

ESPACES
SAADA

LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة

الحق في جودة السكن

Communication financière annuelle Comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2017

Le Conseil d'administration s'est réuni en date du 29 mars 2018 sous la présidence de **Monsieur Hicham BERRADA SOUNNI** pour examiner l'activité et arrêter les comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2017

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2017

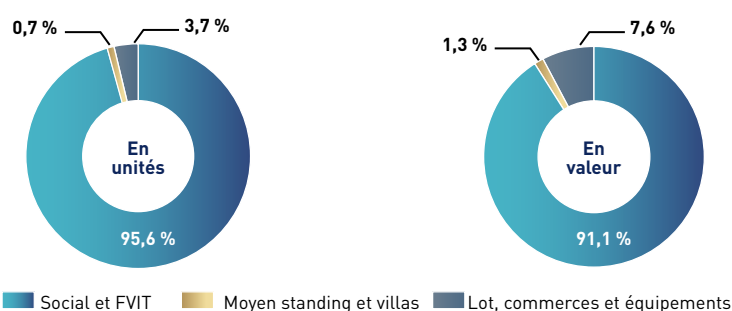
Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat net	Taux d'endettement*
1 860 Mdhs	383 Mdhs	330 Mdhs	38%

* dette nette / (fonds propres + dette nette)

- Chiffre d'affaires de 1,9 Mds DH avec une activité opérationnelle résiliente face à la conjoncture
- Amélioration du ratio d'endettement en passant de 41% en 2016 à 38% en 2017
- Amélioration des créances clients de 5 mois en 2016 à 4,1 mois de chiffre d'affaires en 2017
- Hausse de 66% du dividende soit 5,4 DH par action

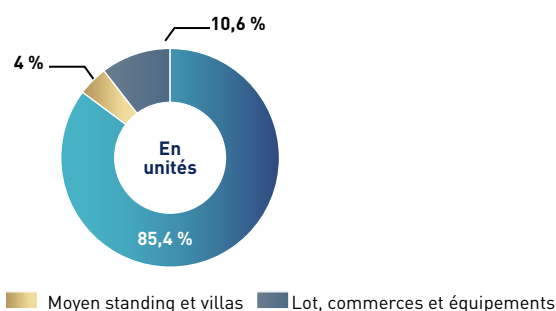
CHIFFRE D'AFFAIRES

En 2017, Résidences Dar Saada a livré 7.217 unités pour un chiffre d'affaires de 1.860 MDH. La contribution de chaque segment au chiffre d'affaires se présente comme suit :



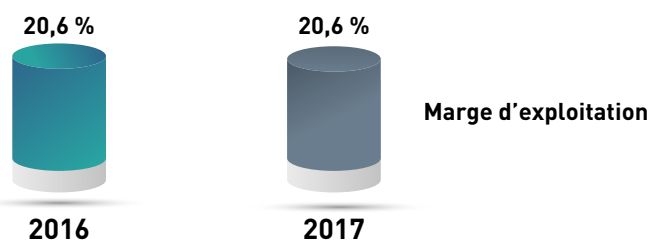
COMMERCIALISATION

Les préventes de l'exercice 2017 se sont établies à 3.572 unités portant la valeur du stock d'unités commercialisées à près de 2 milliards de MAD.



RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation courant au titre de l'exercice 2017 s'est établi à 383 MDH en baisse de 10% par rapport à l'exercice 2016 suite à une baisse équivalente du chiffre d'affaires. On notera toutefois la capacité de la société à préserver ses marges. En effet, la marge d'exploitation est restée stable à 20,6% au titre de l'exercice 2017. Dans le cadre de la stratégie de renforcement dans le moyen standing, RDS a lancé la commercialisation et la construction d'un projet moyen standing au centre de Casablanca qui était initialement destiné à être exploité dans le cadre d'un partenariat à travers une JV. La décision a été prise par le management de développer ce projet en propre afin de maximiser la création de valeur pour ses actionnaires. Le développement de ce terrain sans partenariat a impacté à la baisse le chiffre d'affaires et le résultat net de l'exercice 2017.

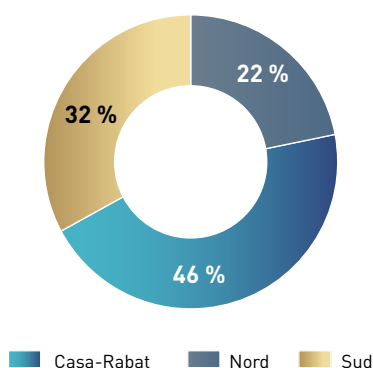


PRODUCTION ET RÉSERVE FONCIÈRE

Au titre de l'exercice 2017, le montant d'investissement en production est resté relativement stable avec près de 1,16 MDHS contre 1,26 Mds au titre de l'exercice précédent

Par ailleurs RDS dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 1.000 ha dont près de la moitié est située sur l'axe Casa-Rabat.

Répartition de la superficie de la réserve foncière par région

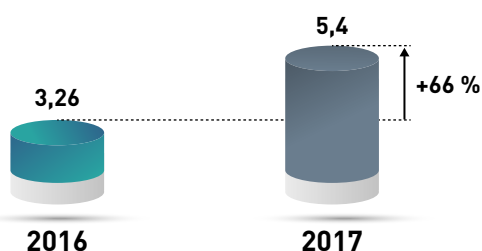


RÉSULTAT NET ET DIVIDENDES

Au titre de l'exercice 2017, le résultat net consolidé s'est établi à 330 MDH contre 365 MDH en 2016 avec une hausse de la marge nette qui est passée de 17,6% en 2016 à 17,8% en 2017.

Le conseil d'administration de RDS réuni en date du 29 mars 2018 a proposé à l'assemblée générale des actionnaires de distribuer 142 MMAD de dividendes en 2018 au titre de l'exercice 2017 soit un taux de distribution de 43% et un dividende par action de 5,4 DH contre 3,26 DH en 2017

Dividende par action (en DH)



ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2017, la dette nette baisse en passant de 2,6 Mds DH en 2016 à 2,4 Mds DH en 2017 entraînant une amélioration du taux d'endettement net de l'excédent de trésorerie qui s'est établi à 38% en 2017 contre 41% en 2016

CRÉANCES CLIENTS ET STOCKS DE PRODUITS FINIS

Toujours maîtrisées, les créances clients s'établissent à 753 MDH au 31 décembre 2017 soit 4,1 mois du CA.

Le stock de produits finis est passé de 5.281 unités à 6.939 retrouvant ainsi le niveau de 2015. Cette augmentation est expliquée par l'achèvement de plusieurs tranches de projets en décembre 2017, devant contribuer au Résultat 2018.



Une vision stratégique nouvelle à horizon 2020

« Après plusieurs années de croissance soutenue et saine, notre vision stratégique à horizon 2020 repose sur deux piliers à savoir le renforcement de l'activité avec un développement pérenne dans le contexte actuel de marché et un meilleur niveau de cash-flow grâce à un investissement stabilisé et un endettement maîtrisé.

Cette stratégie se traduira par le maintien de notre leadership sur l'habitat social tout en se positionnant comme un acteur de référence dans le moyen standing au Maroc et à l'échelle de l'Afrique. Cette stratégie permet également de positionner la société en tant que valeur de rendement et ce, en augmentant le niveau de distribution de dividendes rétribuant d'avantage nos actionnaires pour leur confiance».

Hicham Berrada Sounni – Président du Conseil d'Administration de Résidences Dar Saada.

Dans le cadre du plan de développement à horizon 2020, le logement économique continuera de représenter une part importante de l'activité.

Le renforcement de l'activité passe par un mix produit et une présence géographique plus diversifiés. Pour ce faire, la société a pour objectifs le développement du segment moyen standing et le lancement de projets en Afrique.

Renforcement de l'activité avec l'avènement de nouveaux segments

Objectif 1 : Développement du segment moyen standing :

La société a lancé la construction et la commercialisation de deux projets moyen standing à Tamaris et au centre de Casablanca totalisant près de 1600 unités. Elle a également procédé récemment à l'acquisition d'un terrain à Dar Bouaaza de 3,7ha pour y développer un projet dans le segment moyen standing. Ce nouveau segment devrait représenter près de 25% du CA à partir de 2018.

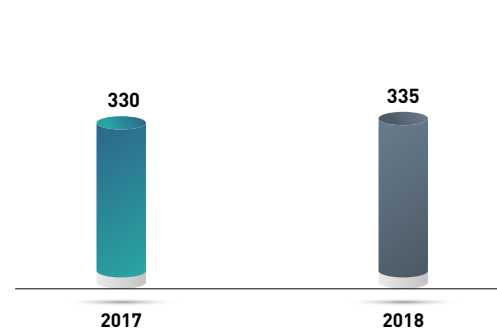
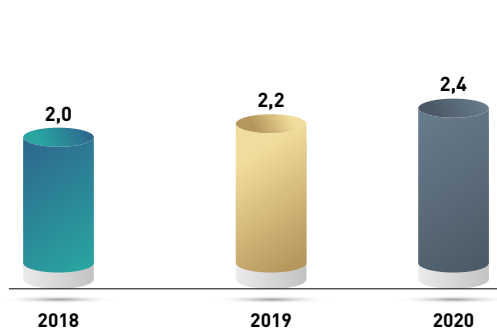
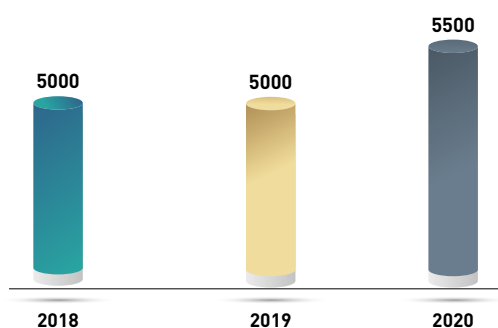
Objectif 2 : Lancement des projets en Afrique :

En ce qui concerne les projets en Afrique, la société a lancé la première tranche d'un projet de près de 2.000 unités sur une assise foncière de près de 40 ha en Côte d'Ivoire. La contribution au chiffre d'affaires atteindra près de 10 % du CA à partir de 2019.

Evolution des unités commercialisées

Evolution du CA en valeur (en Mds DH)

Evolution du résultat net (en MDH)



Commercialisation

En 2018, la société prévoit de pré-commercialiser près de 5.000 unités. Dans les conditions actuelles de marché, la société table sur un niveau conservateur de pré-commercialisation s'établissant entre 5.000 et 5.500 unités par an entre 2018 et 2020

Chiffre d'affaires

En 2018, la société prévoit un CA de près de 2 milliards de Dh. Le CA des années 2019 et 2020 est amené à croître sous l'impulsion des deux segments moyen standing et Afrique avec une innovation au niveau des projets sociaux

Résultat net

2018 devrait être une année de consolidation de l'activité avec un résultat net de près de 335 MDH. L'augmentation du CA en 2019 et 2020 devrait générer une croissance du résultat net de l'ordre de 8% en moyenne sur la période prévisionnelle

Un meilleur niveau de cash flow grâce à une maîtrise de l'endettement, la stabilisation de l'investissement et la poursuite de la politique de recouvrement rapide des créances

Avec une consolidation de l'activité opérationnelle, le niveau d'investissement et d'endettement devraient rester stables à l'horizon 2020 et permettre à la société d'augmenter son niveau de cash-flow pour rémunérer d'avantage ses actionnaires

Objectif 3 : Stabilisation de l'investissement foncier

Production : Au titre de l'exercice 2018, la société prévoit d'achever près de 4.600 unités tous segments confondus. Le niveau de production devrait s'établir autour de 5.500 unités en 2019 et 2020. L'investissement en production sur la période 2018-2020 se situera autour de 1 Md DH par an,

Compte tenu des prévisions d'achèvement et de livraison d'unités, la société anticipe une baisse de près de 45% du niveau du stock de produit finis à horizon 2020.

Foncier : La stratégie d'acquisition de foncier de la société continuera de privilégier des actifs sur l'axe Casa-Rabat permettant de développer des projets de qualité à fort potentiel commercial. A cet effet, il est prévu un budget d'acquisition de l'ordre de 450 MDH à l'horizon 2020 dont 100 MDH déjà engagés en 2018.

Objectif 4 : Maîtrise de l'endettement

La société continuera d'avoir une gestion prudente de l'endettement en maintenant un gearing cible inférieur à 40% à l'horizon 2020 (gearing = dette nette / (fonds propres + dette nette)).

Objectif 5 : Poursuite de l'orientation cash

Créances clients : La société a également comme objectif de maintenir son poste clients à son niveau historique ne dépassant pas 6 mois de chiffre d'affaires à l'horizon 2020

Délais de règlement fournisseurs Dans un secteur où les délais de règlement fournisseurs continuent de représenter une source non conventionnelle de financement de l'activité, Résidences Dar Saada se démarque avec un délai moyen de règlement fournisseurs* de 3,5 mois en 2017 et compte poursuivre cette politique qui permet à ses fournisseurs de tenir leur engagement en terme de délais et de qualité de production.

*hors retenues de garantie et provisions



COMPTES CONSOLIDÉS

I - ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dirhams

Actif	31/12/17	31/12/16
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	8 526	8 607
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	96 278	85 454
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	3 369	2 119
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 419	2 169
Actifs d'impôts différés	35 512	33 367
TOTAL ACTIF NON COURANT	143 736	129 597
Stocks et encours nets	5 027 541	5 280 465
Créances Clients nets	753 298	971 674
Autres tiers	1 898 330	1 703 508
Créances sur cessions d'actifs à court terme	-	-
Prêts à court terme	-	-
Trésorerie et équivalence de trésorerie	570 700	391 902
TOTAL ACTIF COURANT	8 249 870	8 347 550
Actifs non courant disponible à la vente	-	-
TOTAL ACTIF	8 393 606	8 477 146

En milliers de dirhams

PASSIF	31/12/17	31/12/16
Capital	1 310 443	1 310 443
Primes d'émission et de fusion	1 107 212	1 107 212
Réserves	1 223 891	944 549
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers	-	-
Réserves liées aux avantages au personnel	-	-
Résultat de l'exercice	330 359	364 841
Ecart de conversion	-	-
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	3 971 905	3 727 044
Réserves minoritaires	151	150
Résultat minoritaire	(34)	0
Capitaux propres part des minoritaires	117	150
CAPITAUX PROPRES	3 972 022	3 727 195
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme	-	-
Obligations convertibles en actions	-	-
Autres dettes à long terme	2 071 105	808 470
Endettement lié à des locations financement long terme	62 055	55 606
Passifs d'impôts différés	10 170	7 668
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	-	-
TOTAL PASSIF NON COURANT	2 143 330	871 744
Fournisseurs	680 185	813 079
Autres tiers et impôt société	713 029	932 718
Provisions pour risques et charges à caractère courant	288	227
Dettes financières à court terme (y.c location financement)	843 816	1 946 439
Banques	40 936	185 745
TOTAL PASSIF COURANT	2 278 254	3 878 208
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente	-	-
TOTAL PASSIF	8 393 606	8 477 146

II- ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers de dirhams

Comptes	31/12/17	31/12/16
Chiffres d'affaires	1 860 100	2 075 457
Autres produits de l'activité	(347 677)	(257 497)
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	1 512 423	1 817 960
Achats consommés et charges externes	(986 549)	(1 178 270)
Charges de personnel	(79 563)	(72 022)
Impôts et taxes	(64 403)	(33 246)
Autres produits et charges d'exploitation	7 606	(100 530)
Dotations nettes aux amort, et aux provisions	(6 459)	(6 252)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	(1 129 368)	(1 390 320)
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	383 055	427 640
Cessions d'actifs	(258)	131
Charges de restructurations	-	-
Cessions de filiales et participations	-	-
Ecart d'acquisition négatifs	-	-
Autres produits & charges d'exploitation non courants	(9 799)	(7 660)
RESULTAT D'EXPLOITATION	372 998	420 111
Résultat financier	(36 994)	(24 332)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	336 004	395 779
Impôts sur les sociétés	(5 323)	(32 226)
Impôt différé	(356)	1 288
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	330 325	364 841
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	330 325	364 841
Résultat net des activités abandonnées	-	-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	330 325	364 841
Intérêts minoritaires	(34)	0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	330 359	364 841
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	330 325	364 841
Autres éléments du résultat global	-	-
Ecart de conversion	-	-
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	-	-
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Réévaluation des immobilisations	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies	-	-
Quote-part du résultat global des sociétés mises en équivalence, net d'impôt	-	-
Effet d'impôt	-	-
Total des autres éléments du résultat global (après impôt)	-	-
RESULTAT GLOBAL	330 325	364 841
dont part du groupe	330 359	364 841
dont part des intérêts minoritaires	(34)	0

III- ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers de dirhams

	Capital	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaire	Capitaux propres consolidés	Capitaux propres part du groupe
Comptes consolidés au 01/01/2016	1 310 443	1 894 712	-	337 890	155	(3)	3 543 196	3 543 044
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)	-	-	-	-	-	-	0	0
Affectation du résultat 2015	-	337 890	-	(337 890)	(3)	3	0	0
Distribution par la société consolidante	-	(180 841)	-	-	-	-	(180 841)	(180 841)
Résultat consolidé 2016	-	-	-	364 841	-	0	364 841	364 841
Variation de périmètre	-	-	-	-	(2)	-	(2)	0
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	0	0
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	0	0
Autres variations	-	-	-	-	-	-	0	0
Comptes consolidés au 31/12/2016	1 310 443	2 051 761	0	364 841	150	0	3 727 195	3 727 044
Comptes consolidés au 01/01/2017	1 310 443	2 051 761	0	364 841	150	0	3 727 195	3 727 044
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)	-	-	-	-	-	-	0	0
Affectation du résultat 2016	-	364 841	-	(364 841)	0	(0)	0	0
Distribution par la société consolidante	-	(85 441)	-	-	-	-	(85 441)	(85 441)
Résultat consolidé 2017	-	-	-	330 359	-	(34)	330 325	330 359
Variation de périmètre	-	(58)	-	-	1	-	(57)	(58)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	0	0
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	0	0
Autres variations	-	-	-	-	-	-	0	0
Comptes consolidés au 31/12/2017	1 310 443	2 331 103	0	330 359	151	(34)	3 972 022	3 971 905

IV - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dirhams

	31/12/17	31/12/16	Variation
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	330 325	364 841	(34 516)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	0	98 406	(98 406)
Dotations consolidées nettes	6 167	5 713	453
Variation des impôts différés	356	(1 288)	1 644
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	38	(131)	169
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie			
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	336 886	467 541	(130 655)
Dividendes reçus	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	(76 044)	778 562	(854 607)
Flux net de trésorerie liés à l'activité	260 841	1 246 103	(985 262)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	(17 209)	(60 953)	43 743
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	42	212	(170)
Variation d'immobilisations financières	(1 250)	(660)	(590)
Incidences de la variation du périmètre	(57)	(98 407)	98 350
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(18 474)	(159 808)	141 333
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Distribution des dividendes	(85 441)	(180 841)	95 400
Augmentation de capital	0	0	0
Emissions d'emprunts nets des remboursements	166 681	(945 147)	1 111 828
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	81 241	(1 125 988)	1 207 228
Variation de trésorerie	323 607	(39 693)	363 300
Trésorerie d'ouverture	206 157	246 083	(39 926)
Trésorerie de clôture	529 765	206 391	323 374

V - NOTES ANNEXES

Note 1 : Normes et principes comptables appliqués et principales options comptables retenues par le Groupe

Les présents états financiers consolidés du Groupe Résidences Dar Saada ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne.

Les premiers comptes publiés sont ceux de l'arrêté semestriel de l'exercice 2017 et comportent une comparaison avec les comptes annuels de l'exercice 2016. La date de transition aux IAS/IFRS est le 1^{er} janvier 2017.

Antérieurement, le Groupe Résidences Dar Saada préparait ses états financiers consolidés conformément à l'avis N° 5 du Conseil National de la Comptabilité. La Note 2 fait état de l'incidence de la transition aux IFRS sur les capitaux propres et le résultat consolidé présentés.

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2018 :

Les textes publiés par l'IASB qui entrent en vigueur de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2018 n'ont pas d'incidences sur les comptes consolidés du Groupe. Il s'agit des textes suivants :

- **IFRS 15** Cette nouvelle norme introduit un modèle unique de comptabilisation du revenu pour tous types de contrats, et ce, quel que soit le secteur d'activité. Articulée autour d'un modèle en cinq étapes clés, elle repose sur un principe général de reconnaissance du chiffre d'affaires lors du transfert de contrôle au client d'un bien ou d'un service, soit en continu, soit à une date donnée. Le revenu est reconnu pour le montant de la contrepartie attendue en échange des biens et services transférés au client.
- **IFRS 9** La norme établit des nouveaux principes de classification et d'évaluation des actifs et passifs financiers, introduit un nouveau modèle de dépréciation des actifs financiers et de nouvelles règles relatives aux opérations de couverture.

Evaluation de l'impact possible sur les états financiers consolidés du groupe des futures normes, amendements de normes et interprétations

Le groupe n'a pas choisi d'appliquer de façon anticipée les normes, amendements de normes et interprétations adoptés ou en cours d'adoption au 31 décembre 2017 et dont la date de mise en application est postérieure au 31 décembre 2017 :

	Date d'application « exercice ouvert à partir du »	Evaluation de l'impact possible sur les états financiers consolidés au cours de la première période d'application
IFRS 15	01/01/2018	Aucun impact majeur sur les comptes consolidés du Groupe n'est anticipé à ce stade
IFRS 9	01/01/2018	Aucun impact majeur sur les comptes consolidés du Groupe n'est anticipé à ce stade

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION CONSOLIDÉE DU GROUPE



40, Boulevard Anfa - 6^{ème} étage
Casablanca

DAR AL KHIBRA

100, Boulevard Abdelmoumen
Casablanca

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE DE LA SITUATION PROVISoire CONSOLIDÉE DU GROUPE RESIDENCES DAR SAADA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2017

Nous avons procédé à un examen limité de la situation provisoire des comptes consolidés de la société **RESIDENCES DAR SAADA S.A** et de ses filiales comprenant l'état de la situation financière, le compte de résultat, ainsi qu'une sélection de notes annexes les plus significatives couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant **KMAD 3.972.022** dont un bénéfice net consolidé de **KMAD 330.359**.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire de l'état de la situation financière, du compte de résultat ainsi que de la sélection de notes annexes les plus significatives, ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la Société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société **RESIDENCES DAR SAADA** et de ses filiales arrêtés au 31 décembre 2017, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

KPMG
M. Mostafa Fraiha
Associé

DAR AL KHIBRA
Samir Agoumi
Associé

Présentation des états financiers

Le Groupe Résidences Dar Saada a décidé de présenter son état du résultat global par nature.

Les postes de l'état de situation financière sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants.

Méthodes de Consolidation

Le périmètre de consolidation est déterminé sur la base de la nature du contrôle exercé (un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable) sur les différentes entités étrangères et nationales dont le Groupe détient des participations directes ou indirectes.

La nature du contrôle détermine la méthode de consolidation à savoir : Intégration globale et mise en équivalence

Les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada détient plus de 50% des droits de vote.

Les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada exerce une influence notable sont consolidés par mise en équivalence. Cette influence est présumée lorsque le Groupe Résidences Dar Saada détient entre 20 et 50 % des droits de vote.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada a un contrôle conjoint sont consolidées par mise en équivalence.

La consolidation est réalisée à partir des comptes annuels des sociétés arrêtés au 31 décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Goodwill - Ecart d'acquisition

À l'occasion de la première consolidation des filiales et participations du Groupe Résidences Dar Saada, il est procédé, dans un délai n'excédant pas un an, à l'évaluation de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) acquis.

Postérieurement à leur affectation, l'ensemble des écarts d'évaluation suivent les règles comptables propres à leur nature.

• Goodwill - Ecart d'acquisition positif

L'écart résiduel éventuel correspondant à l'excédent du coût d'acquisition sur la part du Groupe Résidences Dar Saada dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition est inscrit à l'actif du bilan sous la rubrique « Ecart d'acquisition ».

L'écart d'acquisition provenant de l'acquisition d'une entreprise dans laquelle le Groupe Résidences Dar Saada exerce une influence notable est inclus dans la valeur comptable de celle-ci.

Les écarts d'acquisition positifs ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. En cas de perte de valeur, la dépréciation constatée au compte de résultat, dans la rubrique dépréciation d'actifs, est irréversible.

• Badwill - Ecart d'acquisition négatif

L'écart d'acquisition négatif représente l'excédent de la part du Groupe Résidences Dar Saada dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition négatif est comptabilisé immédiatement au compte de résultat au cours de la période d'acquisition. Dans la mesure où tout ou partie de l'écart d'acquisition négatif correspond à des pertes et dépenses futures attendues à la date d'acquisition, celui-ci est comptabilisé en produits dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ces pertes ou ces dépenses sont générées.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », le Groupe a retraité les Goodwill relatifs à des acquisitions intervenues antérieurement à la date de la transition aux normes IFRS.

Conversion des opérations libellées en devises

La monnaie fonctionnelle du Groupe Résidences Dar Saada est le dirham marocain, c'est également la monnaie de présentation des comptes consolidés du Groupe. Les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les transactions réalisées en devises sont converties au taux de change du jour de chacune des transactions. Les créances et dettes non monétaires à la date de clôture des comptes sont converties au cours de change en vigueur à cette date. Les pertes et les gains de change latents qui en résultent, sont comptabilisés en résultat financier.

Immobilisations

• Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites dans l'état de la situation financière consolidée au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles, en appliquant l'approche par composants prévue par IAS 16. Lorsqu'une immobilisation corporelle comporte des composants significatifs ayant des durées d'utilité différentes, ceux-ci sont amortis sur leur durée d'utilité, selon le mode linéaire, à compter de leur date de mise en service.

Dans le cadre de la mise en place de la norme IAS 16, le Groupe a revu la liste des composants des constructions (gros œuvres, façades, installations techniques, agencements et aménagements...) et leur durée d'utilité (entre 10 et 70 ans) sur la base d'une matrice établie en interne. L'application de ces principes a conduit au calcul des amortissements depuis l'origine en utilisant les nouvelles durées d'utilité.

La catégorie suivante a été retenue pour la mise en œuvre de l'approche par composants :

	Catégorie A	Taux CALCULE %	Catégorie B	Taux CALCULE %	Catégorie C	Taux CALCULE %	Catégorie D	Taux CALCULE %
COMPOSANTS	Terrassement	10	• Menuiserie Extérieure • Revêtement Façade • Faux plafond • Aménagement Extérieur	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62		4		2		10
TOTAL TAUX CALCULE %		72%		20%		4%		4%
DUREE D'UTILITE	70		30		15		10	

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût amorti.

La base amortissable doit être diminuée de la valeur résiduelle si cette dernière est significative.

L'ensemble des dispositions concernant les immobilisations corporelles est également appliqué aux actifs corporels détenus par l'intermédiaire d'un contrat de location-financement.

• Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles du Groupe Résidences Dar Saada sont à durée de vie définie et sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

• Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible (qui nécessite un cycle de production ou d'acquisition long), sont incorporés dans le coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

• Contrats de location

Conformément à la norme IAS 17 « Contrats de location », les contrats de location qui ont pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur (qualifiés de location financement) sont comptabilisés de la façon suivante :

- les actifs sont immobilisés au plus faible de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location et de leur juste valeur au commencement du contrat ;
- la dette correspondante est identifiée sur une ligne séparée du bilan ;
- les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
- la charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice ;

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple font l'objet d'une comptabilisation de la charge de loyers au compte de résultat. Ceux-ci sont constatés en résultat de façon linéaire sur l'ensemble de la durée du contrat de location.

Les biens détenus en vertu d'un contrat de location financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles pour le montant le plus bas de la juste valeur ou de la valeur actuelle des loyers minimaux à la date de début des contrats et amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité, avec en contrepartie, la dette afférente au passif.

A la date de transition, seuls les contrats de leasing ont été identifiés comme des contrats de location financement devant faire l'objet d'un retraitement.

Stocks

Conformément à la norme IAS 2 « Stocks », les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation selon la méthode du coût moyen pondéré.

Les principaux composants du stock du Groupe Résidences Dar Saada sont :

- Réserves foncières : valorisées au coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat des terrains, les frais accessoires d'achat (droit d'enregistrement, de conservation foncière...) ainsi que les dépenses d'études et des travaux de viabilisation et d'équipement (travaux de lotissement).
- Stocks des constructions en cours : valorisé au coût des terrains et des équipements ainsi que les coûts des travaux de constructions excluant les frais de publicités. S'agissant des activités immobilières, les stocks des travaux en cours sont évalués au coût de production sans que celui-ci puisse excéder la valeur nette de réalisation.
- Stocks des programmes achevés : constructions terminées comprenant l'ensemble des coûts des terrains et des équipements ou de constructions, y compris les charges restant à payer sur ces programmes qui sont constatées sous forme de dettes provisionnées.

Provisions

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe Résidences Dar Saada a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire contractuel ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Le Groupe Résidences Dar Saada a procédé à l'analyse de l'ensemble des provisions pour risques et charges et de leur affectation en fonction des risques inhérents.

Avantages au personnel

Les avantages du personnel comprennent :

- Les avantages à court terme : désignant les avantages du personnel qui sont dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.
- Les avantages à long terme : désignent les avantages qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Au titre de la transition aux normes IAS/IFRS le Groupe Résidences Dar Saada a procédé à l'analyse de l'ensemble des avantages donnés au personnel conformément à la norme IAS 19.

Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » les impôts différés sont déterminés sur la base d'une analyse bilantielle, pour les différences temporelles identifiées dans les filiales et les coentreprises du Groupe entre les valeurs dans l'état de la situation financière consolidé et les valeurs fiscales des éléments d'actif et du passif.

Les impôts différés sont calculés aux taux adoptés ou quasi adoptés en fonction des juridictions fiscales.

Les ajustements des valeurs comptables des actifs et des passifs résultant de l'adoption par le Groupe Résidences Dar Saada des normes IAS/IFRS ont donné lieu au calcul d'un impôt différé.

Le montant d'impôts différés est déterminé au niveau de chaque entité fiscale. Les actifs d'impôts relatifs aux différences temporelles et aux reports déficitaires ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable qu'un profit taxable futur déterminé avec suffisamment de précision sera dégagé au niveau de l'entité fiscale.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés ne sont pas actualisés.

Les instruments financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers, lors de leur comptabilisation initiale, dans l'une des quatre catégories d'instruments financiers suivantes prévues par les normes IAS 32 et IAS 39, en fonction des raisons ayant motivé leur acquisition à l'origine :

- les prêts et créances à long terme, actifs financiers non cotés sur un marché actif, dont le paiement est déterminé ou déterminable ; ils sont évalués au coût amorti ;
- les actifs disponibles à la vente qui intègrent notamment, selon la norme, les titres de participation dans des sociétés non consolidées ; ils sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée du coût des ventes à la clôture ;
- les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le résultat, parce que détenus à des fins de transaction (acquis et détenus en vue d'être revendus à court terme) ;
- les placements détenus jusqu'à leur échéance, qui comprennent les titres cotés sur un marché actif assortis de paiements déterminés et à échéances fixées ; le Groupe ne possède pas de tels actifs à la clôture des exercices présentés.

Toutes les opérations d'achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction. Les actifs financiers font l'objet d'une revue à chaque clôture annuelle afin d'identifier l'existence éventuelle d'un indice de perte de valeur.

Le Groupe classe ses passifs financiers non dérivés, lors de leur comptabilisation initiale, en passifs financiers évalués au coût amorti. Ils comprennent principalement les emprunts, les dettes fournisseurs, ainsi que les découverts bancaires.

Le Groupe Résidences Dar Saada a identifié les principaux retraitements suivants :

Actualisation des actifs et des passifs : Actualisation des créances et des dettes dont l'effet d'actualisation est significatif, pour tenir compte de l'effet du délai de paiement dans leur valeur

Opération de Titrisation

La titrisation est une technique financière permettant à un groupe de vendre ses actifs en les transformant en titres liquides et négociables.

A la Date de Cession, les Etablissements Initiateurs cèdent au Fonds de Placement Collectif en Titrisation (FPCT) des Actifs Eligibles, en application et sous réserve des stipulations de l'Acte de Cession.

Conformément à l'article 50 de la Loi 33-06, les Etablissements Initiateurs ou toute personne morale qui, au sens de l'article 144 de la Loi 17-95 ou toute autre législation similaire applicable, contrôle ou est placée sous le contrôle des Etablissements Initiateurs, n'exerce pas d'influence sur la gestion de la Société de Gestion.

A compter de la Date de Constitution, le Gestionnaire assurera la gestion administrative, fiscale et immobilière des Actifs Transférés au Fonds ainsi que le recouvrement des intérêts (le recouvrement étant entendu comme la collecte desdits intérêts auprès des Etablissements Initiateurs), conformément à la Convention de Gestion.

La Titrisation est une technique financière qui offre plusieurs avantages et opportunités dans des conditions normales du marché.

A travers l'opération de titrisation, la société Résidences Dar Saada et ses filiales ont pour objectifs de :

- Faire face aux besoins de trésorerie ponctuels générés par des variations du besoin en fonds de roulement en cours d'année ;
- Optimiser leurs coûts de financement ;
- Diversifier leurs sources de financement.

Le groupe a initié son premier fonds de titrisation d'actifs en Novembre 2017, portant sur un montant de 600 millions de dirhams.

En normes IFRS, le Fonds de Placement Collectif en Titrisation constitue une entité structurée au sens des dispositions de l'IFRS 10, et à ce titre fait l'objet d'une consolidation.

Les principaux éléments de ce fond sont récapitulés comme suit :

FPCT	Nature des actifs	Année de création	Nominal à l'origine	Solde au 31/12/2017
FT Olympe	Terrains	2017	100 KMAD	600.000 KMAD

Calcul du résultat par action

Les règles et méthodes comptables du calcul du résultat net par action et du résultat net dilué par action, sont utilisées conformément à la norme IAS 33, « Résultat par action ».

Note 2 : Synthèse des principaux impacts de conversion aux normes IFRS (Note de transition)

Principaux reclassements

L'application d'IAS 1 « présentation des états financiers » a modifié la présentation de l'Etat de Situation Financière et de l'Etat du Résultat Global en donnant plus de détails dans les états de synthèse et en adoptant pour l'Etat de Situation Financière la distinction entre éléments courants et non courants.

Principaux impacts par norme à la date de transition et au 31 décembre 2016

PRINCIPAUX IMPACTS PAR NORME A LA DATE DE TRANSITION ET AU 31 DECEMBRE 2016 En milliers MAD	Note	Capitaux propres d'ouverture au 01/01/2016	Capitaux propres hors résultat	Résultat consolidé exercice 2016	dont Résultat consolidé 1 ^{er} semestre 2016	Total Capitaux propres au 31/12/2016
Normes marocaines		3 760 697	3 579 878	468 174	168 254	4 048 052
IFRS 3 - Regroupement d'entreprises	1	(149 834)	(149 834)	(103 242)	(98 406)	(253 077)
IAS 38 - Immobilisations incorporelles (*)	2	887	887	(272)	(136)	616
IAS 16 - Immobilisations corporelles	3	1 550	1 550	711	188	2 261
IAS 12 - Impôt sur le résultat (*)	4	661	661	(661)	(661)	-
IAS 23 - Coûts d'emprunts	5	826	826	(551)	(275)	275
IAS 32-39 - Instruments Financiers	6	30 176	30 176	4 392	5 156	34 568
IAS 2 - Stocks	7	(101 789)	(101 789)	(3 883)	(10 195)	(105 672)
Autres impacts		22	22	149	299	172
Normes IFRS		3 543 196	3 362 353	364 841	64 224	3 727 194

(*) Il s'agit de la différence entre le retraitement IFRS et celui effectué dans la consolidation en normes marocaines

Ces impacts correspondent principalement :

1. A l'impact de l'option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprises antérieures à la date de passage aux IFRS, e fonction des données prévisionnelles en vigueur mises à jour à la date de transition conformément aux IFRS
2. Au retraitement des immobilisations en non valeurs transférées en immobilisations incorporelles
3. Au retraitement des immobilisations corporelles en appliquant l'approche par composants
4. Au retraitement des impôts différés sur les différences temporelles
5. Au retraitement des coûts des emprunts
6. Au retraitement d'actualisation exigé par les normes IFRS
7. Au retraitement des frais de publicité stockés en charges de l'exercice

Note 3 : Périmètre de consolidation

Entité	Activité	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	IG
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	IG
SAKAN COLODOR	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidences Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	IG
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	97,00%	IG
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	IG
Saada Gabon	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	99,00%	IG
Al Borj Al Ali	Promotion immobilière	99,99%	IG
FT Olympe	Fonds de Placement Collectif en Titrisation (FPCT)	100,00%	IG

Note 4 : Détail des comptes de situation financière

I- Immobilisations Incorporelles et Corporelles :

Ce poste est détaillé par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2017	2016
Brevet et droits similaires	3 824	3 181
Autres Immobilisations Incorporelles	4 702	4 702
S/T Immobilisations Incorporelles	8 526	8 607
Terrains	-	-
Constructions	80 201	79 561
Installations techniques, matériel et outillage	849	889
Matériel de transport	177	623
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	3 414	4 382
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	11 638	-
S/T Immobilisations corporelles	96 278	85 454
Total Immobilisations Incorporelles et corporelles nettes	104 805	94 062

Les investissements en immobilisations corporelles à fin décembre 2017 se détaillent comme suit :

En milliers de Dirhams	2017
Résidences Dar Saada	17 209
Total Investissements en immobilisations	17 209

Le solde des immobilisations incorporelles et corporelles à fin décembre 2017 est 104 805 KDH.

II- Stocks :

Ce poste est constitué de :

En milliers de Dirhams	2017	2016
Réserve foncière	545 288	728 421
Produits en cours	2 573 955	3 193 320
Produits finis	1 908 298	1 358 725
Total Stocks	5 027 541	5 280 465

III- Autres créances courantes :

Les autres créances courantes sont détaillées par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2017	2016
Fournisseurs, avances et acomptes	18 413	79 049
Personnel	82	103
Etat débiteurs	746 686	857 278
Autres débiteurs	1 127 154	759 177
Comptes de régularisations actif	5 996	7 901
Total Autres tiers Actif nets	1 898 330	1 703 508

IV- Dettes financières :

Les dettes financières consolidées se présentent comme suit :

En milliers de Dirhams	2017			2016
	A Moins d'un an	A Plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	839 199	1 221 105	2 060 304	2 001 293
Emprunts et dettes financières divers		850 000	850 000	750 000
Dettes sur immobilisations en location-financement	4 617	62 055	66 672	59 222
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	40 936		40 936	185 745
Total Dettes Financières	884 752	2 133 160	3 017 912	2 996 259

V- Autres passifs courants :

Les autres passifs courants sont détaillés par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2017	2016
Clients créditeurs, avances et acomptes	320 347	577 287
Personnel et organismes sociaux	8 905	9 060
Etat créancier	280 966	249 160
Associés créditeurs	7 008	13 606
Autres créanciers	62 709	44 115
Comptes de régularisations passif	33 093	39 489
Total Autres tiers Passif nets	713 029	932 718

Note 5 : Détail des comptes de l'état du résultat global

I- Chiffres d'affaires

La contribution des sociétés du groupe au chiffre d'affaires consolidé se présente comme suit :

En milliers de Dirhams	2017	2016
Résidences Dar Saada	1 823 787	1 921 520
Excellence Immo IV	7 728	166 908
SAKAN COLODOR	91	-
Résidence Dar Saada V	142 425	-
Badalona Immo	395 097	190
Résidence Dar Saada IV	104 933	-
FT Olympe	354	-
Total	2 474 414	2 088 618
(-) Intragroupe et éliminations	(14 314)	(13 161)
(-) éliminations Opération de titrisation	(600 000)	-
Total Chiffres d'affaires	1 860 100	2 075 457

II- Résultat par action

En milliers de Dirhams	2017	2016
Résultat net - Part Groupe	330 359	364 841
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
Résultat de base par action (en MAD)	12,60	13,92
Résultat dilué par action	12,60	13,92

III- Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2017	Décision de distribution 2016
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
Dividendes (en MAD)	3,26	6,90
Total Dividendes	85 441	180 841