

ESPACES  
SAADA  
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات  
السعادة  
الحق في جودة السكن

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

## SOMMAIRE

Notre rapport financier semestriel 2023 est composé des éléments suivants :

I – Présentation de Résidences Dar Saada

II – Commentaire des dirigeants sur les faits marquants du premier semestre

III – Les comptes semestriels sociaux

IV – Les comptes semestriels consolidés

ESPACES  
SAADA  
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات  
السعادة  
الحق في جودة السكن

I – Présentation de Résidences Dar Saada

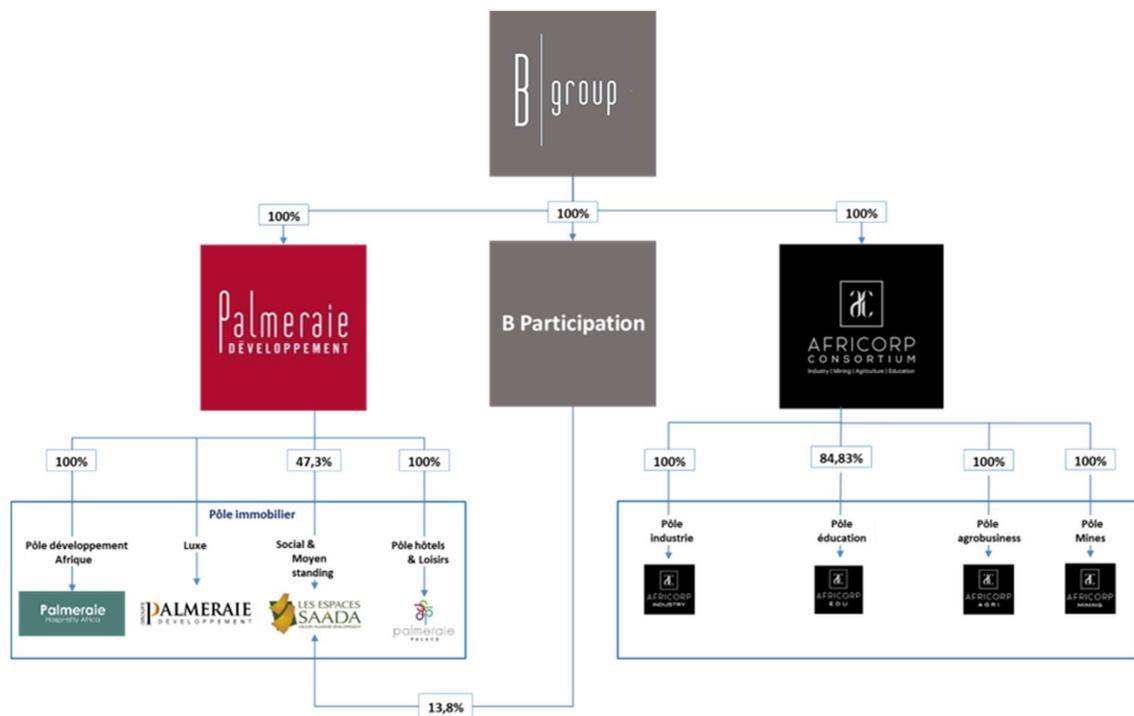
# I. Présentation de Résidences Dar Saada

## Domaine d'activité :

Créée en 2001, le Groupe Résidences Dar Saada est un promoteur immobilier spécialisé dans le développement de projets sociaux et moyen standing, au Maroc et en Afrique. Le Groupe commercialise ses projets à travers les marques « Espaces Saada » dans le segment de logement social et « Palmeraie Immobilier » dans le segment du logement moyen standing.

Le Groupe, s'est consacré depuis sa création à la mission de permettre à tout un chacun d'acquérir un toit. Motivé par une ambition d'envergure qui est de créer un concept unique de « ville dans la ville » dans tous les projets initiés, ces derniers répondent tous à un objectif responsable dont le mot d'ordre est : **QUALITE**. En effet, chaque projet du groupe dispose des commodités nécessaires pour garantir une vie de qualité à ses habitants : jardins et terrains de sport, mosquées, garderies et écoles, maison de jeunes, centres de santé, commerces...

## Appartenance à B Group :



Le Groupe appartient majoritairement à la famille Berrada Sounni à travers le Groupe Palmeraie Développement et la holding B Participation. A la date d'aujourd'hui, le groupe dispose d'une réserve foncière de qualité, au Maroc et en Afrique Subsaharienne, et développe une quarantaine de projets comprenant environ 85 000 unités, dont plus de 52 000 unités achevées.

## Histoire de la société :

Résidences Dar Saada est une filiale du Groupe Palmeraie Développement, le pôle immobilier de B Group. Ce dernier opère dans divers secteurs d'activité, à savoir l'immobilier, l'hôtellerie, l'industrie, l'éducation, l'agriculture et les carrières.

Après le lancement du premier programme de logements sociaux du Groupe Palmeraie Développement en 1980 et quelques expériences réussies dans le domaine de promotion immobilière de luxe, le Groupe a créé, en 2001, la filiale Résidences Dar Saada pour le développement des projets du logement social et moyen standing au Maroc.

Le Groupe Résidences Dar Saada a pour mission de rendre le logement social accessible à travers ses différents projets immobiliers qui se caractérisent par un prix abordable et un produit de qualité. Après 20 ans d'exercice, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par le développement de plus de 48 projets immobiliers totalisant environ 85 000 unités au Maroc et à l'étranger, qui prouvent la résilience et l'agilité du groupe à faire face à une conjoncture immobilière difficile.

A côté de son excellente expertise dans le logement social, Le Groupe Résidences Dar Saada a réussi à innover le concept en lançant, en 2018, le produit du logement « social en duplex » qui a connu un engouement particulier auprès de sa clientèle.

Afin d'accompagner sa stratégie de développement, le Groupe est parvenu à opérer plusieurs opérations de levées de fonds. En 2011, le Groupe a ouvert son capital auprès d'investisseurs institutionnels marocains et étrangers à travers une augmentation de capital de 900 M DH. Une année après, le Groupe a émis un emprunt obligataire de 750 M DH. En décembre 2014, le Groupe a réussi son introduction en bourse en levant 1,1 milliards DH. En 2017, le Groupe a réalisé une opération de titrisation de terrains nus de 600 M DH et une opération d'emprunt obligataire par placement privé de 250 M DH.

En raison de la crise sanitaire de Covid-19 et de ses conséquences négatives sur la capacité financière du Groupe, le conseil d'administration tenu le 29 septembre 2020 a autorisé l'émission de deux emprunts obligataires par placement privé, d'un montant total de 600 MDH, et ce afin de faire face aux engagements du Groupe dans le cadre du programme de titrisation. Ainsi, par délibération en date du 29 septembre 2020, le conseil d'administration de Résidences Dar Saada a décidé de l'émission d'un emprunt obligataire par placement privé d'un montant nominal de 133 MDH, en vue du financement du rachat des actifs immobiliers du FT Olympe « Fès Bouzidia 3 et 4 » et « Casablanca Errahma Oulad Azzouz ». Ledit emprunt obligataire est garanti par l'hypothèque des mêmes actifs immobiliers rachetés du Fonds. L'assemblée générale du 9 novembre 2020 a autorisé la constitution de sûretés réelles sur ces actifs immobiliers, sous forme d'hypothèques, en garantie du remboursement de cet emprunt obligataire. Cet emprunt sera remboursé sur une période de 8 ans, avec deux ans de différé sur le capital.

En 2021, RDS avait entrepris la deuxième émission obligataire permettant le rachat intégral des obligations du fonds de titrisation afin de procéder à sa dissolution. Le montant de l'emprunt obligataire sera réparti entre les obligataires initiaux pour un montant global de 443 600 000 DH. Cette émission obligataire avait pour objectif de financer partiellement la récupération de toutes les obligations du FT Olympe, géré par BMCE Capital Titrisation, entre les mains du Groupe RDS en vue de liquider le Fonds et récupérer par la suite les actifs immobiliers qui vont servir de garanties pour le nouvel emprunt obligataire.

L'opération relative à la deuxième émission obligataire s'est poursuivie en 2022, sans aboutir avant la date de l'échéance du fonds à cause du retard enregistré au niveau de la sécurisation de la vente de la filiale RDS V, qui abrite un foncier de 21 Ha, permettant le rachat de l'actif y afférent ainsi que le déroulement du financement du reste des terrains

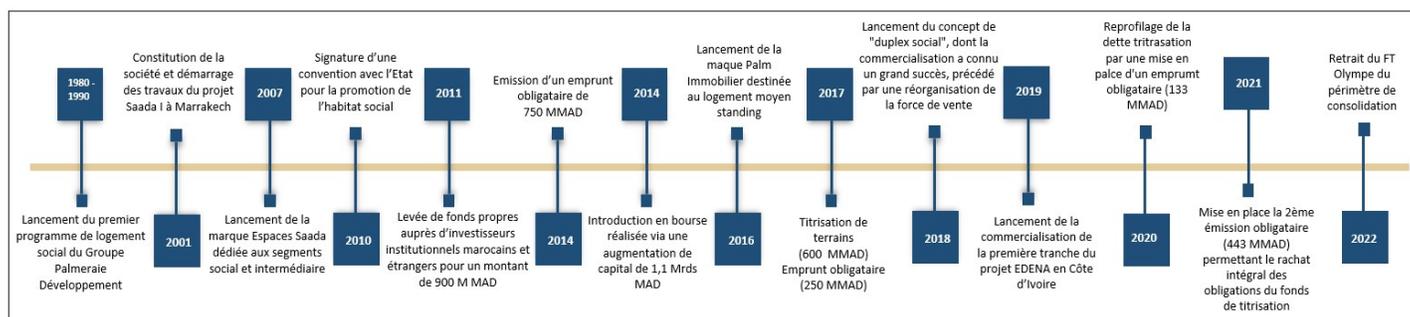
Conformément aux termes du règlement de gestion du fonds de titrisation FT Olympe agréée par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) en date du 10 octobre 2017 sous la référence AG/TI/002/2017, la durée de vie du Fonds ainsi que du contrat de bail sont arrivés à échéance le 3 novembre 2022.

Ainsi, il a été constaté à fin 2022 la sortie du fonds FT OLYMPE du périmètre de consolidation suite au lancement de l'opération de liquidation du fonds en vue de la cession des actifs et le remboursement des porteurs d'obligations.

Cependant, il est à signaler que la cession en cours de la filiale RDS V permettrait le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

Ainsi, une promesse de vente est en cours avec le fonds FT Olympe permettant d'introduire la demande de renouvellement de l'autorisation afin de dérouler la cession de la société RDS V dont le produit servira à racheter le terrain titrisé avec paiement des coupons dus d'une part et le déroulement du financement des autres actifs titrisés d'autre part.

## Historique du groupe



ESPACES  
SAADA  
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات  
السعادة  
الحق في جودة السكن

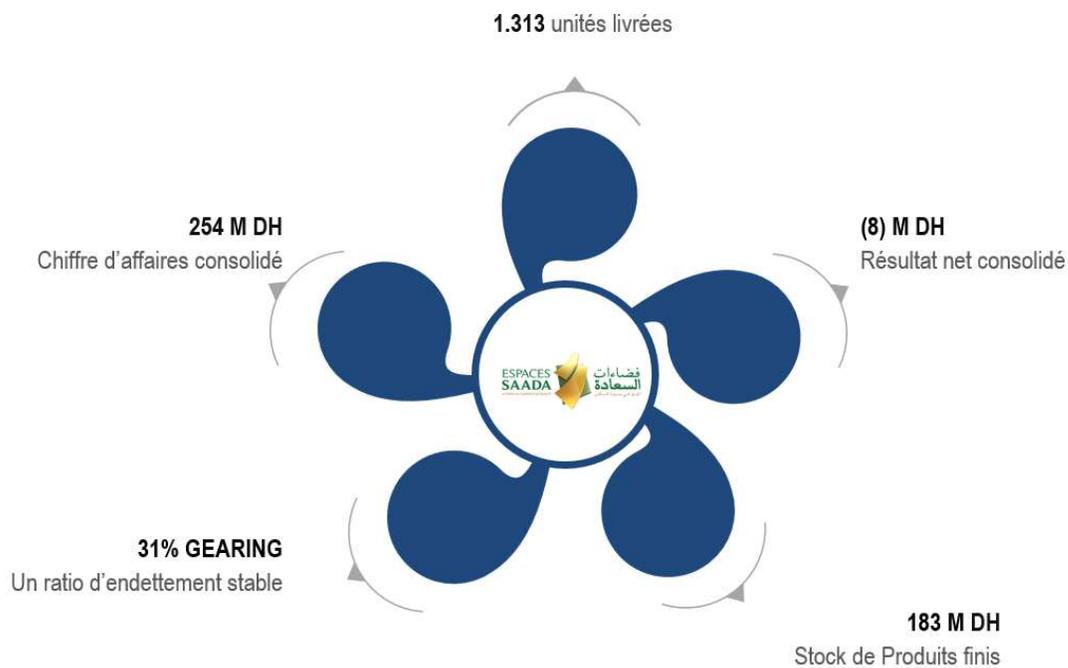
II – Commentaire des dirigeants sur les faits marquants du premier semestre

## II. Commentaire des dirigeants sur les faits marquants du premier semestre

L'activité du groupe Résidences Dar Saada a été marquée courant le premier semestre 2023 par:

- Une stratégie commerciale orientée sur le déstockage des produits finis;
- Un niveau d'activité conservé ;
- Et enfin une maîtrise de l'endettement.

Les chiffres clés de l'exercice se présentent ainsi :



### STRATÉGIE COMMERCIALE AXÉE SUR LE DESTOCKAGE DES PRODUITS FINIS

Le Groupe Résidences Dar Saada a pu maintenir son niveau de préventes à 1 123 biens durant le premier semestre et ce grâce à la poursuite de notre stratégie commerciale axée sur le déstockage de produits finis.

Le niveau du chiffre d'affaires sécurisé reste stable par rapport à l'année dernière et s'élève à 1,2 milliards DH à fin juin 2023.

### Préventes (en unités)

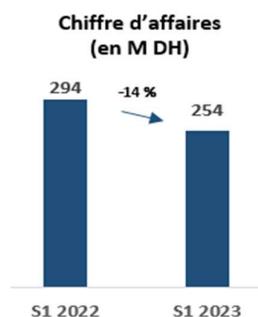


#### UN NIVEAU D'ACTIVITÉ CONSERVÉ

Le Groupe Résidences Dar Saada a conservé pratiquement le même niveau d'activité courant le premier semestre 2023. Le chiffre d'affaires semestriel s'est établi à 254 M DH, contre 294 M DH durant la même période de 2022, soit une baisse de 14%.

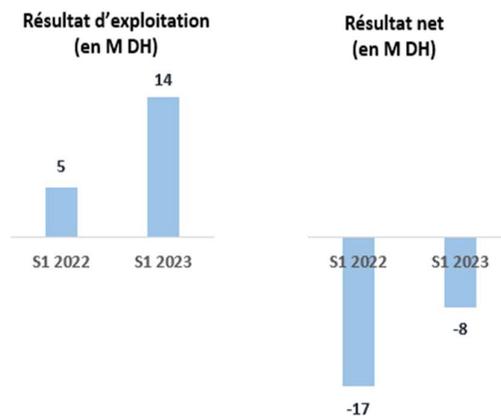
Le chiffre d'affaires réalisé au titre du premier semestre 2023 résulte de la livraison de 1 313 unités contre 1 053 durant la même période de 2022.

Le total des unités en cours de production totalise près de 3 300 unités à fin juin 2023, ce qui nous conforte par rapport aux livraisons futures.



Dans l'attente de la réception des projets en cours d'achèvement et en raison de la politique de déstockage des produits finis, le niveau d'activité réalisé a généré un résultat d'exploitation de 14 M DH contre 5 M DH durant la même période de 2022.

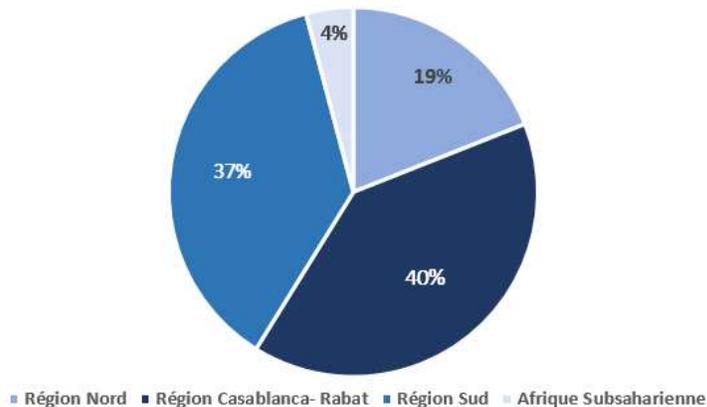
Toutefois, le résultat net réalisé au titre du premier semestre est légèrement déficitaire et s'est établi à (8) MDH contre (17) M DH enregistré courant la même période de 2022.



### MAINTIEN DES ÉQUILIBRES BILANCIELS ET UNE BONNE MAÎTRISE D'ENDETTEMENT ET DU STOCK DE PRODUITS FINIS

Le Groupe Résidences Dar Saada maîtrise toujours ses équilibres bilanciaux, et ce à travers le contrôle de l'endettement et la maîtrise du niveau de stock de produits finis.

**Foncier:** Le Groupe dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 989 \* Ha dont 40% est située sur l'axe Casa-Rabat. La réserve foncière actuelle permet d'assurer le développement de projets immobiliers sur le court et moyen termes.

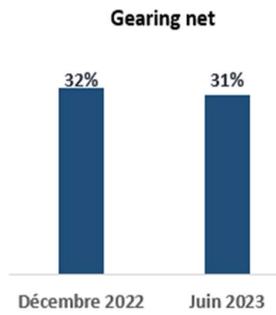


\* Comprend la de réserve foncière d'une superficie 240 Ha.

Comprend la partie du projet réalisée du projet Jnane El Menzeh.

**Endettement :** Toujours dans le cadre de la poursuite de notre politique de maîtrise de l'endettement, le Groupe a procédé à un remboursement de 136 M DH de dettes, hors intérêts, au titre de ce semestre. Ainsi, l'endettement global net à fin juin 2023, y compris les contrats de location (IFRS 16), s'élève à 1,7 milliards DH.

Ainsi, le gearing net s'établit à 31% à fin juin 2023.



**Créances clients :** Les créances clients restent stables maîtrisées malgré les difficultés liées au financement des acquéreurs. Ces dernières s'établissent à 740 M DH à fin juin 2023.

ESPACES  
SAADA  
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات  
السعادة  
الحق في جودة السكن

III – Les comptes semestriels sociaux

### III. Les comptes semestriels sociaux

#### 1. Bilan

Tableau n° 1

#### BILAN ACTIF (Modèle normal)

Résidences Dar Saada SA

Exercice clôturé le 30/06/2023

	A C T I F	EXERCICE			EXERC. PREC.
		Brut	Amortissement et provisions	Net	Net
	<b>IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (A)</b>	<b>2 977 076,76</b>	<b>2 104 953,75</b>	<b>872 123,01</b>	<b>1 162 830,69</b>
	. Frais préliminaire	-	-	-	-
	. Charges à répartir	2 977 076,76	2 104 953,75	872 123,01	1 162 830,69
	. Prime de remboursement des obligations	-	-	-	-
<b>A</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)</b>	<b>11 673 176,41</b>	<b>5 427 646,63</b>	<b>6 245 529,78</b>	<b>6 258 539,14</b>
<b>C</b>	. Immobilisations en recherche et dévelop.	-	-	-	-
<b>T</b>	. Brevets, marques droits et valeurs sim.	7 573 176,41	5 427 646,63	2 145 529,78	2 158 539,14
<b>I</b>	. Fonds commercial	4 100 000,00	-	4 100 000,00	4 100 000,00
<b>F</b>	. Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)</b>	<b>34 168 996,62</b>	<b>30 602 275,48</b>	<b>3 566 721,14</b>	<b>4 371 207,69</b>
	. Terrain	-	-	-	-
<b>I</b>	. Constructions	18 669 084,32	16 737 147,56	1 931 936,76	2 439 678,05
<b>M</b>	. Installations techniques, mat. et out.	1 717 419,94	1 295 467,89	421 952,05	478 193,32
<b>M</b>	. Matériel de transport	166 043,07	120 612,25	45 430,82	38 205,61
<b>O</b>	. Mob., mat. de bureau et aménagts divers	13 616 449,29	12 449 047,78	1 167 401,51	1 415 130,71
<b>B</b>	. Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>I</b>	. Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
<b>L</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)</b>	<b>299 362 748,98</b>	<b>-</b>	<b>299 362 748,98</b>	<b>298 600 926,73</b>
<b>I</b>	. Prêts immobilisés	-	-	-	-
<b>S</b>	. Autres créances financières	17 957 826,94	-	17 957 826,94	18 196 004,69
<b>E</b>	. Titres de participations	281 404 922,04	-	281 404 922,04	280 404 922,04
	. Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	. Diminution des créances immobilisés	-	-	-	-
	. Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
	<b>TOTAL I (A + B + C + D + E)</b>	<b>348 181 998,77</b>	<b>38 134 875,86</b>	<b>310 047 122,91</b>	<b>310 393 504,25</b>
	<b>STOCKS (F)</b>	<b>2 377 486 868,73</b>	<b>-</b>	<b>2 377 486 868,73</b>	<b>2 479 195 300,56</b>
<b>A</b>	. Marchandises	-	-	-	-
<b>C</b>	. Matières et fournitures consommables	640 355 500,28	-	640 355 500,28	629 234 026,40
<b>T</b>	. Produits en cours	1 633 516 596,06	-	1 633 516 596,06	1 596 741 579,70
<b>I</b>	. Produits inter. et produits résid.	-	-	-	-
<b>F</b>	. Produits finis	103 614 772,39	-	103 614 772,39	253 219 694,46
	<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)</b>	<b>4 337 387 523,60</b>	<b>-</b>	<b>4 337 387 523,60</b>	<b>4 379 686 737,01</b>
<b>C</b>	. Fournis, débiteurs, avances et comptes	92 589 648,00	-	92 589 648,00	94 532 838,39
<b>I</b>	. Clients et comptes rattachés	717 772 717,31	-	717 772 717,31	749 733 087,37
<b>R</b>	. Personnel	231 179,33	-	231 179,33	319 988,70
<b>C</b>	. Etat	308 560 118,47	-	308 560 118,47	316 419 975,23
<b>U</b>	. Comptes d'associés	-	-	-	-
<b>L</b>	. Autres débiteurs	2 992 359 425,58	-	2 992 359 425,58	2 993 668 589,99
<b>A</b>	. Compte de régularisation - actif	225 874 434,91	-	225 874 434,91	225 012 257,33
<b>N</b>	<b>TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>T</b>	<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	. (éléments circulants)	-	-	-	-
	<b>TOTAL II (F+G+H+I)</b>	<b>6 714 874 392,33</b>	<b>-</b>	<b>6 714 874 392,33</b>	<b>6 858 882 037,57</b>
<b>T</b>	<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>R</b>	. Chèques et valeurs à encaisser	234 002 877,77	-	234 002 877,77	243 603 976,13
<b>E</b>	. Banques T.G. et C.P.	720 085,62	-	720 085,62	766 841,71
<b>S</b>	. Caisse, Régies d'avances et accreditifs	162 414,92	-	162 414,92	133 246,87
<b>O</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>234 885 378,31</b>	<b>-</b>	<b>234 885 378,31</b>	<b>244 504 064,71</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	<b>7 297 941 769,41</b>	<b>38 134 875,86</b>	<b>7 259 806 893,55</b>	<b>7 413 779 606,53</b>

**BILAN PASSIF**  
(Modèle normal)

Résidences Dar Saada SA

Exercice clôturé le 30/06/2023

	PASSIF	Exercice	Exercice précédent
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	-	-
	. Capital social ou personnel souscrit et appelé	1 310 442 500,00	1 310 442 500,00
<b>F</b>	. Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé (1)	-	-
<b>I</b>	. Capital appelé,	-	-
<b>N</b>	. Capital versé	-	-
<b>A</b>	. Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 139 413 865,28	1 139 413 865,28
<b>N</b>	. Ecart de réévaluation	-	-
<b>C</b>	. Réserve légale	131 044 250,00	131 044 250,00
<b>E</b>	. Autres réserves	404 614 776,30	404 614 776,30
<b>M</b>	. Report à nouveau	1 442 372 639,08	1 513 034 839,71
<b>E</b>	. Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
<b>N</b>	. Résultats net de l'exercice	20 985 474,92	70 662 200,63
<b>T</b>	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)</b>	<b>4 406 902 555,74</b>	<b>4 427 888 030,66</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)</b>	-	-
	. Subventions d'investissement	-	-
	. Provisions réglementées	-	-
<b>P</b>	<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (AJOUT)</b>	-	-
<b>E</b>	.	-	-
<b>R</b>	.	-	-
<b>M</b>	.	-	-
<b>A</b>	<b>DETTES DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>1 421 101 630,57</b>	<b>1 543 950 342,05</b>
<b>N</b>	. Emprunts obligatoires	242 375 000,00	258 000 000,00
<b>E</b>	. Autres dettes de financement	1 178 726 630,57	1 285 950 342,05
<b>T</b>	<b>DETTES DE FINANCEMENT (AJOUT)</b>	-	-
	.	-	-
	.	-	-
	.	-	-
	<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)</b>	-	-
	. Provisions pour risques	-	-
	. Provisions pour charges	-	-
	<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)</b>	-	-
	. Augmentation des créances immobilisées	-	-
	. Diminution des dettes de financement	-	-
	<b>TOTAL I ( A + B + C + D + E )</b>	<b>5 828 004 186,31</b>	<b>5 971 838 372,71</b>
<b>P</b>	<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)</b>	<b>1 029 701 793,98</b>	<b>1 075 419 448,89</b>
<b>A</b>	. Fournisseurs et comptes rattachés	347 635 261,68	405 448 280,22
<b>S</b>	. Clients créditeurs, avances et acomptes	185 452 967,70	153 910 481,79
<b>S</b>	. Personnel	14 255 442,98	13 229 287,90
<b>I</b>	. Organismes sociaux	23 022 909,29	15 986 885,63
<b>F</b>	. Etat	357 595 664,09	357 446 349,58
	. Comptes d'associés	43 722,01	43 722,01
<b>C</b>	. Autres créanciers	45 232 183,25	84 099 354,81
<b>I</b>	. Comptes de régularisation - passif	56 463 642,98	45 255 086,95
<b>R</b>	<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)</b>	<b>78 914,56</b>	<b>83 214,56</b>
<b>C</b>	<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (ELEM. CIRCUL.) (H)</b>	-	-
<b>U</b>	<b>TOTAL II ( F + G + H )</b>	<b>1 029 780 708,54</b>	<b>1 075 502 663,45</b>
<b>T</b>	<b>TRESORERIE - PASSIF</b>	-	-
<b>R</b>	. Crédits d'escomptes	-	-
<b>E</b>	. Crédits de trésorerie	298 000 000,00	298 000 000,00
<b>S</b>	. Banques (soldes créditeurs)	104 021 998,70	68 438 570,37
<b>O</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>402 021 998,70</b>	<b>366 438 570,37</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II + III</b>	<b>7 259 806 893,55</b>	<b>7 413 779 606,53</b>

(1) Capital personnel débiteur

(2) Bénéficiaire (+) déficitaire (-)

## 2. Comptes de produits et charges

Tableau n° 2

### COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (hors taxes) (Modèle normal)

Résidences Dar Saada SA

Exercice du 01/01/2023 au 30/06/2023

	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE 3 = 1 + 2	TOTAUX DE L'EX. PRECED. 4
	Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précéd. d. 2		
<b>I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
. Vente de marchandises (en l'état)				
. Ventes de biens & serv. produits	161 360 506,16		161 360 506,16	294 509 109,77
. Chiffres d'affaires	161 360 506,16		161 360 506,16	294 509 109,77
. Variation de stocks de produits (+-) (1)	-139 950 277,93		-139 950 277,93	-168 370 469,97
. Immo. produites par l'entrep. pour elle-même				
. Subventions d'exploitation				
. Autres produits d'exploitation				
. Reprises d'exploitation: Transferts de charges	27 183 303,59		27 183 303,59	125 000,00
<b>TOTAL I</b>	<b>48 593 531,82</b>		<b>48 593 531,82</b>	<b>126 263 639,80</b>
<b>II CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
. Achats revendus (2) de marchandises				
. Achats conso. (2) de matières & fournitures	3 635 218,31		3 635 218,31	64 401 203,14
. Autres charges externes	17 390 921,56	211 789,01	17 602 710,57	26 877 625,04
. Impôts et taxes	373 875,06	149 161,20	523 036,26	1 024 247,63
. Charges de personnel	33 536 350,45		33 536 350,45	35 113 503,06
. Autres charges d'exploitation				
. Dotations d'exploitation	1 185 991,67		1 185 991,67	1 483 907,16
<b>TOTAL II</b>	<b>56 122 357,05</b>	<b>360 950,21</b>	<b>56 483 307,26</b>	<b>128 900 486,03</b>
<b>III RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-7 528 825,23</b>	<b>-360 950,21</b>	<b>-7 889 775,44</b>	<b>-2 636 846,23</b>
<b>IV PRODUITS FINANCIERS</b>				
. Produits des tit. de particip. et aut. tit. immo.				
. Gains de change				
. Intérêts & autres produits financiers	946 719,75		946 719,75	864 137,33
. Reprises financières: transferts de charges	38 166 846,10		38 166 846,10	38 640 187,43
<b>TOTAL IV</b>	<b>39 113 565,85</b>		<b>39 113 565,85</b>	<b>39 504 324,76</b>
<b>V CHARGES FINANCIERES</b>				
. Charges d'intérêts	50 232 759,79		50 232 759,79	61 640 897,02
. Pertes de changes				
. Autres charges financières				
. Dotations financières				
<b>TOTAL V</b>	<b>50 232 759,79</b>		<b>50 232 759,79</b>	<b>61 640 897,02</b>
<b>VI RESULTAT FINANCIER (IV-V)</b>	<b>-11 119 193,94</b>		<b>-11 119 193,94</b>	<b>-22 136 572,26</b>
<b>VII RESULTAT COURANT (III+VI)</b>	<b>-18 648 019,17</b>	<b>-360 950,21</b>	<b>-19 008 969,38</b>	<b>-24 773 418,49</b>
<b>VIII PRODUITS NON COURANTS</b>				
. Produits des cessions d'immobilisations				
. Subventions d'équilibre				
. Reprises sur subventions d'investissement				
. Autres produits non courants	15,10	1 666,67	1 681,77	4 633 059,89
. Reprises non courantes: transferts de charges				
<b>TOTAL VIII</b>	<b>15,10</b>	<b>1 666,67</b>	<b>1 681,77</b>	<b>4 633 059,89</b>
<b>IX CHARGES NON COURANTES</b>				
. Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées				19 406,22
. Subventions accordées				
. Autres charges non courantes	1 578 709,10	227 099,21	1 805 808,31	1 659 683,24
. Dotat. non cour. aux amort.& aux provisions				
<b>TOTAL IX</b>	<b>1 578 709,10</b>	<b>227 099,21</b>	<b>1 805 808,31</b>	<b>1 679 089,46</b>
<b>X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)</b>	<b>-1 578 694,00</b>	<b>-225 432,54</b>	<b>-1 804 126,54</b>	<b>2 953 970,43</b>
<b>XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)</b>	<b>-20 226 713,17</b>	<b>-586 382,75</b>	<b>-20 813 095,92</b>	<b>-21 819 448,06</b>
<b>XII IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	<b>172 379,00</b>		<b>172 379,00</b>	<b>604 679,00</b>
<b>XIII RESULTAT NET (XI-XII)</b>	<b>-20 399 092,17</b>	<b>-586 382,75</b>	<b>-20 985 474,92</b>	<b>-22 424 127,06</b>
<b>XIV TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VII)</b>	<b>87 707 112,77</b>	<b>1 666,67</b>	<b>87 708 779,44</b>	<b>170 401 024,45</b>
<b>XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)</b>	<b>108 106 204,94</b>	<b>588 049,42</b>	<b>108 694 254,36</b>	<b>192 825 151,51</b>
<b>XVI RESULTAT NET (PRODUITS - CHARGES)</b>	<b>-20 399 092,17</b>	<b>-586 382,75</b>	<b>-20 985 474,92</b>	<b>-22 424 127,06</b>

1) Variation de stocks: stock final - stock initial ;Augmentation (+) diminution (-)

2) Achats revendus ou consommés: Achats - variation de stocks.

### 3. Note annexe sur les comptes sociaux et consolidés

En 2017, le Groupe a réalisé une opération de titrisation de 5 terrains nus pour un montant global de 600 Mdhs.

En raison de la crise sanitaire de Covid-19, le conseil d'administration tenu le 29 septembre 2020 a autorisé l'émission de deux emprunts obligataires par placement privé, d'un montant global de 600 MDH, et ce afin de faire face aux rachats de l'ensemble des actifs titrisés.

En 2021, RDS a procédé au rachat des deux terrains auprès de FT Olympe sur un total de 5 moyennant une nouvelle émission de 133 Mdhs. les 3 terrains restants sont titrisés pour une valeur de 466Mdhs.

RDS avait entrepris la deuxième émission obligataire dont l'objectif est de financer le rachat des 3 terrains titrisés restants auprès du fonds. Cependant, l'opération n'a pas pu aboutir avant la date de l'échéance du fonds à cause du retard enregistré au niveau de la sécurisation de la vente de la filiale RDS V, permettant le rachat de l'actif y afférent ainsi que le déroulement du financement du reste des terrains

La durée de vie du Fonds ainsi que du contrat de bail sont arrivés à échéance le 3 novembre 2022. Par conséquent, le fonds FT Olympe est sorti du périmètre de consolidation suite au lancement de l'opération de liquidation du fonds.

Cependant, il est à signaler que la cession en cours de la filiale RDS V permettrait le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

Ainsi, une promesse de vente est en cours avec FT Olympe permettant d'introduire la demande de renouvellement de l'autorisation afin de dérouler la cession de la société RDS V dont le produit servira à racheter le terrain titrisé avec paiement des coupons dus d'une part et le déroulement du financement des autres actifs titrisés d'autre part.

#### 4. Attestation de revue limité sur la situation intermédiaire (COMPTES SOCIAUX)



23, rue Lemtouni, Quartier Oasis  
CASABLANCA



FI.G.E.C – Meknès 10, avenue  
Nehru 50000 - Meknès

Aux Actionnaires de la société  
RESIDENCES DAR SAADA SA

##### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE RESIDENCES DAR SAADA S.A. (COMPTES SOCIAUX) PERIODE DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2023

En application des dispositions du Dahir portant loi n°1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société anonyme **RESIDENCES DAR SAADA S.A** comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant **4.406.902.555,74 MAD**, dont un déficit net de **(20.985.474,92) MAD**, relève de la responsabilité des organes de gestion de l'émetteur.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire 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 la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société arrêtés au 30 juin 2023, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note annexe aux comptes sociaux semestriels publiés relative à l'opération de titrisation de auprès de FT OLYMPE.

Casablanca, le 29 septembre 2023

##### Les Commissaires aux comptes

BDO Audit, Tax & Advisory S.A.

BDO S.A.  
Audit, Tax & Advisory  
23, rue Lemtouni - Casablanca 20410 Casablanca  
Téléphone : +33 (0)5 22 33 04 15  
Fax : +33 (0)5 22 33 04 16  
R.C.C. : 601229624000091

Mostafa FRAIHA  
Associé

Fiduciaire de Gestion et d'Etudes Comptables

FI.G.E.C / S.A.  
10, Avenue Nehru  
MEKNES

Karim BENNOUNA  
Associé

ESPACES  
SAADA  
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات  
السعادة  
الحق في جودة السكن

#### IV – Les comptes semestriels consolidés

#### IV. Les comptes semestriels consolidés

##### 1. État de situation financière

<b>ACTIF</b>	30/06/2023	31/12/2022
En milliers de dirhams		
<b>ECART D'ACQUISITION</b>	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>6.246</b>	<b>6.259</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>69.907</b>	<b>73.056</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	18.040	18.278
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>18.090</b>	<b>18.328</b>
Actifs d'impôts différés	<b>26.901</b>	<b>29.502</b>
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>	<b>121.144</b>	<b>127.145</b>
Stocks et encours nets	<b>2.833.899</b>	<b>2.994.906</b>
Créances Clients nets	<b>739.968</b>	<b>771.045</b>
Autres tiers	<b>3.533.266</b>	<b>3.387.356</b>
Créances sur cessions d'actifs à court terme		
Prêts à court terme		
Trésorerie et équivalence de trésorerie	<b>237.544</b>	<b>249.399</b>
<b>TOTAL ACTIF COURANT</b>	<b>7.344.676</b>	<b>7.402.706</b>
Actifs non courant disponible à la vente		
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.465.820</b>	<b>7.529.851</b>

# PASSIF

	En milliers de dirhams	30/06/2023	31/12/2022
Capital		1.310.443	1.310.443
Primes d'émission et de fusion		1.107.212	1.107.212
Réserves		1.758.817	1.819.760
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers			
Réserves liées aux avantages au personnel			
Résultat de l'exercice		(7.843)	(61.474)
Ecarts de conversion			
<b>CAPITAUX PROPRES PART GROUPE</b>		<b>4.168.629</b>	<b>4.175.940</b>
Réserves minoritaires		121	123
Résultat minoritaire		0	(2)
<b>Capitaux propres part des minoritaires</b>		<b>121</b>	<b>121</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4.168.750</b>	<b>4.176.061</b>
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme			
Obligations convertibles en actions			
Autres dettes à long terme		1.291.782	1.427.495
Endettement lié à des locations long terme		30.539	35.637
Passifs d'impôts différés		9.421	9.524
Provisions pour risques et charges à caractère non courant		33	51
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>		<b>1.331.776</b>	<b>1.472.706</b>
Fournisseurs		357.763	411.655
Autres tiers et impôt société		783.100	705.283
Provisions pour risques et charges à caractère courant		1.926	157
Dettes financières à court terme (y.c location)		404.968	392.074
Banques		417.538	371.913
<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>		<b>1.965.295</b>	<b>1.881.083</b>
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>7.465.820</b>	<b>7.529.851</b>

## 2. État du résultat global

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	30/06/2023	30/06/2022
En milliers de dirhams		
Chiffres d'affaires	254.076	293.757
Autres produits de l'activité	(183.847)	(152.267)
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>70.229</b>	<b>141.490</b>
Achats consommés et charges externes	(21.772)	(100.635)
Charges de personnel	(33.727)	(35.270)
Impôts et taxes	(2.179)	(1.679)
Autres produits et charges d'exploitation	4.626	4.709
Dotations nettes aux amort, et aux provisions	(3.222)	(3.676)
<b>CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>(56.273)</b>	<b>(136.552)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT</b>	<b>13.956</b>	<b>4.938</b>
Cessions d'actifs	-	(19)
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits & charges d'exploitation non courants	(2.434)	3.031
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11.522</b>	<b>7.950</b>
Résultat financier	(16.711)	(23.800)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(15.850)</b>
Impôts sur les sociétés	(235)	(803)
Impôt différé	(2.419)	(729)
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.382)</b>
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUVIES</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.382)</b>
Résultat net des activités abandonnées		
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.382)</b>
Intérêts minoritaires	0	(1)
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.381)</b>
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.382)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
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)	-	-
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(17.382)</b>
<i>dont part du groupe</i>	<i>(7.843)</i>	<i>(17.381)</i>
<i>dont part des intérêts minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>(1)</i>

### 3. État des variations des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres  
au 30/06/2023 (en milliers de dirhams)

	Capital	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaires	Capitaux propres consolidés	Capitaux propres part du groupe
<b>Comptes consolidés au 01/01/2022</b>	<b>1.310.443</b>	<b>2.943.554</b>	<b>0</b>	<b>(17.059)</b>	<b>128</b>	<b>(6)</b>	<b>4.237.060</b>	<b>4.236.938</b>
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 2021		(17.059)		17.059	(6)	6	0	0
Distribution par la société consolidante		0					0	0
Résultat consolidé 2022				(61.474)		(2)	(61.476)	(61.474)
Variation de périmètre							0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations		477					477	477
<b>Comptes consolidés au 31/12/2022</b>	<b>1.310.443</b>	<b>2.926.972</b>	<b>0</b>	<b>(61.474)</b>	<b>122</b>	<b>(2)</b>	<b>4.176.061</b>	<b>4.175.940</b>
<b>Comptes consolidés au 01/01/2023</b>	<b>1.310.443</b>	<b>2.926.972</b>	<b>0</b>	<b>(61.474)</b>	<b>122</b>	<b>(2)</b>	<b>4.176.061</b>	<b>4.175.940</b>
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 2022		(61.474)		61.474	(2)	2	0	0
Distribution par la société consolidante		0					0	0
Résultat consolidé S1.2023				(7.843)		0	(7.843)	(7.843)
Variation de périmètre							0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations		0					0	0
Changement de méthodes							0	0
Autres mouvements		532					532	532
<b>Comptes consolidés au 30/06/2023</b>	<b>1.310.443</b>	<b>2.866.030</b>	<b>0</b>	<b>(7.843)</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>4.168.750</b>	<b>4.168.629</b>

#### 4. État des flux de trésorerie consolidé

<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE</b>			
En milliers de dirhams	30/06/2023	31/12/2022	Variation
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>(7.843)</b>	<b>(61.476)</b>	<b>53.633</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-	-	-
Dotations consolidées nettes	2.794	4.073	(1.280)
Variation des impôts différés	2.498	1.750	749
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	0	(6)	6
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	514	505	9
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>(2.037)</b>	<b>(55.154)</b>	<b>53.117</b>
Dividendes reçus	0	0	0
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>71.867</b>	<b>686.346</b>	<b>(614.479)</b>
<b>Flux net de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>69.830</b>	<b>631.192</b>	<b>(561.361)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	368	2.653	(2.286)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-	6,00	6,00
Variation d'immobilisations financières	238	(16.106)	16.344
Incidences de la variation du périmètre	0	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>606</b>	<b>(13.447)</b>	<b>14.053</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Distribution des dividendes	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-
Emissions d'emprunts nets des remboursements	(127.916)	(688.725)	560.809
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(127.916)</b>	<b>(688.725)</b>	<b>560.809</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(57.480)</b>	<b>(70.980)</b>	<b>13.500</b>
Trésorerie d'ouverture	(122.514)	(51.534)	(70.980)
Trésorerie de clôture	(179.994)	(122.514)	(57.480)

#### 5. Résumé des 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 1er 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.

##### 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.

#### Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2019 :

##### **Nouvelle norme IFRS 16 applicable à partir de janvier 2016 et adopté par le groupe courant l'exercice 2019.**

La norme IFRS 16 a été publiée en mai 2016, en remplacement de la norme IAS 17 « contrats de location », IFRIC 4 "Déterminer si un accord contient un contrat de location", SIC 15 "Avantages dans les contrats de location simple", et SIC 27 "Evaluation de la substance des transactions impliquant la forme juridique d'un contrat de location".

La norme IFRS 16 a pour objet de fournir un seul modèle de comptabilisation de l'ensemble des contrats de location. En appliquant ce modèle, le locataire est tenu de comptabiliser un actif sous droit d'utilisation représentant le droit du preneur d'utiliser l'actif et un passif financier représentant l'obligation du locataire d'effectuer les paiements de location futurs.

Le Groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée sans retraitement des périodes comparatives et a eu recours à des estimations pour déterminer la durée résiduelle des contrats de location ainsi que les taux d'actualisation.

##### **Nouvelle norme IFRIC 23 applicable à partir de janvier 2019**

IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. RDS estime qu'il n'y a pas d'incertitudes quant aux traitements fiscaux utilisés. Ainsi, le traitement fiscal et les revenus déclarés sont conformes à la réglementation fiscale en vigueur.

##### **Première adoption des IFRS**

Il convient de rappeler les options prises par le groupe dans le cadre de la préparation de son bilan d'ouverture IFRS au 1er janvier 2017, et ce en vertu de la norme IFRS 1 :

- Option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprises antérieurs 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
- Retraitement des immobilisations en non valeurs transférées en immobilisations incorporelle
- Retraitement des immobilisations corporelles en appliquant l'approche par composants
- Retraitement des impôts différés sur les différences temporelles
- Retraitement des coûts des emprunts
- Retraitement d'actualisation exigé par les normes IFRS
- Retraitement des frais de publicité stockés en charges de l'exercice

## 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 arrêtées 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 %
<b>COMPOSANTS</b>	Terrassement	10	Menuiserie Exterieur	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62	Revetement Facade	4				
			Faux plafond	2				
			Amenagement Extérieur	10				
<b>TOTAL TAUX CALCULE %</b>		<b>72%</b>		<b>20%</b>		<b>4%</b>		<b>4%</b>
<b>DURE D'UTILITE</b>	<b>70</b>		<b>30</b>		<b>15</b>		<b>10</b>	

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.

### **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 bilancielle, 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**

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

### **Actifs financiers**

Deux critères sont utilisés pour déterminer comment les actifs financiers sont classifiés et mesurés :

- Le business model de l'entité pour la gestion des actifs financiers, et
- Les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier.

Pour un actif financier dans le champ d'IFRS 9, il y a 3 types de modèles économiques :

- L'objectif du modèle économique est uniquement de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels : l'actif financier est évalué au coût amorti.
- L'objectif du modèle économique est à la fois de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers : l'actif financier est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.
- Les actifs financiers qui ne sont détenus dans le cadre d'aucun des deux modèles économiques ci-dessus sont évalués à la juste valeur par le résultat.

### **Emprunts bancaires**

Les emprunts bancaires sous forme de tirages de lignes de crédit et découverts bancaires portant intérêts sont enregistrés pour les montants reçus, nets des coûts directs d'émission.

## TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent des fonds de caisse et des soldes bancaires. Ils sont enregistrés à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les placements à échéance inférieur à 3 mois sont disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

### 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 ».

### Autres informations

La notion d'actifs et de passifs courants s'entend pour des actifs et passifs que l'entité s'attend à pouvoir réaliser ou régler :

- Soit dans le cadre du cycle normal de son exploitation ;
- Soit dans les douze mois suivant la date de clôture.

### Note 2 : 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
Résidence Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	IG
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,88%	IG
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	IG

### Note 3 : Détail des comptes de situation financière

#### 1. Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Brevet et droits similaires	2.146	2.159
Autres Immobilisations Incorporelles	4.100	4.100
<b>S/T Immobilisations Incorporelles</b>	<b>6.246</b>	<b>6.259</b>
Terrains	-	-
Constructions	68.342	70.995
Installations techniques, matériel, outillage et matériel de transport	342	584
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	1.223	1.476
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
<b>S/T Immobilisations corporelles</b>	<b>69.907</b>	<b>73.056</b>
<b>Total Immobilisations Incorporelles et corporelles nettes</b>	<b>76.153</b>	<b>79.314</b>

La variation en immobilisations corporelles fin S1.2023 se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	S1.2023
les acquisitions ne sont pas significatifs, la variation provient principalement de l'amortissement semestriel	-3.161
<b>Total Investissements en immobilisations corporelles</b>	<b>- 3.161,43</b>

#### 2. Stock

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Réserve foncière	534.329	514.131
Produits en cours	2.117.462	2.059.668
Produits finis	182.107	421.108
<b>Total Stocks</b>	<b>2.833.899</b>	<b>2.994.906</b>

### 3. Créances client par entité

En milliers de dirhams	S1.2023	2022
Résidences Dar Saada	717.534	749.495
Badalona Immo	325	80
Excellence Immo IV	21.178	21.470
Sakane Colodor	930	-
<b>Total</b>	<b>739.968</b>	<b>771.045</b>

### 4. Autres créances courantes

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Fournisseurs, avances et acomptes	95.288	97.228
Personnel	231	320
Etat débiteurs	418.005	410.248
Autres débiteurs	2.669.353	2.530.610
Comptes de régularisations actif	350.389	348.949
<b>Total Autres tiers Actif nets</b>	<b>3.533.266</b>	<b>3.387.356</b>

### 5. Dettes financières

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Clients créditeurs, avances et acomptes	210.878	182.462
Personnel et organismes sociaux	37.351	29.270
Etat créditeur	404.384	387.393
Associés créditeurs	69	69
Autres créanciers	42.501	31.345
Comptes de régularisations passif	87.917	74.744
<b>Total Autres tiers Passif nets</b>	<b>783.100</b>	<b>705.283</b>

### 6. Ventilation des dettes fournisseurs par entité

En milliers de dirhams	S1.2023	2022
Résidences Dar Saada	313.263	368.168
Badalona Immo	6.380	6.134
Excellence Immo IV	19.155	19.119
Sakan Colodor	7.145	7.185
Résidences Dar Saada IV	68	88
Résidences Dar Saada V	71	90
SAADA COTE D'IVOIRE	5.912	5.641
RDS VII	5.769	5.230
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>357.763</b>	<b>411.655</b>

Note 4 : Détail des comptes de l'état de résultat global

1. Chiffres d'affaires

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Résidences Dar Saada	161 361	545 098
Excellence Immo IV	93 377	225
SAKAN COLODOR	-	81
Résidence Dar Saada V	-	-
Badalona Immo	-	529
Résidence Dar Saada IV	-	-
FT Olympe	-	-
Saada Cote d'Ivoire	-	-
Résidence Dar Saada VII	-	6
<b>Total</b>	<b>254 738</b>	<b>545 940</b>
(-) Intragroupe et éliminations	(662)	(2 834)
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>254 076</b>	<b>543 106</b>

2. Résultat par action

En milliers de Dirhams	S1.2023	2022
Résultat net - Part Groupe	-7 843	-61 474
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
<b>Résultat de base par action (en MAD)</b>	<b>- 0,30</b>	<b>- 2,35</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>-0,30</b>	<b>-2,35</b>

3. Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2022	Décision de distribution 2021
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
<b>Dividendes (en MAD)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total Dividendes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Attestation de revue limité sur la situation intermédiaire (COMPTES CONSOLIDES)



23, rue Lemtouni, Quartier Oasis  
CASABLANCA

Aux Actionnaires de la  
société RESIDENCES DAR  
SAADA SA



FI GEC – Meknès 10, avenue  
Nehru 50000 - Meknès

### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE RESIDENCES DAR SAADA S.A. (COMPTES CONSOLIDES) PERIODE DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2023

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société RESIDENCE DAR SAADA S.A et ses filiales (Groupe RESIDENCES DAR SAADA) comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, le périmètre de consolidation et une sélection de notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2023. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant **KMAD 4.168.750** dont un déficit comptable net consolidé de **KMAD (7.843)**.

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 intermédiaire consolidée citée au premier paragraphe ci-dessus 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 du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe RESIDENCES DAR SAADA arrêtés au 30 juin 2023, conformément aux normes comptables internationales IAS/IFRS.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note annexée aux comptes consolidés semestriels publiés relative à l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE.

Casablanca, le 29 septembre 2023

#### Les Commissaires aux comptes

BDO Audit, Tax & Advisory S.A.

Mostafa FRAIHA  
Associé

Fiduciaire de Gestion et d'Etudes Comptables

Karim BENNOUNA  
Associé

1

Cette publication est disponible sur le site :  
<https://espacessaada-institutionnel.com/index.php/fr/publications-financieres>  
Pour tout complément d'information, prière de contacter la direction relations  
institutionnelles sur l'adresse mail :  
investor.relations@rds.ma