



40, Boulevard Anfa  
Casablanca

DAR  
AL KHIBRA

100, Boulevard Abdelmoumen  
Casablanca

**Résidences Dar Saada S.A**

**Rapport spécial des  
commissaires aux comptes  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31  
décembre 2017**

Mai 2018



40, Boulevard Anfa  
Casablanca

**DAR  
AL KHIBRA**

100, Boulevard Abdelmoumen  
Casablanca

**Messieurs les Actionnaires de la société  
RESIDENCES DAR SAADA, S.A  
N° 277-279, Boulevard Zerktouni  
Casablanca**

**Rapport spécial des commissaires aux comptes  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017**

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et son décret d'application ainsi que la loi 78-12.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées par le Président du Conseil d'Administration ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon la loi ci-dessus, de vous prononcer sur leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard des normes de la profession au Maroc. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été communiquées avec les documents de base dont elles sont issues.

**1 Conventions conclues au cours de l'exercice 2017 : Conventions autorisées par le Conseil d'Administration**

**1.1 Convention de financement et d'acquisition du terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et DOLIDOL UNI CONFORT conclue le 29 novembre 2017, autorisée par le Conseil d'Administration du 15/01/2018**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI et M. Saad BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) ;
- **Nature et objet** : L'acquisition des droits indivis à extraire par voie de morcellement du TF 59/63 ;
- **Produits comptabilisés** : MAD 0 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 14 917 500,00.

**1.2 Convention de financement et d'acquisition du terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et M. Abdelali BERRADA SOUNNI conclue le 21 juillet 2017, autorisée par le Conseil d'Administration du 28 septembre 2017**

- **Personnes et sociétés intéressées** : Résidences Dar Saada et Mr. Abdelali Berrada Sounni (administrateur au niveau de RDS) ;
- **Nature et objet** : L'acquisition des deux terrains objet des titres fonciers numéros : 114,423/63 et 114,424/63 propriété dite bled Berrada ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 5 363 400,00 ;
- **Montant comptabilisé au passif** : MAD 5 363 400,00.

**1.3 Convention de gestion d'actifs immobiliers objet de l'opération de titrisation (Fonds de Titrisation FT Olympe) entre Résidences Dar Saada et BMCE Capital Titrisation en présence de Résidences Dar Saada IV et Résidences Dar Saada V (Dépositaire BMCE Bank of Africa)**

- **Personnes et sociétés intéressées :** Résidences Dar Saada SA et M. Hicham BERRADA SOUNNI ;
- **Nature et objet :**

Titrisation d'actifs immobiliers détenus par Résidences Dar Saada et certaines de ses filiales pour faire face aux besoins de trésorerie ponctuels générés par des variations de besoin en fonds de roulement en cours d'année.

En date du 11 octobre 2017, la société de gestion BMCE Capital Titrisation (Société de gestion) a constitué à son initiative un fonds de titrisation, le FT OLYMPE. Comme prévu au niveau du règlement de gestion, le fonds a ensuite procédé en date du 03 novembre 2017 à l'acquisition d'actifs immobiliers détenus dans les bilans respectifs des Etablissements Initiateurs Résidences Dar Saada SA, Résidences Dar Saada IV et Résidences Dar Saada V pour un montant total de 600 000 000 DH, par le biais d'émission d'obligations auprès d'investisseurs qualifiés et de parts résiduelles (200 000 DH) exclusivement souscrites par la société Résidences Dar Saada SA.

- Conformément au règlement de gestion un contrat de bail a été conclu entre les Etablissements Initiateurs (Résidences Dar Saada SA, Résidences Dar Saada IV et Résidences Dar Saada V) et le Fonds, au titre duquel, le Fonds percevra des Etablissements Initiateurs un loyer annuel jusqu'à la Date de Liquidation du Fonds et ce, en contrepartie de l'entreposage et du stockage de matériels et outillage sur les actifs transférés par les établissements initiateurs.

**Montant des loyers provisionnés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 : 2.445.627,20 MAD (charges).**

- Selon la convention de compte de réserve signée entre la société de gestion (BMCE Capital Titrisation) et RESIDENCES DAR SAADA (gestionnaire) stipulant que cette dernière versera sur le compte bancaire, intitulé Réserve, un montant équivalent à 3% du Capital Restant Dû (CRD) des actifs cédés, soit 18 000 KMAD. Le solde de ce compte devrait s'établir à chaque arrêté à 3% du CRD des actifs cédés.

**Caution comptabilisée au niveau de l'actif au 31 décembre 2017 : 18.000.0000 MAD.**

- Les dépenses de fonctionnement listées dans le règlement de gestion et mis à la charge du fonds FT OLYMPE sont refacturées à l'identique et trimestriellement à RESIDENCES DAR SAADA.

**Charges de fonctionnement comptabilisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 : MAD 186 115,05 (charges et passif).**



## 2 Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2017

### 2.1 Conventions ayant produit des effets sur les comptes de l'exercice 2017

#### 2.1.1 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et AL BORJ AL AALI S.A.R.L conclue le 29/03/2016 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2017

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur au niveau de RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux deux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 4 878 772,49 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 84 063 257,50.

#### 2.1.2 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA VII S.A.R.L conclue le 20 février 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 7 587 494,08 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 136 267 627,19.

#### 2.1.3 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAADA COTE D'IVOIRE conclue le 11 mai 2015 avec effet rétroactif du 11 novembre 2014 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 0 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 21 265 412,76.



**2.1.4 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAADA GABON conclue le 11 mai 2015 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés intéressées :** RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet :** Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération :** Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 0 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif :** MAD 1 211 787,41.

**2.1.5 Convention de trésorerie intra groupe entre RÉSIDENCES DAR SAADA S.A et RÉSIDENCES DAR SAADA IV S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet :** Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération :** Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 8 054 575,05 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 44 969 649,26.

**2.1.6 Convention de trésorerie intra groupe entre RÉSIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA V S.A.R.L conclue le 30 mars 2015, autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA S.A. (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet :** Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération :** Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 7 976 444,28 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 8 720 198,93.

**2.1.7 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et EXCELLENCE IMMO IV S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé gérant dans la filiale et administrateur au niveau à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;

- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 332 122,32 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 49 522 879,33.

**2.1.8 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAKAN COLODOR S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé gérant dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 1 878 386,87 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 42 260 287,05.

**2.1.9 Convention de location entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT SA et autres filiales du groupe conclue le 30 mars 2015 (convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015**

- **Personnes et sociétés concernées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et la société Groupe Palmeraie Développement S.A. (actionnaire principal) ;
- **Nature et objet de la convention** : Il s'agit d'une convention aux termes de laquelle RESIDENCES DAR SAADA S.A loue des locaux auprès du GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT SA et autres filiales du groupe ;
- **Charge comptabilisée** : MAD 1 360 000,00 (HT) ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

**2.1.10 Convention de trésorerie intra groupe entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et BADALONA IMMO S.A.R.L.A.U conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif le 1<sup>er</sup> janvier 2014. (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (gérant de la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé unique de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les sociétés contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Charges comptabilisées** : MAD 3 030 317,40 ;
- **Montant comptabilisé au passif** : MAD 54 598 547,13.



**2.1.11 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et BADALONA IMMO S.A.R.L.A.U conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (gérant de la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à BADALONA IMMO et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré ;
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération ;
- **Produit comptabilisé** : 10 157 434,25 MAD ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

**2.1.12 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAKAN COLODOR S.A.R.L. conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à SAKAN COLODOR et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré ;
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 1 299 427,74 ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

**2.1.13 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la Convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et EXCELLENCE IMMO IV S.A.R.L. conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Associé gérant dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à EXCELLENCE IMMO IV et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré ;
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 2 503 590,10 (HT) ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

**2.1.14 Avenant du 20 novembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 à la Convention de Management Fees entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT S.A conclue le 21 mars 2012 avec effet rétroactif le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et Groupe Palmeraie Développement (actionnaire principal) ;
- **Nature et objet de la convention** : Assistance par Groupe Palmeraie Développement en matière d'accompagnement stratégique sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière ;
- **Modalités de la convention** : 1% du chiffre d'affaires annuel hors taxes ;
- **Charge comptabilisée** : MAD 14 479 899,51 (HT) ;
- **Montant comptabilisé au passif** : MAD 0.

**2.1.15 Convention de financement et d'acquisition de terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et DAR SAADA VI S.A.R.L conclue en date du 22 octobre 2014. (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Associé gérant dans DAR SAADA VI et administrateur à RDS) ;
- **Nature et objet** : Déterminer les modalités et conditions de partenariat que les parties ont convenues dans le cadre de l'acquisition et de financement du terrain objet du titre foncier N° 4812/53 sis à Berrechid, Deroua, Douar Wlad Yahya, consistant en un terrain agricole d'une superficie de un hectare quatre-vingt-deux ares et quarante centiares (1 ha 82 ares 40 ca) environ, sous réserve des opérations topographiques ;
- **Montant comptabilisé en produit** : Néant ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 8 694 701,46.

**2.2 Conventions n'ayant pas produit d'effets sur les comptes de l'exercice 2017**

**2.2.1 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT S.A conclue le 3 janvier 2008 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et Groupe Palmeraie Développement (actionnaire principal) ;
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières ;
- **Rémunération** : Les avances consenties par les sociétés contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 0 ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.





**2.2.2 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA IV S.A.R.L conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA S.A (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à RESIDENCES DAR SAADA IV et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré ;
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération ;
- **Produit comptabilisé** : Néant ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

**2.2.3 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA V S.A.R.L conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à RESIDENCES DAR SAADA V et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré ;
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération ;
- **Produit comptabilisé** : Néant ;
- **Solde au 31/12/2017** : MAD 0.

Fait à Casablanca, le 10 mai 2018

**Les commissaires aux comptes**

**KPMG**

**Mostafa FRAIHA**  
Associé

**DAR AL KHIBRA**

**Samir AGOUMI**  
Associé