des limitations d'accès au financement ou aux marchés, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'émetteur et les titres.	Une fonction dédiée à la conformité supervise les procédures KYC/AML/CFT et le contrôle des sanctions, s'appuyant sur des politiques, des procédures et des systèmes documentés. Tous les clients et toutes les transactions sont vérifiés au regard des listes de sanctions, et une vigilance renforcée est appliquée aux clients à haut risque et aux Personnes politiquement exposées (PPE).
Risques liés à la gouvernance et à l'exécution stratégique	En tant qu'institution multilatérale détenue par plusieurs États membres, la gouvernance et les processus décisionnels de ShafDB impliquent diverses parties prenantes. Des retards dans la prise de décision, une discordance dans les priorités stratégiques ou des faiblesses en matière de gouvernance pourraient nuire à la mise en œuvre de sa stratégie et de ses réformes.	Une gouvernance inadéquate ou une exécution stratégique trop lente peuvent limiter la capacité de ShafDB à s'adapter à un environnement changeant, à renforcer la qualité de ses actifs, à diversifier ses sources de financement et à maintenir des indicateurs financiers solides. Cela peut influencer la perception des agences de notation et des investisseurs à l'égard de ShafDB et de ses titres.	ShafDB dispose d'une structure de gouvernance définie avec un conseil d'administration, des comités du conseil et des comités de direction (dont le comité exécutif, le comité de gestion actif-passif, le comité de conformité et le comité de gestion des risques). Une stratégie d'entreprise à moyen terme a été adoptée et sa mise en œuvre est suivie au moyen d'indicateurs clés de performance (KPI) et de tableaux de bord. Les réformes en cours visant l'optimisation du capital, la qualité des actifs et la diversification des sources de financement sont supervisées par la direction générale et le conseil d'administration.

Source : Direction des risques de ShafDB

6.1.3. Facteurs de risques liés l'opération

C. Facteurs de risque lié à l'opération (émission d'obligation en FCFA)			
Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
6. Risques spécifiques aux titres			
Risque de défaut sur les titres de l'émetteur	Les obligations constituent des engagements directs, non garantis et non subordonnés de l'émetteur. Le remboursement du principal et des intérêts dépend de la situation financière globale de l'émetteur, de la qualité de ses actifs, de sa rentabilité et de sa liquidité, et non de la performance d'un projet particulier.	En cas de graves difficultés financières ou d'insolvabilité de ShafDB, les investisseurs pourraient ne pas percevoir l'intégralité des intérêts et/ou du capital, ou à l'échéance. Les titres ne sont garantis par aucun État ni actionnaire, sauf mention expresse dans les conditions finales.	ShafDB maintient des réserves de capital et de liquidités conformes à son profil de risque et à sa stratégie de financement et fait l'objet d'un contrôle continu de la part de son Conseil d'administration, de ses actionnaires et des agences de notation. Son modèle économique est diversifié en termes de produits et de pays, et il renforce activement la qualité de ses actifs, son capital et sa gestion des risques. Des clauses spécifiques, telles que des clauses de non-nantissement négative (negative pledge) ou des clauses de pari passu, seront intégrées à la version finale de la Term Sheet.
Risque de subordination et de classement	Les titres obligataires devraient être de même rang que les autres obligations non garanties et non subordonnées présentes et futures de ShafDB, sauf disposition contraire de la loi.	En cas de liquidation, les investisseurs dans les titres obligataires pourraient être remboursés après créanciers en dette garantie ou statutairement privilégiés, et les recouvrements peuvent être inférieurs au principal et aux intérêts dus.	ShafDB entend maintenir une structure de financement prudente, avec un niveau limité de dette garantie ou structurellement privilégiée. Le statut de ces obligations pari passu par rapport aux autres obligations non garanties de premier rang sera défini dans la documentation.
Risque du marché secondaire et de liquidité	Bien qu'une demande sera faite afin d'inscrire les titres obligataires sur le marché financier de l'UMOA, rien ne garantit le développement ou le maintien d'un marché secondaire actif pour ces obligations. La liquidité du marché dépendra de facteurs tels que la taille de l'émission, la base d'investisseurs, les conditions du marché et l'activité des sociétés de gestion et d'intermédiation (SGI).	Les investisseurs qui souhaitent vendre les obligations avant leur échéance pourraient ne pas être en mesure de le faire, ou pourraient devoir les vendre à un prix inférieur au prix d'émission ou au prix qu'ils ont payé, ce qui pourrait entraîner une perte.	ShafDB prévoit, sous réserve des conditions de marché, de réaliser une émission obligataire de taille afin de dynamiser le marché secondaire et faire appel à des arrangeurs reconnus sur la place boursière de pays l'UMOA. Les investisseurs doivent toutefois être prêts à conserver les obligations jusqu'à leur échéance.
Volatilité des prix et risque de taux d'intérêt sur les obligations	Le prix de marché des titres obligataires peut fluctuer en fonction des variations des taux d'intérêt, des écarts de crédit, du profil de crédit de ShafDB, des conditions de liquidité et du sentiment général du marché à l'égard du risque africain/UMOA.	La hausse des taux d'intérêt ou l'élargissement des écarts de crédit peuvent entraîner une baisse de la valeur marchande des obligations, de sorte que les investisseurs qui vendent avant l'échéance peuvent recevoir moins que la valeur nominale des obligations.	La structure du coupon, sa durée et ses caractéristiques potentielles (par exemple, taux fixe, amortissement ou échéance unique) seront conçues pour répondre à la demande des investisseurs et au profil de gestion actif-passif de ShafDB. Toutefois, les investisseurs supportent le risque de fluctuation du prix de marché des obligations.
Risque de modifications législatives, réglementaires ou fiscales	Les changements futurs de la réglementation des marchés de capitaux de l'UMOA (y compris les réglementations de l'AMF-UMOA), des réglementations prudentielles affectant l'émetteur ou des lois fiscales du pays hôte de ShafDB ou des juridictions des investisseurs peuvent affecter le traitement, la négociabilité ou le rendement net des obligations.	Ces changements pourraient entraîner une augmentation de la fiscalité sur les titres obligataires, des modifications sur exigences de déclaration, différents frais pour les investisseurs, ou des restrictions qui affectent négativement la valeur des titres obligataires, leur liquidité ou le coût de financement de ShafDB.	ShafDB suivra l'évolution de la législation et de la réglementation avec l'appui de ses conseillers juridiques, arrangeurs et autorités réglementaires. Les documents relatifs à l'opération refléteront le cadre juridique et fiscal en vigueur au moment de l'émission (sauf dérogation). Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux et juridiques quant aux conséquences de la détention des titres.

C. Facteurs de risque lié à l'opération (émission d'obligation en FCFA)

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
6. Risques spécifiques aux titres			
Aucune restriction sur l'endettement futur	Sauf indication contraire, les conditions des titres obligataires ne peuvent empêcher ShafDB de contracter des nouvelles dettes ou de constituer des sûretés sur ses actifs à l'avenir.	De nouvelles dettes ou obligations garanties pourraient accroître l'effet de levier et primer sur les titres obligations en cas de mise en œuvre, augmentant potentiellement le risque pour les porteurs d'obligations existants.	Le niveau d'endettement et la structure de financement de ShafDB sont régis par des limites internes de tolérance au risque et supervisés par le conseil d'administration et les agences de notation. Toute clause de non-nantissement négatif (negative pledge) ou engagement contractuel proposé aux porteurs d'obligations sera précisé dans les conditions définitives et la note d'information.

Source : Direction des risques de ShafDB

6.1.4. Evénements exceptionnels et litiges importants

D. Événements exceptionnels et litiges importants

Facteur de risque	Description	Impact potentiel sur l'émetteur et sur les titres	Mesures de mitigation
7. Événements exceptionnels			
Impact des chocs mondiaux et régionaux passés (par exemple, pandémies, événements géopolitiques, crises financières)	Les activités de ShafDB et ses contreparties ont été affectées par le passé par des événements exceptionnels tels que la pandémie de COVID-19 et les chocs mondiaux financiers/de matières premières mondiaux, qui ont entraîné un ralentissement de la croissance économique, des retards d'exécution de projets et une augmentation du risque de crédit. Des chocs similaires ou nouveaux pourraient survenir à l'avenir.	Des événements exceptionnels peuvent perturber temporairement les opérations de ShafDB, retarder les décaissements et les remboursements, augmenter les créances douteuses et les provisions, et limiter l'accès au financement, autant d'éléments qui peuvent avoir un impact sur la performance financière et la perception du risque chez les investisseurs.	Suite aux récents chocs, l'émetteur a renforcé ses dispositifs de continuité d'activité, de télétravail et de gestion de crise. Les enseignements tirés ont été intégrés aux tests de résistance, aux normes de crédit et au suivi du portefeuille. Les plans de reprise et les options de financement d'urgence font l'objet d'un examen périodique.
Initiatives de transformation stratégique et d'assainissement du bilan	ShafDB met en œuvre des initiatives stratégiques visant à renforcer sa gouvernance, sa gestion des risques, la qualité de son bilan (notamment la réduction des créances douteuses) et la diversification de ses sources de financement. La mise en œuvre de ces transformations peut engendrer des coûts ponctuels, une complexité opérationnelle accrue et un risque sur les bénéfices attendus.	Si les programmes de transformation sont retardés, ou si les améliorations attendues en matière de qualité des actifs, de rentabilité ou de capital ne se réalisent pas comme prévu, la performance et le profil de crédit de ShafDB pourraient être inférieurs aux objectifs, ce qui influencerait l'évaluation des obligations par les investisseurs.	Ces initiatives sont supervisées par le Conseil d'administration et la Direction, avec des objectifs, des délais et des indicateurs clés de performance (KPI) définis. Leur avancement est suivi grâce à des rapports réguliers, et les parties prenantes externes (actionnaires, agences de notation, institutions financières de développement) sont tenues informées. L'émetteur sollicite une assistance technique et des conseils externes, si nécessaire, afin de renforcer ses capacités d'exécution.

8. Litiges et réclamations

Litiges et différends en cours ou potentiels	En tant que prêteur et partie contractante, ShafDB peut occasionnellement être impliqué dans des litiges, des arbitrages ou des différends avec des emprunteurs, des entrepreneurs ou d'autres contreparties, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de sûretés ou du recouvrement de créances.	Les jugements ou règlements défavorables peuvent entraîner des pertes financières, des provisions supplémentaires, des perturbations opérationnelles et des atteintes à la réputation. Les litiges prolongés peuvent retarder les recouvrements et augmenter les frais juridiques, affectant indirectement la performance financière des porteurs de titres obligataires.	ShafDB gère activement les litiges juridiques avec l'appui de ses conseillers juridiques internes et externes. ShafDB indiquera dans la note d'information s'il existe des procédures gouvernementales, judiciaires ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou potentielles) susceptibles d'avoir, ou ayant eu récemment, un impact significatif sur sa situation financière ou sa rentabilité. Le cas échéant, des provisions sont constituées conformément aux normes comptables applicables.
--	--	---	---

Source : Direction des risques de ShafDB

vii. Faits Exceptionnels Et Affaires Contentieuses

Le paragraphe met en exergue l'état des procédures intéressant l'institution financière de la Banque de Développement Shelter Afrique, procès ou réclamations en cours, les conséquences financières probables de ces litiges, procès et réclamations et toute autre information susceptible d'avoir une incidence financière juridique ou judiciaire pour la Banque de Développement Shelter Afrique.

Tableau 43 : Situation des dossiers contentieux (litiges clientèle, partenaires, bailleurs, prestataires)

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
1	BLUE ROSE	Ghana	1 144 669,14 USD (correspondant aux dommages spéciaux et autres dommages que le tribunal peut accorder)	"Action judiciaire intentée par Blue Rose contre la Banque de Développement Shelter Afrique pour les motifs suivants : • Le refus de la Banque de Développement Shelter Afrique de déboursier le prêt constitue une rupture de contrat. • Dommages et intérêts spéciaux d'un montant de 1 144 669,14 USD ou l'équivalent en cedi. • Dommages et intérêts pour rupture de contrat. • Frais."	La Cour a rendu un jugement défavorable à la Banque de Développement Shelter Afrique estimant qu'il existait suffisamment de preuves suggérant que la Banque de Développement Shelter Afrique avait refusé de verser les fonds alors que toutes les conditions préalables avaient été remplies par le demandeur. La Banque de Développement Shelter Afrique a désormais retenu les services d'un avocat externe pour introduire les procédures d'appel.
2	LOUIS SIMIYU	Kenya	1 500 \$ US	Litige concernant le vol d'un ordinateur portable par le livreur de produits laitiers	La Banque de Développement Shelter Afrique est en attente de l'obtention du jugement et ainsi clôt le dossier.
3	ENTREPRISE J.J S. A (E.J.J SA)	Madagascar	3 615 67 USD	La Banque de Développement Shelter Afrique a accordé un prêt de 4 300 000 USD, entièrement versé à E.J.J S.A. L'emprunteur n'ayant pas remboursé la totalité du prêt, la Banque de Développement Shelter Afrique a engagé une procédure de saisie. Le jugement rendu le 2 novembre 2018 a été partiellement favorable à la Banque de Développement Shelter Afrique. ShafDB a interjeté appel pour contester la valeur de deux des biens immobiliers.	"Le jugement a été rendu le 10 février 2021. La Cour d'appel a attribué deux propriétés à la Banque de Développement Shelter Afrique à leur valeur marchande et a ordonné la mainlevée des deux propriétés restantes au motif que la valeur marchande des deux propriétés qui ont été attribuées à la Banque de Développement Shelter Afrique couvre sa créance."
4	"SOCIÉTÉ ESPAGNOLE MAURITANIENNE (S.E.M S.A.R.L.)"	Mauritanie	2 842 234,26 USD	La Banque de Développement Shelter Afrique a accordé deux prêts d'un montant total de 1 500 000 USD, qui ont été entièrement décaissés, mais l'emprunteur n'a pas remboursé le prêt. La Banque de Développement Shelter Afrique a entamé la procédure de saisie immobilière le 18 novembre 2015. Plusieurs décisions ont été rendues par le tribunal de commerce, la cour d'appel et la Cour suprême de Nouakchott.	"Une réunion a été organisée avec des investisseurs privés en présence de la direction de la SEM. La Banque de Développement Shelter Afrique et la SEM ont confirmé aux investisseurs que les parties avaient convenu de vendre le bâtiment. Nous attendons toujours de recevoir les offres des investisseurs."

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
5	AFRO ASIA	Nigéria	11 500 000 USD	La Banque de Développement Shelter Afrique (le défendeur) devait accorder à Afro-Asia Shelter International Ltd (le demandeur) une facilité de crédit de 9 100 000 USD pour financer la construction de 300 appartements de 2 et 3 chambres à Jibi, Tafa, dans la zone de gouvernement local de l'État du Niger. Cependant, les conditions préalables requises avant le versement du prêt n'ayant pas été remplies, celui-ci n'a jamais été versé. Le demandeur a intenté une action en dommages-intérêts généraux et spéciaux. Le 7 juillet 2023, la Haute Cour d'Abuja a rendu son jugement et a rejeté l'ensemble de l'affaire en faveur de la Banque de Développement Shelter Afrique. En conséquence, les mesures de redressement demandées par Afro Asia Shelter International Ltd ont été rejetées dans leur intégralité.	Le demandeur a interjeté appel contre le jugement rendu par la Haute Cour de la FCT et a signifié aux avocats externes de la Banque de Développement Shelter Afrique un avis d'appel déposé le 1er septembre 2023. Les avocats externes estiment que la Cour d'appel fera droit à la requête d'Afro-Asia visant à régulariser le dossier d'appel et, pour cette raison, ils ont demandé à la Cour d'appel de fixer une date d'audience pour les deux requêtes en instance devant la Cour. Cependant, aucune date n'a encore été fixée.
6	TAJ MALL	Kenya	2 500 000 USD	Litige foncier ayant entraîné la démolition du centre commercial Taj Mall dont la construction a été achevée en 2015 et était partiellement occupé. La Banque de Développement Shelter Afrique et l'emprunteur, par le biais de plusieurs lettres et réunions à partir de mai 2016 avec la Commission nationale des terres (NLC) et l'Autorité des routes urbaines du Kenya (KURA), ont fourni des documents et des preuves montrant que le terrain avait été acquis dans le cadre d'un processus légal.	Une nouvelle audience de la défense est prévue.
7	CMB	Nigéria	4 524 887,24 USD	Recouvrement des fonds prêtés à CMB	Le débiteur judiciaire a déposé une requête visant à suspendre l'exécution du jugement. Le créancier judiciaire (Banque de Développement Shelter Afrique) a déposé une contre-déclaration sous serment et un mémoire écrit en opposition à cette requête.
8	Appartements Lake Breeze CHIEDO (Cas Raphael Onyango)	Kenya	2 875 000 KES	"Le demandeur était en train d'acheter l'appartement F3, un appartement de deux chambres situées dans la résidence Lake Breeze Apartments (CHIEDO), lors d'une vente aux enchères qui s'est tenue le 15 décembre 2022. Il s'est vu délivrer un certificat de vente en tant que plus offrant, avec une enchère de 7 500 000 KES. Conformément au protocole d'accord, le demandeur était tenu de verser un acompte de 1 875 000 KES, qu'il a dûment payé, le solde devant être versé dans un délai de 90 jours. Afin de tenter de sauver la situation, le demandeur a versé 1 000 000 KES supplémentaires après l'expiration du délai de 90 jours. Malgré cela, la vente a été annulée en raison du non-paiement dans le délai prescrit, ce qui a entraîné la confiscation de l'acompte conformément au protocole de vente. Le montant supplémentaire de 1 000 000 KES lui a ensuite été remboursé. Le demandeur demande désormais le remboursement de l'acompte confisqué et une déclaration selon laquelle la résiliation de la vente était illégale, entre autres mesures de réparation"	L'audience était prévue pour le 26 janvier 2026. À cette même date, l'avocat externe a été informé que l'affaire avait été transférée et que les instructions seraient communiquées via le système de suivi des affaires judiciaires (CTS). La Banque de Développement Shelter Afrique est en attente de plus amples informations.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
9	GLENWOOD GARDENS (Cas Bhavesh Ashok Sikitora)	Kenya		Glenwoods a reçu des préventes pour un projet de développement qui n'a jamais été mené à bien. Poursuites à l'encontre de Glenwoods et la Banque de Développement Shelter Afrique (en tant que partenaire de la coentreprise), les acheteurs réclament le remboursement des acomptes versés.	L'arbitre a informé les parties que la sentence ne serait pas rendue publique tant que ses honoraires n'auront pas été intégralement réglés. La Banque de Développement Shelter Afrique a réglé sa part des honoraires soit 593 333 KES. Glenwoods Gardens Ltd n'a pas encore payé sa part des honoraires et, par conséquent, la sentence n'a pas encore été publiée.
10	"ITOGA HOLDINGS INVESTMENT Ltd. (cas Regent Auctioneers)"	Kenya	10 042 097 KES	Regent Auctioneers a transmis ses honoraires résultant des instructions données par la Banque de Développement Shelter Afrique dans l'exercice de ses pouvoirs statutaires. Les conseillers juridiques externes ont contesté ces honoraires au nom de la Banque de Développement Shelter Afrique en déposant une objection préliminaire.	La Cour a confirmé l'exception préliminaire soulevée par la Banque de Développement Shelter Afrique et a estimé qu'Itoga Holdings Ltd devait régler seule les frais du commissaire-priseur. La Banque de Développement Shelter Afrique a été jugée non responsable et donc acquittée. Par la suite, la facture a été taxée le 12 janvier 2022 à 10 042 097 KES. Les frais de commissaire-priseur ont été réglés par Itoga Holdings Ltd. Cette affaire est désormais considérée comme réglée.
11	ASCON CONSTRUCTION Ltd v ITOGA HOLDINGS Ltd G BANQUE DE DÉVELOPPEMENT SHELTER AFRIQUE	Kenya		Réclamation d'Ascon Construction, l'entrepreneur du projet Itoga Kew Gardens, pour les impayés plus les intérêts.	En attente de la sentence afin que l'affaire puisse être classée comme réglée. Une lettre de rappel doit être envoyée par l'avocat externe au plaignant pour qu'il paie les frais et obtienne la sentence.
12	"ITOGA HOLDINGS INVESTMENT Ltd. (ELC 334 of 201G)"	Kenya	15 000 000 USD	"L'emprunteur (Itoga Holdings Investment Ltd) a saisi la justice afin d'empêcher la vente aux enchères imminente du terrain/projet grevé par la Banque de Développement Shelter Afrique pour récupérer le prêt impayé. Le tribunal a accordé à l'emprunteur une injonction contre la vente prévue. À la suite des comparutions ultérieures, le tribunal a ordonné aux parties de se soumettre à une médiation supervisée par le tribunal afin de tenter de régler les différends. La procédure de médiation a échoué. La Banque de Développement Shelter Afrique a déposé une requête visant à renvoyer l'affaire à l'arbitrage conformément à la clause 8.5 de l'accord de coentreprise daté du 8 octobre 2013. Dans le même temps, Itoga Investments Holding Limited (« Itoga ») a déposé une requête visant à régler le litige selon les modalités prévues dans l'accord préliminaire signé par les parties au moment où la médiation était en cours. La décision relative à la demande d'Itoga visant à transiger sur le litige en question et à la demande de la Banque de Développement Shelter Afrique visant à renvoyer le litige à l'arbitrage a été rendue le 25 octobre 2024. Le tribunal a rejeté la demande d'Itoga et a accueilli celle de la Banque de Développement Shelter Afrique. En conséquence, la procédure judiciaire a été suspendue et le litige a été renvoyé à l'arbitrage."	Itoga a déposé un avis d'appel contre cette décision.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
13	MAKAO MASHINANI Ltd	Kenya	21 808 564,36 KES 210 000 USD	Réclamation adressée au tribunal par la Banque de Développement Shelter Afrique pour le recouvrement de la dette s'élevant à KES 21 808 564,36 KES et des intérêts et autres frais	Le paiement des factures en souffrance est en cours de traitement pour que le dossier puisse être clôturé.
14	GM PROPERTIES	Malawi	3,4 millions USD	Plainte de l'emprunteur qui accuse la Banque de Développement Shelter Afrique de n'avoir pas rendu effectif la baisse des charges financières sur les logements déjà construits, lui causant ainsi une perte sous forme de manque à gagner, l'abandon total du projet, le retrait des acheteurs intéressés et le vandalisme des logements achevés. De plus, le prêt a été restructuré à travers un avenant en vertu duquel le demandeur était tenu de payer la somme de 150 000 USD.	La lettre d'engagement et la note de service sont en attente de la signature et de l'approbation du Directeur Général. L'objectif de la lettre d'engagement est de formaliser l'engagement du cabinet d'avocats DNC Chambers de représenter la Banque de Développement Shelter Afrique dans l'affaire en cours devant les tribunaux.
15	AKRIGHT PROJECTS	Ouganda	1 million USD	L'emprunteur a saisi la justice afin d'empêcher la Banque de Développement Shelter Afrique de recouvrer son prêt en exerçant son pouvoir légal de vente. La Banque de Développement Shelter Afrique a obtenu gain de cause à plusieurs reprises devant la Haute Cour, mais l'emprunteur a saisi la Cour d'appel afin de faire appel de la décision de la Haute Cour.	Le 31 juillet 2025, la Cour a rendu un jugement largement favorable à la Banque de Développement Shelter Afrique tout en stipulant expressément que la Banque de Développement Shelter Afrique ne devait percevoir aucun intérêt sur le montant incontesté du jugement. Elle a en outre rendu des ordonnances visant à garantir l'exécution du jugement en particulier l'évaluation du bien immobilier dans un délai de 90 jours et le rapprochement dans un délai de 45 jours. La Banque de Développement Shelter Afrique a également engagé Knight Frank pour évaluer le bien immobilier.
16	INTEGRATED PROPERTY INVESTMENT TANZANIA Ltd - BAHARI BEACH	Tanzanie	5,8 millions USD	La Banque de Développement Shelter Afrique s'est engagé dans un long processus de recouvrement auprès de l'emprunteur, les procédures judiciaires officielles ayant débuté en 2015, date à laquelle l'affaire a été portée devant les tribunaux. Le tribunal a rendu un jugement sommaire en 2015 dans le cadre de l'affaire civile n° 53 de 2015. L'emprunteur a alors interjeté appel de cette décision dans le cadre de l'appel civil n° 107 de 2015. Dans le même temps, il a déposé une requête auprès de la Haute Cour dans le cadre de la procédure civile n° 262 de 2015 afin de suspendre l'exécution du jugement rendu dans le cadre de l'affaire civile n° 53 de 2015. En outre, l'emprunteur a déposé une requête civile n° 232 de 2015 en septembre 2015. La plupart de ces requêtes ont été rejetées par les tribunaux, mais en 2021, la Haute Cour a rendu son jugement sur l'affaire principale, annulant son jugement sommaire de 2015. La Banque de Développement Shelter Afrique a fait appel en déposant l'affaire n° 663 de 2023	La Banque de Développement Shelter Afrique a fait appel de la décision rendue par la Haute Cour. Le 27 juin 2025, la Cour a statué en faveur de la Banque de Développement Shelter Afrique et a rétabli le jugement de 2015. La Banque de Développement Shelter Afrique est actuellement en train d'exécuter l'ordonnance. Entre-temps, le défendeur a demandé l'annulation de la demande d'exécution actuellement devant J. Morris afin de permettre la mise sous séquestre. Le défendeur a également proposé un montant de règlement de 3 000 000 USD. Cette proposition est actuellement à l'étude.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
17	"ELOLO (RCE 5816, 5841/5G17 G RCEA35.884)"	RDC	1 872 284,98 USD	En raison d'un prêt impayé d'un montant de 1 978 917,25 USD, la Banque de Développement Shelter Afrique a intenté une action en justice afin de faire valoir son droit hypothécaire sur le bien immobilier.	La décision a été estampillée et notifiée aux parties. L'avocat assure le suivi auprès du bureau foncier afin que la vente aux enchères publiques ait lieu rapidement.
18	ELOLO (RCEA 3G 185)	RDC	1 978 817,25 USD	"Banque de Développement Shelter Afrique a accordé un prêt de 4 000 000 USD entièrement décaissé, mais l'emprunteur n'a pas remboursé le prêt à la suite de son décès. La Banque de Développement Shelter Afrique a intenté une action en justice pour faire valoir l'hypothèque sur le bien immobilier. La procédure judiciaire a débuté le 14 juin 2018. Le 1er juillet 2021, la cour d'appel a déclaré l'appel d'ELOLO sans fondement. Dans son rapport, l'évaluateur a indiqué une valeur de 3 063 551,28 USD. L'expert-comptable a indiqué un montant de prêt restant dû de 1 978 917,25 USD."	La Banque de Développement Shelter Afrique doit informer les autorités du résultat des négociations avec l'acheteur potentiel et maintenir la communication avec les autorités concernant le risque de destruction du bien immobilier.
19	ELOLO (Cas Mukaya Kayembe)	RDC		Le liquidateur de la succession de TOYELONGE ELOLO Edouard. M. MUKAYA KAYEMBE Romain a été poursuivi pour avoir obtenu de manière malveillante un jugement contre la Banque de Développement Shelter Afrique en son absence, l'enjoignant d'achever le projet conformément au contrat de prêt et déclarant les intérêts courus nuls et non avenus. Il a ensuite produit un coupon émis par la poste indiquant qu'un colis avait été envoyé à la Banque de Développement Shelter Afrique pour nous notifier la décision du tribunal. Sur cette base, il a obtenu du greffe du tribunal un certificat de non-appel indiquant que la décision était définitive.	L'avocat doit obtenir une date d'audience auprès du greffe du tribunal avant de signifier au liquidateur de la succession l'obligation de comparaître devant le tribunal. L'avocat recevra des instructions en fonction de l'issue de la procédure de saisie immobilière en cours.
20	PIEMME	Côte d'Ivoire	44 000 000 FCFA	Résiliation du contrat de prêt et le paiement de commissions et de frais.	La Banque de Développement Shelter Afrique compte assurer le suivi auprès des avocats concernant les mesures de recouvrement prises.
21	UJENGE	Rwanda	4 602 333,69 USD	Les acheteurs ont intenté des poursuites contre le promoteur, UJENGE, et les co-prêteurs, Banque de Développement Shelter Afrique et Ecobank, afin d'obtenir la remise de leurs logements et la mainlevée de la garantie sur le terrain du projet.	La séance de médiation a eu lieu mais les parties ne sont pas parvenues à un accord en raison de l'incapacité de UJENGE à produire la liste des acheteurs qui ont acquis leurs propriétés avant l'enregistrement de l'hypothèque du prêteur. D'autres acheteurs revendiquant des droits sur certains des appartements n'ont pas été en mesure de produire la décision finale du tribunal leur accordant des droits sur les appartements. L'avocat assure le suivi et vérifie si les autres parties ont fait appel.
22	RESIAM	Côte d'Ivoire	84 810,18 USD	Résiliation du contrat de prêt et le paiement de commissions et de frais.	La Banque de Développement Shelter Afrique assure le suivi avec les avocats concernant les mesures de recouvrement.
23	SIEMA (023-RF/FD/21)	Madagascar	1 165 377,95 USD	SIEMA n'a pas remboursé le prêt de 1 238 062 USD. Après plusieurs tentatives pour parvenir à une solution à l'amiable par le biais d'un échange de dette contre des actifs portant sur 8 des 17 villas, SIEMA a fait échouer le processus.	L'évaluateur a enfin remis son rapport. La Banque de Développement Shelter Afrique a désormais le choix entre poursuivre la procédure de saisie ou engager le dialogue avec l'emprunteur afin de parvenir à un accord à l'amiable.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
24	SIEMA (13 – REF/22)	Madagascar	206 805 USD	"Banque de Développement Shelter Afrique a accordé un prêt de 2,6 millions de dollars américains à SIEMA, dont l'actionnaire majoritaire est l'ancien Premier ministre de Madagascar, Jean Ravelonarivo (propriétaire d'EJJ SA). SIEMA n'a pas remboursé le prêt, qui s'élève à 1 238 062 USD. Après plusieurs tentatives pour parvenir à une solution à l'amiable par le biais d'un échange de créances contre des actifs portant sur 8 des 17 villas, SIEMA a fait échouer le processus. Banque de Développement Shelter Afrique a déposé une requête et obtenu une injonction du tribunal afin que les loyers soient déposés sur un compte séquestre détenu par un organisme public (Caisse de Dépôt et de consignment). SIEMA a déposé une requête pour contester l'injonction. L'affaire a été appelée et ajournée à plusieurs reprises. Le 22 juillet 2023, le tribunal a rendu sa décision."	"L'expert a enfin remis son rapport. La Banque de Développement Shelter Afrique a désormais le choix entre poursuivre la procédure de saisie ou engager le dialogue avec l'emprunteur afin de parvenir à un accord à l'amiable"
25	Everest Park Project (JV)	Kenya	Une part dans la société de gestion immobilière	Deux propriétaires, James Munialo et Abednego Mulwa, ont intenté une action en justice contre EPML, la société de gestion immobilière chargée de l'entretien et de la maintenance de l'Everest Park Estate. Everest Park et la Banque de Développement Shelter Afrique, les partenaires de la coentreprise, ont également été cités dans le procès, car ils détiennent la majorité des parts d'EPML. Les plaignants affirment qu'ils ne jouent aucun rôle actif au sein d'EPML, qu'ils ne détiennent aucune part dans la société et que leurs noms ne figurent pas dans le CR12 d'EPML.	Le conseiller juridique externe de la Banque de Développement Shelter Afrique a déposé une notification de nomination datée du 23 mars 2025 et une notification d'objection préliminaire datée du 23 mars 2025 au nom de la Banque de Développement Shelter Afrique. Le 2 juillet 2025, l'affaire a été portée devant les tribunaux pour que soit rendue la décision relative à l'avis d'objection préliminaire déposé par l'avocat externe de la Banque de Développement Shelter Afrique. La décision a été rendue en faveur de la Banque de Développement Shelter Afrique, entraînant le rejet de la plainte déposée contre la Banque de Développement Shelter Afrique.
26	"GLENWOOD GARDENS (Cas Andrew Juma Malala)"	Kenya		Plainte contre Kingspride Properties Ltd, Glenwoods Gardens Ltd et la Banque de Développement Shelter Afrique afin de récupérer le montant déposé pour acheter certaines des unités du projet Glenwoods Gardens	La Cour a accordé l'ajournement et a ordonné à la Banque de Développement Shelter Afrique de payer les frais d'ajournement de la Cour d'un montant de 16 000 KES.
27	GLENWOOD GARDENS	Kenya	2 455 080,54 USD	Médiation engagée conformément à l'accord de coentreprise signé entre les parties à la suite d'un litige dans le cadre de cet accord. Le projet est inachevé et des fonds n'ont pas été comptabilisés par l'entrepreneur, Kingspride Contractors, qui fait partie de Glenwood Gardens	L'affaire a été portée devant les tribunaux le 23 octobre 2025 et la Cour a fixé la date de l'audience au 1er décembre 2025 afin de confirmer si le plaignant adoptera le rapport KPMG et si l'investisseur proposé accepte d'assumer le rôle de défendeur.
28	TRIPLE M HOLDINGS Ltd v. BANQUE DE DÉVELOPPEMENT SHELTER AFRIQUE GLENWOODS GARDEN	Kenya	NC	La demande de Triple M Holdings Limited, en tant qu'acheteur, visant à obtenir le remboursement des acomptes ou des sommes versées pour l'achat d'un logement situé sur la propriété connue sous le nom de Kiambaa/Ruaka/674.	L'affaire a été entendue dans son intégralité devant un tribunal arbitral et la sentence finale a été publiée le 19 octobre 2021. La plainte contre la Banque de Développement Shelter Afrique a été rejetée et l'affaire est désormais close.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
29	EDLORM (Cas N0. CM/RPC/0811/2017)	Ghana	5 104 894,55 USD	Le 19 septembre 2017, la Banque de Développement Shelter Afrique a engagé une action contre Edlorm afin, entre autres, de récupérer la somme de 5 104 894,55 USD Les parties ont réglé le litige et déposé les termes du règlement, qui ont été adoptés par le tribunal sous forme de jugement d'accord le 26 juillet 2019.	La Banque de Développement Shelter Afrique a fait appel à un conseiller juridique externe pour faire appliquer l'accord de règlement qui a été adopté comme jugement d'accord devant le tribunal. Parallèlement, une évaluation du terrain du projet a été réalisée et un projet d'évaluation a été fourni par Broll Ghana Ltd. L'évaluation est destinée à des fins de saisie, afin de garantir que la méthode d'évaluation appropriée est adoptée pour atténuer les risques pour la Banque de Développement Shelter Afrique.
30	EDLORM (Cas Joyce Zinia Nunoo)	Ghana	91 000 USD	La Banque de Développement Shelter Afrique a déposé une requête dans cette affaire pour que la Cour empêche Joyce Nunoo d'exécuter un jugement à l'encontre du compte séquestre détenu conjointement par la Banque de Développement Shelter Afrique et Edlorm Housing Ghana Limited	La décision de la Haute Cour a été rendue le 30 octobre 2025. L'ordonnance de saisie-arrêt définitive a été accordée en raison de la négligence de la banque objet de la saisie et celle-ci a donc exercé son pouvoir discrétionnaire pour ne pas accorder l'intégralité des frais d'indemnités à la Banque de Développement Shelter Afrique.
31	REHOBOTH	Ghana		La Banque de Développement Shelter Afrique s'est présentée au tribunal pour faire appliquer les termes de l'accord de règlement après que Rehoboth n'a pas réussi à les honorer	L'affaire a été ajournée au 4 novembre 2025, date à déterminer pour le prononcé du jugement.
32	"TRANSLAKES ESTATE Ltd (Garnishee Proceedings- SEB Estates Ltd)"	Kenya	51 091,11 USD	Le compte séquestre de la Banque de Développement Shelter Afrique et Translakes auprès d'Ecobank a été saisi et un montant de 7 847 594,64 KES a été retiré du compte sans procédure régulière. Des ordonnances de saisie-arrêt ont été émises à l'encontre de la Banque de Développement Shelter Afrique, qui n'était pas partie au litige entre SEB Estates Ltd et Translakes Ltd.	Les avocats externes de la Banque de Développement Shelter Afrique ont déposé une plainte et une déclaration sous serment au nom de la Banque de Développement Shelter Afrique. Translakes Ltd n'a pas encore comparu dans le cadre du procès et n'a pas encore signifié l'assignation à la Banque de Développement Shelter Afrique.
33	SERENE VALLEY PROPERTIES (Cas Grace Njeri Kagonia)	Kenya		Grace Njeri, la plaignante, a poursuivi en justice le promoteur immobilier Serene Valley et la Banque de Développement Shelter Afrique afin de mettre fin à toute transaction concernant l'unité B9 à Sigona Valley	Les avocats externes de la Banque de Développement Shelter Afrique se sont présentés au tribunal le 28 juillet 2025 pour fixer une date d'audience dans cette affaire. L'audience a été fixée au 2 juin 2026.
34	CONFORTIS	Togo	26 000 USD (15 853 736 FCFA)	La Banque de Développement Shelter Afrique a intenté une action contre CONFORTIS pour le montant restant dû après l'annulation du prêt. L'emprunteur n'avait pas rempli les conditions préalables à la signature.	La Cour d'appel n'a pas encore reçu le dossier du tribunal de commerce pour fixer la date de l'audience. L'avocat externe de la Banque de Développement Shelter Afrique a officiellement demandé au greffe de la Cour d'appel de reprogrammer l'affaire et de transmettre le jugement contesté.

N	CAS	PAYS	MONTANTS EN JEU	CHEF RÉCLAMATION	STATUT DU DOSSIER
35	IMMO SERKAS SARL	RDC	3 000 000 USD	Après une longue bataille devant les tribunaux de la RDC et la CCJA, les parties ont signé un protocole daté du 27 octobre 2020 prévoyant un échange de créances contre des actifs d'un montant de 3 000 000 USD à titre de règlement final. La valeur du bien immobilier a été maintenue à 8 000 000 USD. Cependant, après avoir procédé à une évaluation qui indiquait une valeur de 5 000 000 USD, SHELTER AFRIQUE a invité IMMO SERKAS à procéder à une évaluation conjointe avant de mettre en œuvre le protocole. IMMO SERKAS a rejeté la demande de Shelter Afrique et a déposé une demande d'arbitrage auprès de la CCJA le 16 novembre 2022.	"Dans le cadre de la procédure d'arbitrage, la réunion de cadrage s'est tenue les 29 et 30 avril 2024 à Abidjan. Les parties ont soumis leurs mémoires conformément au calendrier de la CCJA. Le calendrier était le suivant : • Mémoire Immo Serkas n° 1 : 22 mai 2024 ; • Mémoire en réponse ShafDB n° 1 : 12 juin 2024 ; • Mémoire Immo Serkas n° 2 : 22 juin 2024 ; • Mémoire en réponse ShafDB n° 2 : 2 juillet 2024 ; • Exposés oraux des parties et audience de clôture : 5 août 2024 ; • Projet de sentence pour validation par la CCJA : 27 septembre 2024 ; • Sentence définitive : 28 octobre 2024. Le 16/11/24, la CCJA a rendu une décision indiquant le montant total à payer par chaque partie. ShafDB a reçu les clés et les titres de propriété originaux des 7 appartements, marquant ainsi la fin de la bataille juridique."
36	IMAR (Cas 135/2016)	Mauritanie	1 477 203,34 USD	Shelter Afrique a approuvé un prêt de 2 000 000 USD et versé un montant de 950 000 USD avant que le projet ne soit interrompu. IMAR a intenté une action en justice afin d'obtenir le versement du solde du prêt et une réduction de celui-ci affirmant avoir payé une partie des intérêts.	Shelter Afrique est en attente de recevoir la première tranche du montant du règlement que IMAR a proposé de payer en trois tranches.
37	IMAR (Cas 0048/201G)	Mauritanie	1 341 172 USD	IMAR et Shelter Afrique ont signé un accord à l'amiable prévoyant le paiement de 575 000 USD par Imar. Shelter Afrique a engagé la procédure de saisie immobilière. L'affaire est toujours en cours devant le tribunal de commerce de Nouakchott.	Shelter Afrique est en attente du paiement du montant du règlement pour clore le dossier.
38	CERVINHO	Mozambique	12 368 243 USD	Négociations pour le recouvrement du prêt accordé à l'emprunteur	L'affaire commerciale est en cours et est en attente du jugement.

Source : ShafDB

Des provisions comptables ont été constituées à hauteur des montants indiqués afin de couvrir ces risques éventuels.

viii. Annexes

Annexe 1 : Bilan Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025

Bilan (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
ACTIF					
Solde bancaires et de trésorerie	3,8	6,3	2,8	68,1%	-55,7%
Dépôts bancaires	50,2	38,9	28,1	-22,5%	-27,8%
Placements en obligations à la juste valeur par le biais du résultat	5,5	2,5	3,1	-53,7%	20,5%
Actifs financiers dérivés	0,1	0,1		81,3%	-100,0%
Placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	5,6	6,4	7,8	15,8%	21,5%
Autres créances et paiements anticipés	2,1	0,7	1,0	-65,3%	39,9%
Prêts et avances aux clients	138,3	134,8	174,1	-2,5%	29,2%
Sûretés reprises	9,3	11,4	10,8	22,1%	-4,4%
Investissements dans des coentreprises	2,5	2,5	2,4	-0,9%	-2,3%
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	1,0	12,4%	-6,5%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1	-30,9%	-46,4%
Terrain en location	0,1	0,1	0,1	-4,3%	-4,5%
Immeubles de placement	5,7	3,7	3,5	-34,2%	-5,4%
TOTAL DE L'ACTIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					
Capital et réserves					
Capital social	129,8	132,8	133,2	2,3%	0,3%
Prime d'émission	68,3	70,6	70,9	3,5%	0,4%
Réserve de réévaluation	0,4	0,5	0,4	15,0%	-6,8%
Pertes accumulées	(31,5)	(30,9)	(30,3)	-1,9%	-2,2%
Réserve pour pertes de crédit	1,0	1,0	1,0		
Réserve de juste valeur	(2,7)	(1,5)	0,0	45,4%	101,9%
Autres réserves	0,8	0,8	0,8	-1,2%	0,0%
Total des capitaux propres	166,0	173,3	176,1	4,4%	1,6%
PASSIFS					
Autres dettes	1,2	2,9	4,7	133,5%	59,9%
Engagements au titre des avantages postérieurs à l'emploi	2,3	2,2	2,1	-2,6%	-5,8%
Dividendes à payer	1,4	1,4	1,4	0,0%	0,0%
Produits constatés d'avance	0,9	0,8	1,2	-13,8%	48,9%
Billets à moyen terme	52,5	28,2	22,8	-46,3%	-19,2%
Lignes de crédit			26,7		
TOTAL DU PASSIF	58,3	35,4	58,7	-39,2%	65,7%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	224,3	208,7	234,8	-6,9%	12,5%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Annexe 2 : Compte de Résultat Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025

État du profit ou de la perte et des autres éléments du résultat global (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Produits d'intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif	25,7	18,6	18,6	-27,4%	-0,1%
Charges d'intérêts calculées selon la méthode du taux d'intérêt effectif	(10,1)	(4,7)	(4,0)	-53,1%	-16,2%
Produit net des intérêts	15,6	13,9	14,7	-10,8%	5,3%
Produits de commissions et d'honoraires	0,9	0,7	1,2	-24,8%	76,0%
Autres produits	0,3	0,1	(0,1)	-66,3%	-227,8%
Revenus de subventions	0,004	0,004	0,004		
Charges d'exploitation	(8,5)	(10,0)	(11,1)	18,0%	10,7%
Provision pour pertes de crédit attendues sur prêts et avances	(4,6)	(4,4)	(5,0)	-3,3%	13,8%
Charges de dépréciation sur les coentreprises	(0,0)	(0,3)	(0,1)	19206,0%	-80,0%
Provisions pour dépréciation	(0,1)	(0,8)	0,3	1074,3%	-134,2%
Perte de la juste valeur des immeubles de placement		(1,9)	(0,2)		-89,0%
Gains/(pertes) nets de change	(2,8)	3,1	0,8	211,5%	-74,0%
Résultat d'exploitation	1,0	0,54	0,49	-44,9%	-9,0%
Quote-part dans le résultat des coentreprises	0,0	0,02	0,2	127,5%	520,6%
Résultat de l'exercice	1,0	0,57	0,64	-43,0%	13,6%
Éléments ne pouvant pas être reclassés ultérieurement en résultat					
Variations de la juste valeur des placements en capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI)	(0,4)	0,9	1,2		
358,1%					
29,8%					
Écarts de change sur les placements en capitaux propres à la FVOCI	(0,6)	0,0	0,2	103,4%	888,1%
Réévaluation de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi	0,1	0,3	0,1	443,9%	-60,3%
Autres éléments du résultat global de l'exercice	(0,9)	1,2	1,5	237,1%	22,7%
Résultat global total de l'exercice	0,1	1,8	2,1	1672,8%	19,8%
Résultat de base et dilué par action	7,79	4,31	4,84		

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Annexe 3 : Tableau de flux de trésorerie Banque de Développement Shelter Afrique 2023-2025

État des flux de trésorerie (millions USD)	2023	2024	2025	Var 23/24	Var 24/25
Flux nets de trésorerie utilisés par les opérations	(43,7)	(28,0)	(50,8)	35,8%	-81,1%
Intérêts payés sur les billets à moyen terme	(10,5)	(4,2)	(3,4)	-60,4%	-17,2%
Intérêts perçus	25,7	27,8	19,8	8,4%	-29,0%
Paielements effectués pour le compte de la Fondation Banque de Développement Shelter Afrique	(0,0)	(0,0)		-23,6%	-100,0%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(28,6)	(4,4)	(34,8)	-84,5%	685,1%
Dividendes perçus sur les placements en capitaux propres		0,1	0,1		70,7%
Acquisition de placements en capitaux propres	(1,1)				
Acquisition d'immobilisations corporelles	(0,1)	(0,1)	(0,1)	105,6%	-37,6%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,2)	(0,1)	14,5%	-41,4%
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	(1,3)	(0,3)	(0,1)	-78,1%	-62,1%
Produit de l'émission d'actions	7,5	5,4	0,7	-28,2%	-87,7%
Produits des obligations à moyen terme			26,3		
Remboursement des billets à moyen terme		(2,4)	(6,9)		189,6%
Remboursement de lignes de crédit					
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	7,5	3,0	20,1	-59,7%	562,8%
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(22,4)	(1,7)	(14,8)	-92,5%	777,2%
Au début de l'année	76,4	53,9	45,2	-29,4%	-16,2%
Incidence des variations des taux de change	(0,0)	(7,0)	0,5	-15019,9%	106,7%
À la fin de l'exercice	53,9	45,2	30,9	-16,2%	-31,7%

Sources : Etats financiers certifiés ShafDB 2023-2025

Annexe 4 : Tableau des critères d'éligibilité des projets (seuils verts et sociaux)

Critères d'éligibilité des projets verts			
Catégorie	Critères d'éligibilité	Seuil minimum / Exigence	Objectif environnemental
Bâtiments résidentiels verts	Financement de bâtiments certifiés ou alignés avec des normes reconnues de construction durable	Les bâtiments résidentiels verts éligibles sont censés démontrer des améliorations significatives de performance environnementale par rapport aux référentiels locaux applicables, aux standards de marché, ou à des références spécifiques au projet. L'éligibilité peut être évaluée au moyen : - De systèmes ou méthodologies de certification reconnus (y compris EDGE, LEED, BREEAM, HQE, ou des cadres équivalents, le cas échéant) ; et/ou - D'améliorations démontrées des performances environnementales par rapport aux conditions de référence locales. Les projets sont censés atteindre une amélioration minimale de 20 % sur une ou plusieurs des dimensions suivantes : - Efficacité énergétique ; - Efficacité de l'eau, et/ou - Efficacité des matériaux/ressources. Lorsque plusieurs dimensions environnementales sont combinées pour évaluer l'éligibilité, ShafDB appliquera un examen technique interne et un jugement professionnel afin de s'assurer que l'amélioration des performances environnementales résultante reste significative et cohérente avec les objectifs environnementaux de la catégorie. Les améliorations de la performance énergétique sont censées constituer un moteur environnemental principal pour la grande majorité des projets de bâtiments verts éligibles financés dans le cadre de finance durable.	Atténuation du changement climatique ; efficacité des ressources
Logement écoénergétique	Infrastructures, rénovations ou technologies améliorant la performance énergétique	Sélection des référentiels locaux ou standards de marché : - Première préférence : code énergétique du bâtiment local / national applicable ; - Deuxième préférence : standard de marché local reconnu ou pratique courante. ShafDB cherche à s'assurer que les projets éligibles financés dans ce cadre de finance durable ne portent pas atteinte de manière significative à d'autres objectifs environnementaux ou sociaux et sont cohérents avec les processus de gestion des risques ESG et de sauvegarde de ShafDB ; - Troisième préférence : référence spécifique au projet basée sur l'ingénierie ou la modélisation ; - Des outils de certification tels que EDGE seront utilisés lorsqu'ils intègrent une base de référence adaptée à la localisation. ShafDB cherche à s'assurer que les projets éligibles financés dans ce cadre de finance durable ne portent pas atteinte de manière significative à d'autres objectifs environnementaux ou sociaux et sont cohérents avec les processus de gestion des risques ESG et de sauvegarde de ShafDB. - Réduction minimale de 20-30 % de la consommation d'énergie par rapport à la référence ou au code du bâtiment ; - Utilisation de systèmes économes en énergie (CVC, éclairage, isolation, conception passive).	Climate change mitigation
Efficacité de l'eau et des ressources	Projets d'infrastructure améliorant l'utilisation de l'eau, l'assainissement ou l'efficacité des ressources	- Réduction minimale de 20 % de la consommation d'eau potable ; - Mise en œuvre de systèmes tels que la récupération des eaux de pluie, la réutilisation des eaux grises ou le traitement des eaux usées.	Utilisation durable de l'eau ; prévention de la pollution

Critères d'éligibilité des projets verts

Catégorie	Critères d'éligibilité	Seuil minimum / Exigence	Objectif environnemental
Logements résilients au climat	Projets conçus pour résister aux risques climatiques	- Intégration de mesures d'adaptation climatique (par exemple protection contre les inondations, systèmes de drainage, conception résistante à la chaleur) ; - Utilisation d'outils de sélection des risques climatiques (par exemple CRS ou équivalent).	Adaptation au changement climatique

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

Critères d'éligibilité des projets sociaux

Catégorie	Critères d'éligibilité	Seuil minimum / Exigence	Population cible
Logement abordable	Projets de logement améliorant l'accès au logement abordable	- Accessibilité du logement alignée sur les références locales (par exemple $\leq 30-40$ % du revenu des ménages) ; - Ciblage de segments de revenus insuffisamment desservis.	Ménages à revenu faible et intermédiaire
Financement du logement pour les populations insuffisamment desservies	Produits financiers améliorant l'accès au financement du logement	- Prêts ciblant des emprunteurs insuffisamment desservis ; - Réduction des barrières (par exemple garanties flexibles, microfinance, location accession).	Travailleurs du secteur informel ; Primo accédants.
Infrastructures urbaines liées au logement	Infrastructures soutenant les développements résidentiels	- Doivent être directement liées aux projets de logement éligibles ; - Améliorent l'accès aux services essentiels (eau, assainissement, routes, éclairage).	Communautés à faibles revenus ; Populations urbaines insuffisamment desservies.
Développements de logements inclusifs	Projets favorisant l'inclusion sociale et l'équité	- Conçus pour bénéficier à des groupes vulnérables (femmes, jeunes, migrants, etc.) ; - Incluent des éléments de conception inclusive, des modèles d'occupation, ou des dispositifs d'accès.	Ménages dirigés par des femmes ; Jeunes ; Groupes vulnérables.

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

Annexe 5 : Populations cibles

Les projets financés et/ou refinancés au titre des catégories de projets sociaux du présent Cadre visent à bénéficier à des populations confrontées à des obstacles dans l'accès à un logement adéquat, au financement du logement, ou aux infrastructures et services liés au logement.

Aux fins du présent Cadre, les populations cibles éligibles incluent, selon le projet, le pays et la structure de financement :

- Les ménages à faible revenu, y compris ceux qui ne peuvent pas accéder à un logement adéquat aux prix du marché ou aux conditions de financement existantes ;
- Les ménages à revenu intermédiaire soumis à des contraintes d'accessibilité, y compris ceux insuffisamment desservis par le marché formel du logement ;
- Les primo accédants, en particulier ceux confrontés à des obstacles structurels à l'accès au crédit immobilier ou aux exigences d'apport initial ;
- Les femmes et les ménages dirigés par des femmes, y compris les femmes emprunteuses et celles confrontées à des inégalités d'accès au logement ;
- Les jeunes et jeunes ménages, confrontés à un accès limité au logement ou au financement ;
- Les populations insuffisamment desservies ou exclues, y compris les ménages de l'économie informelle et ceux ayant un accès limité aux services financiers ;
- Les résidents de logements inadéquats ou informels, notamment dans des zones urbaines ou périurbaines sous équipées ;
- Les groupes vulnérables ou exclus, y compris les migrants, réfugiés, micro entrepreneurs et autres populations confrontées à des obstacles structurels.
- Les ménages vivant dans des conditions de logement inadéquates ou informelles, incluant la surpopulation, l'insécurité foncière ou le manque de services de base ;
- Le terme « jeunes » inclut les jeunes adultes ou ménages en début de parcours confrontés à des obstacles structurels à l'accession ;
- Les communautés insuffisamment desservies ; groupes vulnérables ; micro entrepreneurs incluent les populations exclues ou ayant un accès limité aux infrastructures et services liés au logement.

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

Application aux différents types de financement

Lorsque les fonds sont utilisés via des financements de projet, des lignes de crédit, des garanties, des financements intermédiaires ou d'autres structures de financement, ShafDB identifiera les populations cibles au niveau :

- Des ménages bénéficiaires finaux ;
- Du segment d'emprunteurs desservi par l'institution intermédiaire ou partenaire ;
- Du projet ou programme de logement soutenu ; ou
- Du profil géographique ou socio économique de la communauté bénéficiaire.

Dans ces cas, ShafDB cherchera à s'assurer que la structure de financement concernée maintient un lien crédible et démontrable avec une ou plusieurs des populations cibles identifiées dans le présent Cadre.

Source : Document cadre de finance durable de ShafDB

Annexe 6 : Rapport sur l'audit des états financiers 2023, 2024 et 2025 du Commissaire aux comptes aux actionnaires de la Banque de Développement Shelter Afrique**RAPPORT 2025 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE****Rapport sur les états financiers****Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci annexés de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique (la « Société ») présentés aux pages 91 à 178 qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2025 et l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes aux états financiers, comprenant les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Nous estimons que les états financiers donnent une image fidèle de la situation financière de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique au 31 décembre 2025, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS.

Fondement de l'opinion

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 de notre rapport consacrée aux responsabilités de l'auditeur en matière d'audit des états financiers.

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code international de déontologie des comptables professionnels (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables (code IESBA), ainsi qu'aux règles de déontologie applicables à l'audit des états financiers au Kenya. Nous nous sommes acquittés de nos autres responsabilités éthiques conformément au code de l'IESBA.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont celles qui, selon notre jugement professionnel, ont eu le plus d'importance dans notre audit des états financiers de la période en cours. Ces questions ont été abordées dans le cadre de notre audit des états financiers de la Société dans leur ensemble et de la formulation de notre opinion à leur sujet, et nous ne fournissons pas d'opinion distincte sur ces questions.



RAPPORT 2025 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Questions clés de l'audit (suite)

Questions clés de l'audit	Comment notre audit a abordé la question clé de l'audit
Pertes de crédit attendues sur les prêts et avances	
Les prêts et avances aux clients représentent une part importante de l'actif total de la Société. L'estimation des pertes de crédit attendues (ECL) sur les prêts et avances nécessite un jugement de la part de la Direction en ce qui concerne les hypothèses appliquées dans les modèles utilisés pour calculer l'ECL. Les détails des prêts et avances et des soldes ECL, ainsi que les politiques d'estimation de l'ECL sont présentés dans les notes 2(l), 16 et 35 (b) des états financiers. La Direction a émis un jugement important, notamment dans les domaines clés suivants : • Les hypothèses appliquées pour calculer les probabilités de défaut (PD), les pertes en cas de défaut (LGD) et les expositions en cas de défaut (EAD) ; • Les jugements portés pour déterminer l'échelonnement des facilités conformément à la norme IFRS 9. En particulier, l'identification de l'augmentation significative du risque de crédit (« SICR ») et du défaut nécessite la prise en compte de critères quantitatifs et qualitatifs. Il s'agit d'un domaine clé d'appréciation dont le résultat détermine l'utilisation d'une PD sur 12 mois ou sur toute la durée de vie de la facilité ; et • La détermination des informations prospectives utilisées dans les modèles ; En raison de l'impact majeur des jugements de la Direction appliqués au calcul de l'ECL, nous avons désigné ce point comme une question clé de l'audit.	• Nous avons examiné la méthode utilisée par la Société pour déterminer l'ECL et l'avons évaluée au regard des exigences de la norme IFRS 9 ; • Nous avons testé la manière dont la Société extrait les jours de retard de paiement (DPD) utilisé pour classer le portefeuille de prêts selon les trois étapes requises par la norme IFRS 9. Pour un échantillon de prêts, nous avons recalculé le DPD appliqué dans le modèle ; • Nous avons examiné les jugements appliqués à l'échelonnement des prêts et des avances ; • Nous avons compris la base utilisée pour déterminer les probabilités de défaut. Nous avons testé l'exhaustivité et l'exactitude des données historiques utilisées pour calculer les PD et les LGD et, sur la base d'un échantillon, nous avons recalculé les PD ; • Pour les LGD, nous avons analysé les hypothèses utilisées pour estimer le calendrier des flux de trésorerie de recouvrement sur la base de preuves empiriques. En outre, pour les facilités garanties, nous avons comparé les valeurs des garanties utilisées dans le modèle ECL avec des rapports d'évaluation externes ; • Nous avons testé, sur la base d'un échantillon, le caractère raisonnable de l'EAD ; • Pour les hypothèses prospectives utilisées dans le calcul de l'ECL, nous avons corroboré les hypothèses à l'aide d'informations accessibles au public et évalué le caractère raisonnable des pondérations appliquées aux différents scénarios. • Nous avons évalué l'adéquation des informations fournies dans les états financiers.



RAPPORT 2025 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Autres informations

Les autres informations comprennent les informations concernant la Société, la déclaration sur la gouvernance d'entreprise, le rapport des administrateurs, la déclaration sur les responsabilités des administrateurs, la certification des états financiers par la directrice financière et le directeur général et le tableau des informations sur l'actionnariat que nous avons obtenus avant la date du présent rapport de l'auditeur, ainsi que le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel qui devraient être mises à notre disposition après cette date, mais qui ne comprennent pas les états financiers et le rapport de notre auditeur y afférent. Les Administrateurs sont responsables des autres informations. Notre opinion sur les états financiers ne porte pas sur les autres informations et, sauf indication contraire explicite dans le présent rapport, nous n'exprimons et n'exprimerons 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 mentionnées ci-dessus et de déterminer si elles sont incohérentes de manière significative avec les états financiers ou avec les connaissances acquises au cours de l'audit, ou si elles semblent contenir des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués sur les autres informations reçues avant la date du présent rapport d'audit, nous concluons à l'existence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de le signaler. En l'occurrence, nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Lorsque nous lisons le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel et que nous concluons qu'elles comportent une anomalie significative, nous sommes tenus d'en informer les responsables de la gouvernance.

Responsabilités des administrateurs pour les états financiers

Les Administrateurs sont responsables de la préparation des états financiers qui donnent une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'ils jugent nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Lors de la préparation des états financiers, les Administrateurs sont chargés d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son activité, de divulguer, le cas échéant, les questions liées à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe de continuité de l'exploitation, sauf si les Administrateurs ont l'intention de liquider la Société ou de cesser ses activités, ou s'ils n'ont pas d'autre solution réaliste que d'agir ainsi.



RAPPORT 2025 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers

Nos objectifs consistent à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, et à émettre un rapport d'audit comprenant 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, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent 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 notre scepticisme professionnel tout au long de l'audit. En outre, nous :

Responsabilités de l'auditeur indépendant pour l'audit des états financiers (suite)

- Identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, qu'elles proviennent de fraude ou d'erreur, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, dans la mesure où la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, des déclarations inexactes ou le contournement du contrôle interne.
- Prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit adaptées aux circonstances, mais pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne.
- Apprécions le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par les administrateurs.
- Concluons sur le caractère approprié de l'utilisation par les Administrateurs du principe de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants recueillis, sur l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de remettre en cause de manière significative la capacité à poursuivre les activités de la Société. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention, dans notre rapport d'audit, sur les informations correspondantes fournies dans les états financiers ou, si ces informations sont inadéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont basées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport d'audit. Toutefois, des événements ou des conditions futurs peuvent amener la Société à ne plus être en situation de continuité d'exploitation.



RAPPORT 2025 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

- Évaluons la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et déterminer si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière qui permette d'obtenir une image fidèle.

Nous communiquons avec les Administrateurs en ce qui concerne, entre autres, l'étendue et le calendrier prévus de l'audit ainsi que les constatations importantes de l'audit, y compris toute déficience significative en matière de contrôle interne que nous identifions au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux administrateurs une déclaration selon laquelle nous nous sommes conformés aux exigences éthiques pertinentes en matière d'indépendance, et nous leur 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 prises pour écarter les menaces ou les sauvegardes mises en œuvre.

Parmi les questions communiquées aux Administrateurs, nous déterminons celles qui ont été les plus importantes pour l'audit des états financiers de l'exercice 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 de les rendre publiques ou que, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminions qu'une question ne doit pas être communiquée dans notre rapport parce qu'il est raisonnable de penser que les conséquences négatives d'une telle communication l'emporteraient sur les avantages qu'elle présenterait pour l'intérêt public.

CPA Bernice Kimacia, certificat d'exercice numéro 1457

Associée responsable de l'audit

Pour et au nom de PricewaterhouseCoopers LLP

Experts-comptables agréés

Nairobi



19 May 2026



RAPPORT 2024 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE

Rapport sur les états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci annexés de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique (la « Société ») présentés aux pages 96 à 175 qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2024 et l'état du résultat et des autres éléments du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes aux états financiers, comprenant les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Nous estimons que les états financiers donnent une image fidèle de la situation financière de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS.

Fondement de l'opinion

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 de notre rapport consacrée aux responsabilités de l'auditeur en matière d'audit des états financiers.

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code international de déontologie des comptables professionnels (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables (code IESBA), ainsi qu'aux règles de déontologie applicables à l'audit des états financiers au Kenya.

Nous nous sommes acquittés de nos autres responsabilités éthiques conformément au code de l'IESBA.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont celles qui, selon notre jugement professionnel, ont eu le plus d'importance dans notre audit des états financiers de la période en cours. Ces questions ont été abordées dans le cadre de notre audit des états financiers de la Société dans leur ensemble et de la formulation de notre opinion à leur sujet, et nous ne fournissons pas d'opinion distincte sur ces questions.



RAPPORT 2024 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE

Questions clés de l'audit (suite)

Questions clés de l'audit	Comment notre audit a abordé la question clé de l'audit
Pertes de crédit attendues sur les prêts et avances	
Les prêts et avances aux clients représentent une part importante de l'actif total de la Société. L'estimation des pertes de crédit attendues (ECL) sur les prêts et avances nécessite un jugement de la part de la Direction en ce qui concerne les hypothèses appliquées dans les modèles utilisés pour calculer l'ECL. Les détails des prêts et avances et des soldes ECL, ainsi que les politiques d'estimation de l'ECL sont présentés dans les notes 2(n), 16 et 35 (b) des états financiers. La Direction a émis un jugement important, notamment dans les domaines clés suivants : • Les hypothèses appliquées pour calculer les probabilités de défaut (PD), les pertes en cas de défaut (LGD) et les expositions en cas de défaut (EAD) ; • Les jugements portés pour déterminer l'échelonnement des facilités conformément à la norme IFRS 9. En particulier, l'identification de l'augmentation significative du risque de crédit (« SICR ») et du défaut nécessite la prise en compte de critères quantitatifs et qualitatifs. Il s'agit d'un domaine clé d'appréciation dont le résultat détermine l'utilisation d'une PD sur 12 mois ou sur toute la durée de vie de la facilité ; et • La détermination des informations prospectives utilisées dans les modèles ; En raison de l'impact majeur des jugements de la Direction appliqués au calcul de l'ECL, nous avons désigné ce point comme une question clé de l'audit.	• Nous avons examiné la méthode utilisée par la Société pour déterminer l'ECL et l'avons évaluée au regard des exigences de la norme IFRS 9 ; • Nous avons testé la manière dont la Société extrait les jours de retard de paiement (DPD) utilisé pour classer le portefeuille de prêts selon les trois étapes requises par la norme IFRS 9. Pour un échantillon de prêts, nous avons recalculé le DPD appliqué dans le modèle ; • Nous avons examiné les jugements appliqués à l'échelonnement des prêts et des avances ; • Nous avons compris la base utilisée pour déterminer les probabilités de défaut. Nous avons testé l'exhaustivité et l'exactitude des données historiques utilisées pour calculer les PD et les LGD et, sur la base d'un échantillon, nous avons recalculé les PD ; • Pour les LGD, nous avons analysé les hypothèses utilisées pour estimer le calendrier des flux de trésorerie de recouvrement sur la base de preuves empiriques. En outre, pour les facilités garanties, nous avons comparé les valeurs des garanties utilisées dans le modèle ECL avec des rapports d'évaluation externes ; • Nous avons testé, sur la base d'un échantillon, le caractère raisonnable de l'EAD ; • Pour les hypothèses prospectives utilisées dans le calcul de l'ECL, nous avons corroboré les hypothèses à l'aide d'informations accessibles au public et évalué le caractère raisonnable des pondérations appliquées aux différents scénarios. • Nous avons évalué l'adéquation des informations fournies dans les états financiers.



RAPPORT 2024 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Autres informations

Les autres informations comprennent les informations concernant la Société, la déclaration sur la gouvernance d'entreprise, le rapport des administrateurs, la déclaration sur les responsabilités des administrateurs, la certification des états financiers par la directrice financière et le directeur général et le tableau des informations sur l'actionnariat que nous avons obtenus avant la date du présent rapport de l'auditeur, ainsi que le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel qui devraient être mises à notre disposition après cette date, mais qui ne comprennent pas les états financiers et le rapport de notre auditeur y afférent. Les administrateurs sont responsables des autres informations. Notre opinion sur les états financiers ne porte pas sur les autres informations et, sauf indication contraire explicite dans le présent rapport, nous n'exprimons et n'exprimerons 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 mentionnées ci-dessus et de déterminer si elles sont incohérentes de manière significative avec les états financiers ou avec les connaissances acquises au cours de l'audit, ou si elles semblent contenir des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués sur les autres informations reçues avant la date du présent rapport d'audit, nous concluons à l'existence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de le signaler. En l'occurrence, nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Lorsque nous lisons le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel et que nous concluons qu'elles comportent une anomalie significative, nous sommes tenus d'en informer les responsables de la gouvernance

Responsabilités des administrateurs pour les états financiers

Les administrateurs sont responsables de la préparation des états financiers qui donnent une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'ils jugent nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Lors de la préparation des états financiers, les administrateurs sont chargés d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son activité, de divulguer, le cas échéant, les questions liées à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe de continuité de l'exploitation, sauf si les administrateurs ont l'intention de liquider la Société ou de cesser ses activités, ou s'ils n'ont pas d'autre solution réaliste que d'agir ainsi.



RAPPORT 2024 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers (suite))

Nos objectifs consistent à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, et à émettre un rapport d'audit comprenant 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, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent 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 notre scepticisme professionnel tout au long de l'audit. En outre, nous :

- Identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, qu'elles proviennent de fraude ou d'erreur, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, dans la mesure où la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, des déclarations inexactes ou le contournement du contrôle interne.
- Prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit adaptées aux circonstances, mais pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne.
- Apprécions le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par les administrateurs.
- Concluons sur le caractère approprié de l'utilisation par les Administrateurs du principe de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants recueillis, sur l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de remettre en cause de manière significative la capacité à poursuivre les activités de la Société. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention, dans notre rapport d'audit, sur les informations correspondantes fournies dans les états financiers ou, si ces informations sont inadéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont basées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport d'audit. Toutefois, des événements ou des conditions futurs peuvent amener la Société à ne plus être en situation de continuité d'exploitation.
- Évaluons la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et déterminons si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière qui permette d'obtenir une image fidèle.



RAPPORT 2024 DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Nous communiquons avec les administrateurs en ce qui concerne, entre autres, l'étendue et le calendrier prévus pour l'audit et les résultats essentiels de l'audit, en ce compris les déficiences importantes du contrôle interne que nous avons identifiées au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux administrateurs une déclaration selon laquelle nous nous sommes conformés aux exigences éthiques pertinentes en matière d'indépendance, et nous leur 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 prises pour écarter les menaces ou les sauvegardes mises en œuvre.

Parmi les questions communiquées aux Administrateurs, nous déterminons celles qui ont été les plus importantes pour l'audit des états financiers de l'exercice 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 de les rendre publiques ou que, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminions qu'une question ne doit pas être communiquée dans notre rapport parce qu'il est raisonnable de penser que les conséquences négatives d'une telle communication l'emporteraient sur les avantages qu'elle présenterait pour l'intérêt public.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Bernice Kimacia'.

CPA Bernice Kimacia, certificat d'exercice numéro 1457

Associée responsable de l'audit

Pour et au nom de PricewaterhouseCoopers LLP

Experts-comptables agréés

Nairobi

23 avril 2025



RAPPORT 2023 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE

Rapport sur les états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci annexés de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique (la « Société ») présentés aux pages 75 à 145 qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2023 et les états du résultat et des autres éléments du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes aux états financiers, comprenant les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Nous estimons que les états financiers donnent une image fidèle de la situation financière de la Société pour l'Habitat et le Logement en Afrique au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS.

Fondement de l'opinion

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code international de déontologie des comptables professionnels (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables (code IESBA), ainsi qu'aux règles de déontologie applicables à l'audit des états financiers au Kenya. Nous nous sommes acquittés de nos autres responsabilités éthiques conformément au code de l'IESBA.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont celles qui, selon notre jugement professionnel, ont eu le plus d'importance dans notre audit des états financiers de la période en cours. Ces questions ont été abordées dans le cadre de notre audit des états financiers de la Société dans leur ensemble et de la formulation de notre opinion à leur sujet, et nous ne fournissons pas d'opinion distincte sur ces questions.



RAPPORT 2023 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Questions clés de l'audit (suite)

Questions clés de l'audit	Comment notre audit a abordé la question clé de l'audit
Pertes de crédit attendues sur les prêts et avances	
Les prêts et avances aux clients représentent une part importante de l'actif total de la Société. L'estimation des pertes de crédit attendues (ECL) sur les prêts et avances nécessite un jugement de la part de la Direction en ce qui concerne les hypothèses appliquées dans les modèles utilisés pour calculer l'ECL.	- Nous avons examiné la méthode utilisée par la Société pour déterminer l'ECL et l'avons évaluée au regard des exigences de la norme IFRS 9 ; - Nous avons testé la manière dont la Société extrait le nombre de jours de retard (DPD) utilisé pour classer le portefeuille de prêts selon les trois étapes requises par la norme IFRS 9. Pour un échantillon de prêts, nous avons recalculé le DPD appliqué dans le modèle ;
Les détails des prêts et avances et des soldes ECL, ainsi que les politiques d'estimation de l'ECL sont présentés dans les notes 2(n), 16 et 35 (b) des états financiers.	- Nous avons examiné les jugements appliqués à l'échelonnement des prêts et des avances ; - Nous avons compris la base utilisée pour déterminer les probabilités de défaut. Nous avons testé l'exhaustivité et l'exactitude des données historiques utilisées pour calculer les PD et les LGD et, sur la base d'un échantillon, nous avons recalculé les PD ;
Les principaux domaines dans lesquels la Direction a exercé un jugement significatif sont les suivants :	Pour les LGD, nous avons analysé les hypothèses utilisées pour estimer le calendrier des flux de trésorerie de recouvrement sur la base de preuves empiriques. En outre, pour les facilités garanties, nous avons comparé les valeurs des garanties utilisées dans le modèle ECL avec des rapports d'évaluation externes ;
- Les hypothèses appliquées pour calculer les probabilités de défaut (PD), les pertes en cas de défaut (LGD) et les expositions en cas de défaut (EAD) ; - Les jugements portés pour déterminer l'échelonnement des facilités conformément à la norme IFRS 9. En particulier, l'identification de l'augmentation sensible du risque de crédit (« SICR ») et du défaut nécessite la prise en compte de critères quantitatifs et qualitatifs. Il s'agit d'un domaine clé d'appréciation dont le résultat détermine l'utilisation d'une PD sur 12 mois ou sur toute la durée de vie de la facilité ; et - La détermination des informations prospectives utilisées dans les modèles ;	- Nous avons testé, sur la base d'un échantillon, le caractère raisonnable de l'EAD ; - Pour les hypothèses prospectives utilisées dans le calcul de l'ECL, nous avons validé les hypothèses à l'aide d'informations accessibles au public et évalué le caractère raisonnable des pondérations appliquées aux différents scénarios. - Nous avons examiné et évalué si les informations fournies dans les états financiers étaient adéquates.
En raison de l'impact majeur des jugements de la Direction appliqués au calcul de l'ECL, nous avons désigné ce point comme une question clé de l'audit.	



RAPPORT 2023 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Autres informations

Les autres informations comprennent les informations sur l'entreprise, la déclaration sur la gouvernance d'entreprise, le rapport des Administrateurs, la déclaration sur les responsabilités des Administrateurs, la certification des états financiers par la Directrice financière et le Directeur général et le tableau des informations sur l'actionnariat que nous avons obtenus avant la date du présent rapport du commissaire aux comptes, ainsi que le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel qui devraient être mises à notre disposition après cette date, mais qui ne comprennent pas les états financiers et le rapport de notre auditeur y afférent. Les Administrateurs sont responsables des autres informations. Notre avis sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et, sauf indication contraire explicite dans le présent rapport, nous n'exprimons et n'exprimerons 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 identifiées ci-dessus et, ce faisant, d'examiner si elles sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec les connaissances que nous avons acquises au cours de l'audit, ou si elles semblent autrement comporter des inexactitudes importantes. Si, sur la base des travaux que nous avons effectués sur les autres informations reçues avant la date du présent rapport d'audit, nous concluons à l'existence d'une d'inexactitudes importantes dans ces autres informations, nous sommes tenus de le signaler. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Lorsque nous lisons le reste des autres informations contenues dans le rapport annuel et que nous concluons qu'elles comportent d'inexactitudes importantes, nous sommes tenus d'en informer les responsables de la gouvernance.

Responsabilités des administrateurs pour les états financiers

Les Administrateurs sont responsables de la préparation des états financiers qui donnent une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'ils jugent nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'inexactitudes importantes, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Lors de la préparation des états financiers, les Administrateurs sont chargés d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son activité, de divulguer, le cas échéant, les questions liées à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe de continuité de l'exploitation, sauf si les Administrateurs ont l'intention de liquider la Société ou de cesser ses activités, ou s'ils n'ont pas d'autre solution réaliste que d'agir ainsi.



RAPPORT 2023 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers

Nos objectifs consistent à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'inexactitudes importantes, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, et à émettre un rapport d'audit comprenant 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 inexactitude importante lorsqu'elle existe. Les inexactitudes peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou dans leur ensemble, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent 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 notre scepticisme professionnel tout au long de l'audit. En outre, nous :

- Identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des inexactitudes importantes, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une inexactitude importante résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, dans la mesure où la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, des déclarations inexactes ou le contournement du contrôle interne.
- Obtenons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit adaptées aux circonstances, mais pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne.
- Évaluons l'adéquation des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par les Administrateurs.
- Concluons sur le bien-fondé de l'utilisation par les Administrateurs du principe de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants recueillis, sur l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la capacité à poursuivre les activités de l'entreprise. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention, dans notre rapport d'audit, sur les informations correspondantes fournies dans les états financiers ou, si ces informations sont inadéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont basées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport d'audit. Toutefois, des événements ou des conditions futurs peuvent amener la Société à ne plus être en situation de continuité d'exploitation.
- Évaluons 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 d'une manière qui permette d'obtenir une image fidèle.



RAPPORT 2023 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN AFRIQUE (SUITE)

Nous communiquons avec les Administrateurs en ce qui concerne, entre autres, l'étendue et le calendrier prévus pour l'audit et les résultats essentiels de l'audit, en ce compris les déficiences importantes du contrôle interne que nous avons identifiées au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux Administrateurs une déclaration selon laquelle nous nous sommes conformés aux exigences éthiques pertinentes en matière d'indépendance, et nous leur 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 prises pour écarter les menaces ou les sauvegardes mises en œuvre.

Parmi les questions communiquées aux Administrateurs, nous déterminons celles qui ont été les plus importantes pour l'audit des états financiers de l'exercice 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 de les rendre publiques ou que, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminions qu'une question ne doit pas être communiquée dans notre rapport parce qu'il est raisonnable de penser que les conséquences négatives d'une telle communication l'emporteraient sur les avantages qu'elle présenterait pour l'intérêt public.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Bernice Kimacia'.

CPA Bernice Kimacia, certificat d'exercice numéro 1457

Associée responsable de l'audit

Pour et au nom de PricewaterhouseCoopers LLP

Experts-comptables agréés

Nairobi

22nd avril 2024