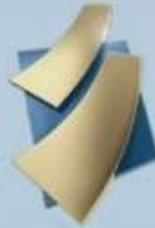


RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

SOMMAIRE

Notre rapport financier annuel 2025 est composé des éléments suivants :

Partie I – Commentaire des dirigeants

Partie II – Rapport de gestion

Partie III – Rapport environnemental, social et de gouvernance (ESG)

Partie IV – Rapport d’audit sur les états financiers consolidés

Partie V – Rapport général des commissaires aux comptes sur les états financiers sociaux

Partie VI – Rapport spécial des commissaires aux comptes

Partie VII – Etat des honoraires versés aux contrôleurs de comptes

Partie VIII – Liste des communiqués de presse relative à l’exercice

Partie I :
Commentaire des dirigeants



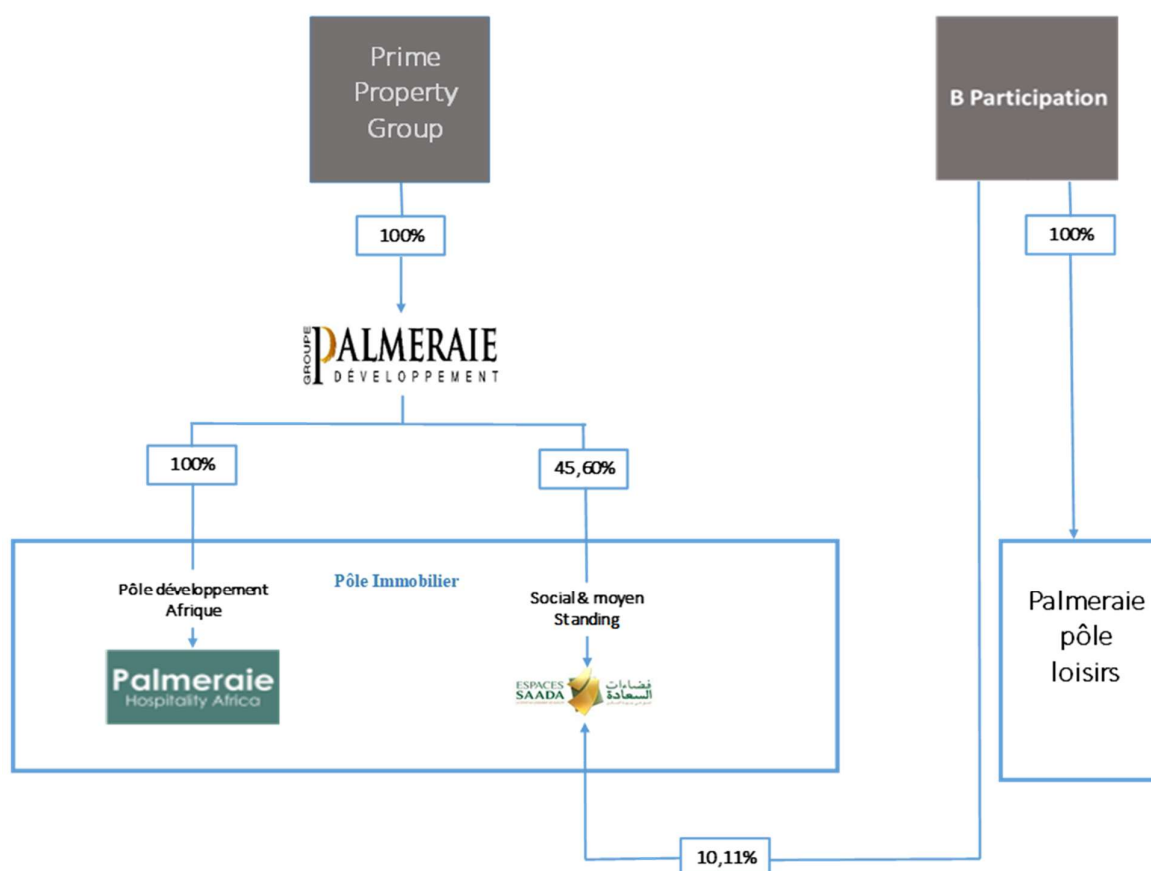
Brève Présentation du Groupe Résidences Dar Saada

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. Il 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 Résidences Dar Saada, 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 Résidences Dar Saada 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 Résidences Dar Saada appartient majoritairement à la famille Berrada Sounni à travers le Groupe Prime Property et la holding B Participation. A la date d'aujourd'hui, il dispose d'une réserve foncière de qualité, au Maroc et en Afrique Subsaharienne, et développe une quarantaine de projets abritant plus de 100 000 unités, dont la moitié est achevée à fin 2025.

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 Palmeraie Développement 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 25 ans d'exercice, Résidences Dar Saada a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par le développement d'une quarantaine de projets abritant plus de 100 000 unités au Maroc et à l'étranger, qui prouvent la résilience et l'agilité du Groupe Résidences Dar Saada.

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 Résidences Dar Saada est parvenu à opérer plusieurs opérations de levées de fonds. En 2011, il a ouvert son capital auprès d'investisseurs institutionnels marocains et étrangers à travers une augmentation de capital de 900 MDH. Une année après, il a émis un emprunt obligataire de 750 MDH. En décembre 2014, il a réussi son introduction en bourse en levant 1,1 milliard DH. En 2017, il a réalisé une opération de titrisation de terrains nus de 600 MDH et une opération d'emprunt obligataire par placement privé de 250 MDH.

En raison de la crise sanitaire de Covid-19 et de ses conséquences négatives sur la capacité financière du Groupe Résidences Dar Saada, 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 à ses engagements 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, Le Groupe Résidences Dar Saada avait entrepris la deuxième émission obligataire permettant le rachat intégral des obligations du fonds de titrisation afin de procéder à sa dissolution. 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 ainsi le remboursement partiel de l'encours global pour le déroulement du financement convenu.

En 2022, 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 la sortie du fonds FT OLYMPE du périmètre de consolidation suite au lancement de l'opération de liquidation du fonds.

En 2024, la société a procédé à la signature d'une promesse de vente pour une valeur de 200 MDH permettant notamment le rachat de son actif titrisé auprès du fonds de titrisation ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

De plus, le groupe a procédé à la signature courant le mois d'août 2024 des conventions relatives au programme de relogement de la ville de Casablanca pour plus de 10 300 logements sociaux portant sur une valeur de 2,6 Milliards DH. Les avances relatives à ce programme ont été débloquentées partiellement à la fin du 4^{ème} trimestre 2024, ce qui a impacté de manière significative notre trésorerie.

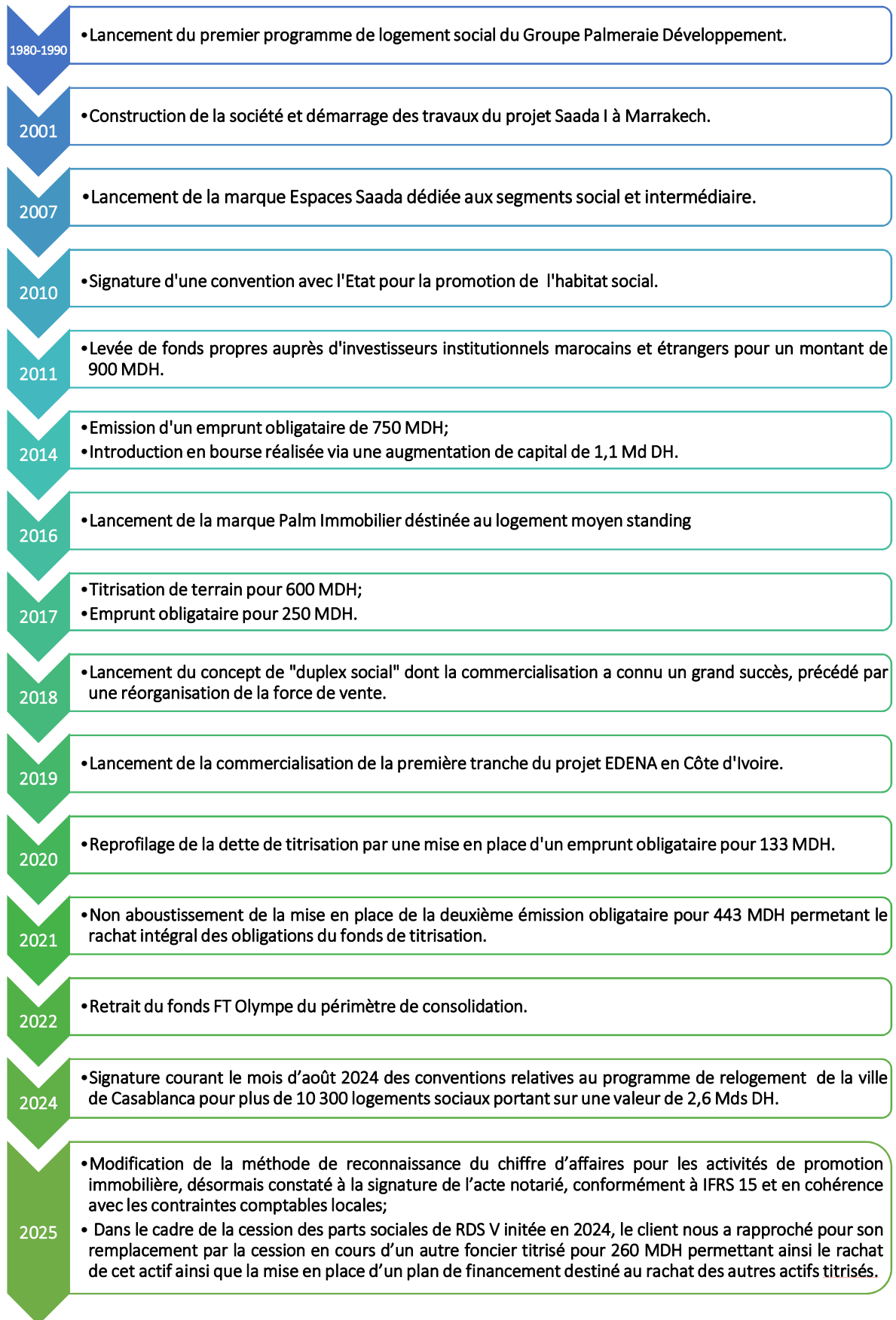
En 2025, l'activité du Groupe a été marquée par :

- Le retour au vert du résultat et la progression du niveau d'activité, reflétant l'efficacité des actions stratégiques entreprises ;
- L'avancement des constructions des biens objet du programme de relogement, conformément au planning, avec déblocage des avances y afférentes ;
- La cession en cours d'un foncier pour 260 MDH du fonds de titrisation permettant ainsi le rachat de cet actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés, en remplacement de l'opération initiée en 2024 ;
- Et le maintien des équilibres bilanciaux avec une maîtrise continue de l'endettement.

Il est à noter qu'une mise à jour du plan comptable du secteur immobilier (PCSI) a été opérée à partir du 1^{er} janvier 2025. Ainsi, et à compter de cette date, les états de synthèse seront impactés en considération de la divergence entre, d'une part, la nouvelle et unique modalité retenue par l'avis N° 20 du CNC pour la comptabilisation du chiffre d'affaires et d'autre part, celle retenue auparavant par le Groupe Résidences Dar Saada en application des prescriptions du PCSI en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024.

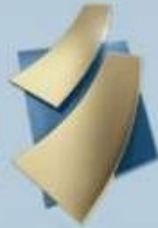
En conséquence et à compter du 1^{er} janvier 2025, le Groupe a modifié sa méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires pour ses activités de promotion immobilière. Conformément à une réévaluation des critères de transfert de contrôle au sens d'IFRS 15, le chiffre d'affaires est désormais reconnu à la date de signature de l'acte notarié (livraison juridique du bien). Ce changement reflète une meilleure représentation du moment où le contrôle des biens immobiliers est effectivement transféré aux clients et qui s'aligne sur les nouvelles contraintes comptables locales.

Historique du groupe



Partie II :
Rapport de gestion

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

Société Anonyme

Au capital de 1.310.442.500,00 Dirhams

Siège social : Quartier Marina, Tour Crystal 3, 6^{ème} et 7^{ème} étage,

Casablanca

RC N°116417

IF N° 1641988

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
STATUANT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025**

Résidences Dar Saada

Société Anonyme

Au capital de 1.310.442.500,00 Dirhams

Siège social : Quartier Marina, Tour Crystal 3, 6^{ème} et 7^{ème} étage

Casablanca

RC N°116417

IF N° 1641988

Rapport de gestion du conseil d'administration

à l'assemblée générale ordinaire du 31 décembre 2025

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre société RESIDENCES DAR SAADA afin de vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les états de synthèse dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la loi et la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

SOMMAIRE

I. **Activité du Groupe Résidences Dar Saada**

1. Faits marquants relatifs à l'exercice
2. Perspectives d'avenir de la Société
3. Note relative à la mise à jour du plan comptable du secteur immobilier (PCSI)
4. Opération de titrisation d'actifs

II. **Conseil d'administration**

1. Composition du conseil d'administration
2. Autres mandats et fonctions principales des administrateurs

III. **Filiales et participations**

1. Prises de participation réalisées au cours de l'exercice
2. Activité des filiales durant l'exercice

IV. **Analyse des comptes et résultat du Groupe**

1. Comptes consolidés
 - A. Compte de résultat global
 - B. État de situation financière
2. Comptes sociaux
 - A. Compte de produits et charges
 - B. Bilan

V. **Décomposition des dettes fournisseurs**

VI. **Difficultés rencontrées**

VII. **Proposition d'affectation du résultat**

VIII. **Conventions visées à l'article 56 de la loi 17-95**

I. Activité du Groupe Résidences Dar Saada

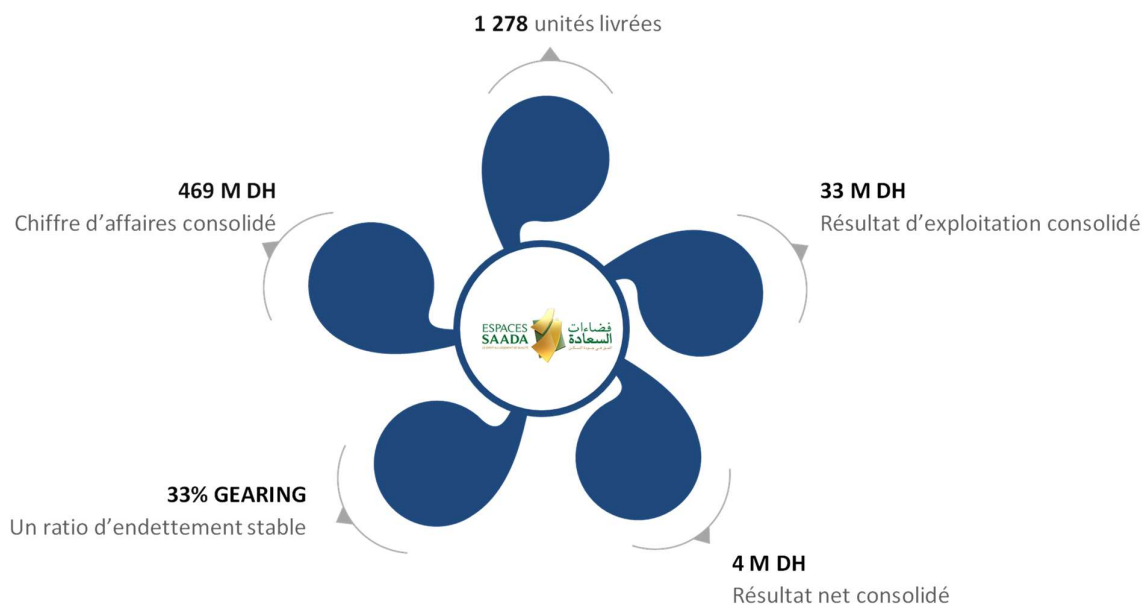
1. Faits marquants relatifs à l'exercice

L'activité du groupe Résidences Dar Saada a été marquée par :

- Le retour au vert du résultat et la progression du niveau d'activité, reflétant l'efficacité des actions stratégiques entreprises ;
- L'avancement des constructions des biens objet du programme de relogement, conformément au planning, avec déblocage des avances y afférentes ;
- La cession en cours d'un foncier pour 260 MDH du fonds de titrisation permettant ainsi le rachat de cet actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés ;
- Et le maintien des équilibres bilanciaux avec une maîtrise continue de l'endettement.

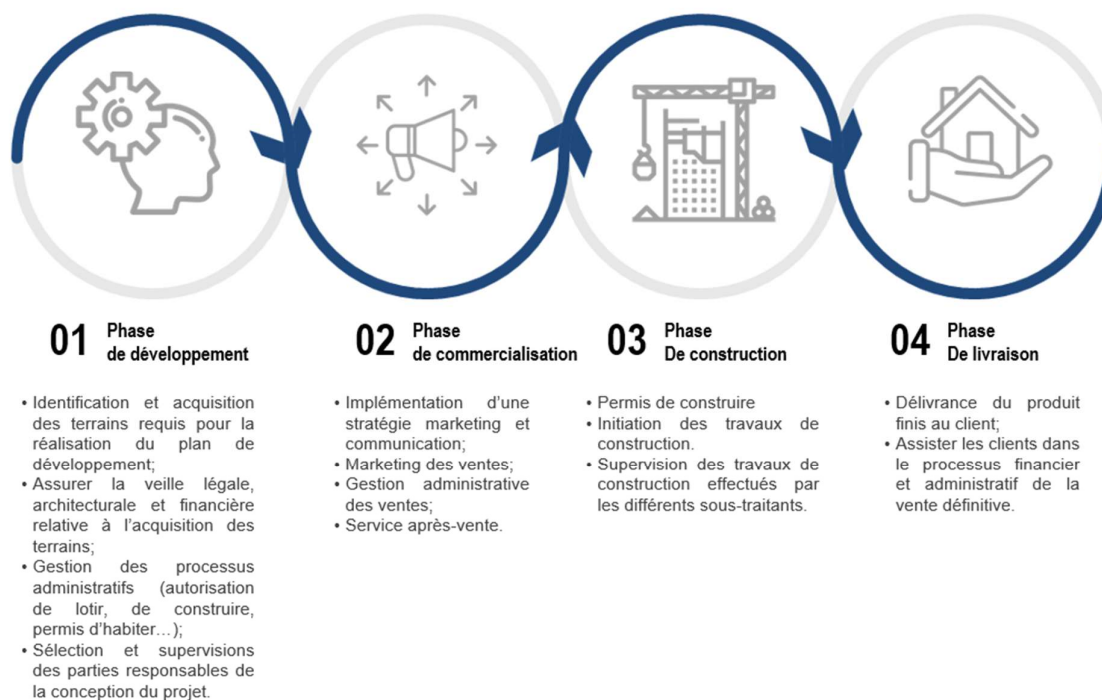
Les chiffres clés de l'exercice se présentent ainsi :

Chiffres clés de l'exercice



Nous présentons ci-dessous les faits marquants de chacune phase de la chaîne de valeur du Groupe :

Chaîne de valeur du Groupe Résidences Dar Saada

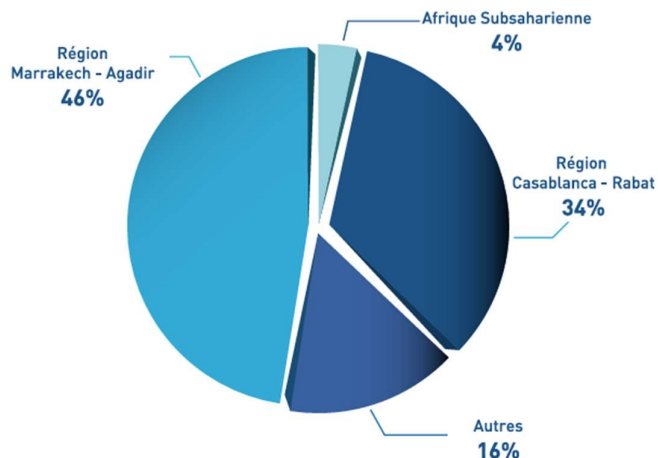


A. Volet développement

Le Groupe dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 1 160 Ha (***) dont 34% est située sur l'axe Casa-Rabat. La réserve foncière actuelle confère au Groupe une visibilité à long terme, permettant de sécuriser le développement de projets immobiliers sur un horizon de plus de dix ans.

Il est à noter que le Groupe a procédé à la cession d'un foncier de 17 Ha à Marrakech.

La répartition de la réserve foncière par région



*** Comprend la réserve foncière d'une superficie 226 Ha.

B. Volet commercialisation

Le Groupe Résidences Dar Saada a réalisé un niveau de préventes de 1 683 biens courant l'exercice 2025 contre 1 161 biens durant la même période de 2024 (hors biens attribués dans le cadre du programme de relogement de la ville de Casablanca sur plus de 10 500 unités).

De nouveaux projets de lotissement et d'unités résidentielles seront lancés à la prévente s'inscrivant dans le cadre du nouveau programme d'aide directe au logement.

Le chiffre d'affaires sécurisé s'établit à 3,75 Mds DH à fin 2025, principalement expliqué par la signature des conventions relatives au programme de relogement de la ville de Casablanca en 2024.

Les unités pré vendues se présentent comme suit :

Répartition des préventes par région

Région	Unités pré vendues	En %
Région Casablanca-Rabat	747	44%
Autres régions	936	56%
Total	1 683	100%

Les projets commercialisés en 2025 abritent principalement des logements sociaux :

Répartition des préventes par standing

Standing	Unités pré vendues	En %
Social & FVIT	1 300	77%
Moyen Standing **	314	19%
Commerce et autres	69	4%
Total	1 683	100%

** Comprend les appartements moyen standing, les villas et les lots de terrain.

C. Volet production

Le total des unités lancées en production s'établit à près de 11 800 dont 6 100 unités ont été lancées courant 2025 dans le cadre du programme de relogement. Cette dynamique s'inscrit dans la continuité des orientations définies en 2024 et constitue un indicateur favorable quant à la poursuite du déploiement du plan stratégique.

D. Volet livraison

Le Groupe Résidences Dar Saada a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 469 MDH à fin décembre 2025, contre 234 MDH (*) durant la même période de 2024.

Il est à noter que le chiffre d'affaires comprend la cession d'un foncier de 17 Ha à Marrakech pour une valeur de 120 MDH.

La répartition du chiffre d'affaires en valeur se présente ainsi :

Répartition du chiffre d'affaires par région

Région	Unités	En %
Région Casablanca-Rabat	235	50%
Région Marrakech - Agadir	120	26%
Autres régions	114	24%
Total	469	100%

* Montants ajustés suite au changement de la règle de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Répartition du chiffre d'affaires par standing

Standing	Unités pré vendues	En %
Social & FVIT	232	50%
Terrain à Marrakech	120	26%
Moyen Standing *	80	17%
Commerce et autres	36	8%
Total	469	100%

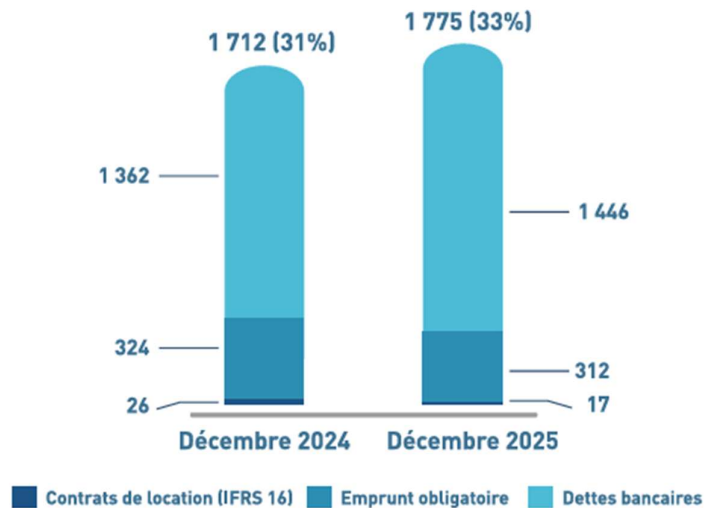
* Comprend les appartements moyen standing, les villas et les lots de terrain.

E. Financement

Toujours dans le cadre de la poursuite de notre politique de maîtrise de l'endettement, le Groupe a procédé à un remboursement de 442 MDH de dettes financières, hors intérêts. Ainsi, l'endettement global au titre de l'exercice 2025, y compris les contrats de location (IFRS 16) et hors trésorerie à court terme, s'élève à 1,78 milliard DH contre 1,71 milliard DH à fin 2024.

Ainsi, le gearing net reste maîtrisé et s'établit à 33 % à fin 2025.

Endettement (en M DH)



2. Perspectives d'avenir de la Société

En 2026, Résidences Dar Saada amorce une nouvelle phase de développement marquée par une accélération de son activité et un repositionnement stratégique affirmé.

Cette dynamique s'appuie notamment par la signature des conventions relatives à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par Al Omrane Marrakech dans le cadre du programme de relogement à Marrakech en février 2026 :

- 7 650 unités attribuées à Résidences Dar Saada pour un chiffre d'affaires sécurisé de 1,9 Md DH ;
- 7 773 unités attribuées à Résidences Dar Saada X, entité affiliée destinée à être intégrée dans le périmètre de consolidation en 2026, pour un chiffre d'affaires sécurisé de 1,9 Md DH.

Ces attributions représentent plus de 15 400 unités pour un chiffre d'affaires sécurisé d'environ 3,8 Mds DH.

A ces attributions, se rajoutent deux AMI à Casablanca, représentant 2,65 Mds DH portant sur plus de 10 500 unités.

Le pipeline en cours de développement comprend également :

- Un projet nouvellement autorisé en 2026 en Afrique subsaharienne portant sur 7 500 unités, pour un chiffre d'affaires estimé à 3 Mds DH ;
- Un projet mixte à Beni mellal abritant 7 400 unités (lotissement et logement social) représentant un potentiel additionnel de 2 Mds DH.

Ainsi, le Groupe porte son potentiel global de chiffre d'affaires en cours de développement à 12,5 Mds DH, dont 7,5 Mds DH déjà sécurisés à ce jour et à réaliser sur les trois prochains exercices.

L'ensemble de ces projets confère au Groupe une visibilité renforcée sur son activité future, consolide son positionnement sur le segment du logement social et intermédiaire, et soutient la trajectoire de croissance définie dans son plan stratégique pluriannuel.

3. Note relative à la mise à jour du plan comptable du secteur immobilier (PCSI)

Une mise à jour du plan comptable du secteur immobilier (PCSI) a été opérée à partir du 1^{er} janvier 2025. Ainsi, et à compter de cette date, les états de synthèse seront impactés en considération de la divergence entre, d'une part, la nouvelle et unique modalité retenue par l'avis N° 20 du CNC pour la comptabilisation du chiffre d'affaires et d'autre part, celle retenue auparavant par le Groupe Résidences Dar Saada en application des prescriptions du PCSI en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024.

En conséquence et à compter du 1^{er} janvier 2025, le Groupe a modifié sa méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires pour ses activités de promotion immobilière. Conformément à une réévaluation des critères de transfert de contrôle au sens d'IFRS 15, le chiffre d'affaires est désormais reconnu à la date de signature de l'acte notarié (livraison juridique du bien). Ce changement reflète une meilleure représentation du moment où le contrôle des biens immobiliers est effectivement transféré aux clients et qui s'aligne sur les nouvelles contraintes comptables locales.

Les impacts rétrospectifs de ce changement se présentent comme suit :

- **Comptes sociaux :**

Conformément aux règles comptables en vigueur, le changement de méthode a été appliqué de manière prospective.

- **Comptes consolidés :**

Compte tenu des exigences du nouveau plan comptable immobilier, et suite à la réévaluation des critères de transfert de contrôle au sens d'IFRS 15, le chiffre d'affaires est désormais reconnu à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, l'adoption volontaire du changement du critère de reconnaissance du chiffre d'affaires et de son application de manière rétrospective conduisent à une meilleure information financière et reflètent de façon fiable et plus pertinente la performance et le patrimoine du groupe au regard de son activité, sa situation et son environnement.

Actif	31/12/2024			
	En milliers de dirhams	Ajusté	Publié	Impact
Actifs d'impôts différés		17.719	25.844	(8.125)
Stocks et encours nets		5.004.215	3.409.384	1.594.831
Créances Clients nets		241.222	622.939	(381.718)
Autres tiers		1.994.981	2.886.559	(891.578)
Trésorerie et équivalence de trésorerie		356.260	425.368	(69.108)
Total				244.303

Passif	31/12/2024			
	En milliers de dirhams	Ajusté	Publié	Impact
Réserves		1.397.142	1.692.635	(295.494)
Résultat net de l'exercice		(79.675)	(82.807)	3.131
Réserves minoritaires		123	121	2
Passifs d'impôts différés		7.203	9.873	(2.670)
Fournisseurs		289.636	331.753	(42.117)
Autres tiers et impôt société		1.696.706	1.115.256	581.450
Total				244.303

Compte de résultat consolidé En milliers de dirhams	31/12/2024		
	Ajusté	Publié	Impact
Chiffres d'affaires	233.682	135.909	97.773
Autres produits de l'activité	(114.081)	(21.972)	(92.109)
Achats consommés et charges externes	(76.266)	(77.259)	993
Résultat financier	(21.136)	(22.667)	1.531
Impôt différé	(5.821)	(764)	(5.057)
Total			3.131

4. Opération de titrisation d'actifs :

Conformément aux termes du règlement de gestion du fonds de titrisation FT Olympe agréé 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 Fond ainsi que du contrat de bail sont arrivés à échéance le 3 novembre 2022. Cette date a marqué ainsi le lancement des opérations de liquidation du Fonds, d'où le retrait du FT Olympe du périmètre de consolidation au 31 décembre 2022.

Dans le cadre de l'opération de titrisation initiée par RDS et ses filiales (RDS IV et RDS V) avec engagement de procéder au rachat des actifs immobiliers restants dans l'assiette du fonds de titrisation pour une valeur globale de 466 M DH, la société a procédé en septembre 2024 à la signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 M DH.

Toutefois, nous avons été approché par le client pour la cession du terrain Manazilna sis à Berrechid au prix de 260 M DH au lieu de la cession des parts sociales de RDS V. À cet effet, une partie des fonds correspondants devrait être séquestrée prochainement entre les mains du notaire, dans l'attente de la finalisation du processus juridique pour la vente. Cette opération permettra, d'une part, le remboursement partiel de la dette issue de la titrisation et, d'autre part, la mise en place d'un schéma de financement dédié au rachat des autres actifs titrisés.

II. Conseil d'administration

Nous présentons dans cette partie la composition du conseil d'administration et les autres mandats et fonctions occupés par ses membres. Pour plus d'information sur le fonctionnement du conseil d'administration, prière de se référer au rapport environnemental, social et de gouvernance (Rapport ESG), contenu dans **la partie III du rapport financier annuel**, qui comprend une partie dédiée au volet gouvernance du Groupe Résidences Dar Saada.

1. Composition du conseil d'administration

A fin 2025, le Conseil d'Administration est composé des personnes suivantes :

Membres du Conseil d'Administration	Fonction	Début ou renouvellement du mandat	Expiration du mandat	Lien des personnes physiques avec l'Émetteur
M. Hicham Berrada Sounni	Président du Conseil d'Administration	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2022	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2027	Actionnaire fondateur
M. Abdelali Berrada Sounni	Administrateur	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2022	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2027	Actionnaire fondateur
M. Majid Benmlih	Administrateur	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 27 Juin 2023	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2028	Vice-président de Palmeraie Développement
M. Hassan El Basri	Administrateur indépendant	1 ^{ère} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2020	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2025	Aucun
Mme Badia Benbadri	Administratrice	1 ^{ère} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 06 Juin 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028	Aucun
Mme Amina Menjra	Administratrice	1 ^{ère} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 06 Juin 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2029	Aucun

Ainsi, le conseil d'administration est composé de 6 membres dont :

- 1 membre exécutif ;
- 5 membres non exécutifs dont 1 administrateur indépendant ;

2. Autres mandats et fonctions principales des administrateurs

A fin 2025, les administrateurs de Résidences Dar Saada occupent également les postes suivants :

Hicham Berrada Sounni

Société	Fonction
B Group	Vice-président
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Groupe Palmeraie Développement	PDG – Administrateur
Palmines	Administrateur
Palmagri	Administrateur
Bois & Co	Co-gérant
RDS V	PDG – Administrateur
RDS IV	PDG – Administrateur
Sakan Colodor	Gérant
Excellence Immo	Gérant
Badalona	Gérant
RDS VII	Gérant

Abdelali Berrada Sounni

Société	Fonction
B Group	Président
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Groupe Palmeraie Développement	Administrateur

Majid Benmlih

Société	Fonction
Groupe Palmeraie Développement	Vice-Président et Administrateur
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Palmines	Administrateur
Palmagri	Administrateur

Hassan El Basri

Société	Fonction
Build and Run Consulting	Président fondateur

Amina Menjra

Société	Fonction
IB GROUP	Cogérante
KILARI	Cogérante
Emotion & happyness	Administratrice

Badia Benbadri

Société	Fonction
Résidences Dar Saada	Directrice de Cabinet du Président

III. Filiales et participations

1. Prises de participation réalisées au cours de l'exercice

Aucune nouvelle prise de participation n'a eu lieu en 2025.

2. Activité des filiales durant l'exercice

Le périmètre de consolidation du Groupe Résidences Dar Saada à fin 2025 se présente comme suit :

Entité	Activité	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	Intégration Globale
Sakan Colodor	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidence Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	Intégration Globale
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,87%	Intégration Globale
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale

L'activité des filiales de Résidences Dar Saada durant l'exercice 2025 se résume comme suit :

- Poursuite des livraisons d'unités développées par les filiales Badalona Immo, Excellence Immo IV et Sakan Colodor ;
- Poursuite des travaux de construction dans les projets développés par les filiales Résidences Dar Saada VII et Saada Côte d'Ivoire.

IV. Analyse des comptes et résultat du Groupe en 2025

Dans cette partie, nous vous présentons les états de synthèse consolidés et sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur, soit les normes marocaines pour les comptes sociaux et les normes IFRS pour les comptes consolidés.

1. Comptes consolidés

Le rapport des auditeurs indépendants sur les états financiers consolidés contenu dans **la partie IV du rapport financier annuel** comprend l'ensemble des états financiers consolidés avec les tableaux et notes annexes.

Nous présentons ici quelques états financiers consolidés :

A. Compte de résultat global

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE		
En milliers de dirhams	31/12/2025	31/12/2024
Chiffres d'affaires	468.513	233.682
Autres produits de l'activité	36.244	(114.081)
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	504.757	119.601
Achats consommés et charges externes	(400.411)	(76.266)
Charges de personnel	(63.112)	(61.774)
Impôts et taxes	(9.384)	(17.796)
Autres produits et charges d'exploitation	9.418	9.418
Dotations nettes aux amort, et aux provisions	(4.281)	(3.499)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	(467.770)	(149.917)
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	36.987	(30.315)
Cessions d'actifs	43	(94)
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits & charges d'exploitation non courants	(4.316)	(16.933)
RESULTAT D'EXPLOITATION	32.714	(47.343)
Résultat financier	(14.184)	(21.136)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	18.530	(68.479)
Impôts sur les sociétés	(353)	(5.398)
Impôt différé	(13.687)	(5.821)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	4.491	(79.698)
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	4.491	(79.698)
Résultat net des activités abandonnées		
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	4.491	(79.698)
Intérêts minoritaires	(3)	(23)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	4.494	(79.675)
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	4.491	(79.698)
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	4.491	(79.698)
<i>dont part du groupe</i>	4.494	(79.675)
<i>dont part des intérêts minoritaires</i>	(3)	(23)

a) Chiffre d'affaires par filiale

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

En milliers de Dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	469.723	172.915
Excellence Immo IV	41	67
Sakan Colodor	28	47.485
Résidences Dar Saada V	-	-
Badalona Immo	-	15.022
Résidence Dar Saada IV	-	-
FT Olympe	-	-
Saada Cote d'Ivoire	-	-
Résidences Dar Saada VII	-	7
Total	469.792	235.497
(-) Intragroupe et éliminations	(1.279)	(1.815)
Total Chiffre d'affaires	468.513	233.682

b) Résultat par action

En milliers de Dirhams	2025	2024
Résultat net - Part Groupe	4.494	(79.675)
Nombre d'actions retenu	26.208.850	26.208.850
Résultat de base par action (en MAD)	0,17	(3,04)
Résultat dilué par action	0,17	(3,04)

c) Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2025	Décision de distribution 2024
Nombre d'actions	26.208.850	26.208.850
Dividendes (en MAD)	0,00	0,00
Total Dividendes	0	0

B. État de situation financière

a) Actif consolidé

ACTIF	31/12/2025	31/12/2024
En milliers de dirhams		
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6.241	6.243
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	59.641	63.659
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	58.862	58.833
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58.912	58.883
Actifs d'impôts différés	18.348	17.719
TOTAL ACTIF NON COURANT	143.142	146.505
Stocks et encours nets	5.140.524	5.004.215
Créances Clients nets	241.271	241.222
Autres tiers	2.196.081	1.994.981
Créances sur cessions d'actifs à court terme		
Prêts à court terme		
Trésorerie et équivalence de trésorerie	249.215	356.260
TOTAL ACTIF COURANT	7.827.091	7.596.677
Actifs non courant disponible à la vente		
TOTAL ACTIF	7.970.234	7.743.182

i. Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers de Dirhams	2025	2024
Brevet et droits similaires	2.141	2.143
Autres Immobilisations Incorporelles	4.100	4.100
S/T Immobilisations Incoporelles	6.241	6.243
Terrains	-	-
Constructions	58.867	61.479
Installations techniques, matériel, outillage et matériel de transport	18	1.253
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	757	927
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations coporelles	59.641	63.659
Total Immobilisations Incoprelles et corporelles nettes	65.883	69.902

La variation en immobilisations corporelles brutes en 2025 se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	2025
Il s'agit principalement de l'amortissement annuel	(4.018)
Total Investissements en immobilisations corporelles	(4.018)

ii. Stocks

En milliers de Dirhams	2025	2024
Réserve foncière	1.206.636	1.187.538
Produits en cours	2.678.481	2.265.065
Produits finis	1.255.408	1.551.612
Total Stocks	5.140.524	5.004.215

iii. Ventilation des créances clients par entité

En milliers de dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	241.271	241.222
Total	241.271	241.222

iv. Autres créances courantes

En milliers de Dirhams	2025	2024
Fournisseurs, avances et acomptes	48.437	87.383
Personnel	304	299
Etat débiteurs	234.718	226.075
Autres débiteurs	1.581.039	1.350.957
Comptes de régularisations actif	349.931	347.985
Total Autres tiers Actif nets	2.214.429	2.012.699

b) Passif consolidé

PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
En milliers de dirhams		
Capital	1.310.443	1.310.443
Primes d'émission et de fusion	1.107.212	1.107.212
Réserves	1.317.332	1.397.142
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers		
Réserves liées aux avantages au personnel		
Résultat de l'exercice	4.494	(79.675)
Ecart de conversion		
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	3.739.480	3.735.121
Réserves minoritaires	100	123
Résultat minoritaire	(3)	(23)
Capitaux propres part des minoritaires	98	100
CAPITAUX PROPRES	3.739.578	3.735.222
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme		
Obligations convertibles en actions		
Autres dettes à long terme	1.499.261	1.214.026
Endettement lié à des locations long terme	474	16.184
Passifs d'impôts différés	8.607	7.203
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	30	29
TOTAL PASSIF NON COURANT	1.508.371	1.237.442
Fournisseurs	337.089	289.636
Autres tiers et impôt société	1.767.455	1.696.706
Provisions pour risques et charges à caractère courant	1.252	1.236
Dettes financières à court terme (y.c location)	275.024	481.800
Banques	341.465	301.140
TOTAL PASSIF COURANT	2.722.285	2.770.518
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente		
TOTAL PASSIF	7.970.234	7.743.182

i. Dettes financières

En milliers de Dirhams	2025			2024
	A moins d'un an	A plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162.646	1.283.344	1.445.990	1.361.553
Emprunts et dettes financières divers	96.667	215.917	312.583	324.583
Dettes de location-financement & IFRS 16	15.711	473	16.184	25.874
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	341.465	0	341.465	301.140
Total Dettes Financières	616.489	1.499.734	2.116.222	2.013.150

ii. Ventilation des dettes fournisseurs par entité

En milliers de dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	295.064	247.061
Badalona Immo	6.015	6.117
Excellence Immo IV	16.742	18.086
Sakan Colodor	6.485	6.494
Résidences Dar Saada IV	94	96
Résidences Dar Saada V	90	92
Saada Cote d'Ivoire	6.543	6.600
Résidences Dar Saada VII	6.056	5.090
Totaux	337.089	289.636

2. Comptes sociaux

Le rapport d'opinion des commissaires sur les comptes sociaux contenu dans la **partie V** du rapport financier annuel comprend l'ensemble des états financiers sociaux.

Nous présentons ici quelques états financiers sociaux :

A. Compte de produits et charges

		OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EX. PRECED.
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précéd.	3 = 1 + 2	4
		1	2		
I	PRODUITS D'EXPLOITATION				
	. Vente de marchandises (en l'état)				
	. Ventes de biens & serv. produits	122.844.235,59		122.844.235,59	75.142.631,06
	. Chiffres d'affaires	122.844.235,59		122.844.235,59	75.142.631,06
	. Variation de stocks de produits (+-) (1)	324.247.066,93		324.247.066,93	-237.306,04
	. Immo. produites par l'entrep. pour elle-même				
	. Subventions d'exploitation				
	. Autres produits d'exploitation				
	. Reprises d'exploitation: Transferts de charges				1.739.252,18
	TOTAL I	447.091.302,52		447.091.302,52	76.644.577,20
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	. Achats revendus (2) de marchandises				
	. Achats conso. (2) de matières & fournitures	337.269.445,50		337.269.445,50	33.075.202,17
	. Autres charges externes	47.378.259,86	66.383.396,69	113.761.656,55	34.527.955,36
	. Impôts et taxes	9.006.593,29	80.880,00	9.087.473,29	12.603.290,61
	. Charges de personnel	62.355.077,98	99.424,21	62.454.502,19	61.428.850,09
	. Autres charges d'exploitation				
	. Dotations d'exploitation	1.156.943,77		1.156.943,77	1.860.175,16
	TOTAL II	457.166.320,40	66.563.700,90	523.730.021,30	143.495.473,39
III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-76.638.718,78	-66.850.896,19
IV	PRODUITS FINANCIERS				
	. Produits des tit. de particip. et aut. tit. immo.				
	. Gains de change				
	. Intérêts & autres produits financiers	1.498.339,78		1.498.339,78	3.293.076,26
	. Reprises financières: transferts de charges	80.317.937,07		80.317.937,07	81.101.019,03
	TOTAL IV	81.816.276,85		81.816.276,85	84.394.095,29
V	CHARGES FINANCIERES				
	. Charges d'intérêts	98.828.426,87		98.828.426,87	101.388.664,56
	. Pertes de changes				
	. Autres charges financières				
	. Dotations financières				
	TOTAL V	98.828.426,87		98.828.426,87	101.388.664,56
VI	RESULTAT FINANCIER (IV-V)			-17.012.150,02	-16.994.569,27
VII	RESULTAT COURANT (III+ VI)			-93.650.868,80	-83.845.465,46
VIII	PRODUITS NON COURANTS	215.270,78		215.270,78	145.110,81
	. Produits des cessions d'immobilisations	1.000,00		1.000,00	
	. Subventions d'équilibre				
	. Reprises sur subventions d'investissement				
	. Autres produits non courants	214.270,78		214.270,78	145.110,81
	. Reprises non courantes: transferts de charges				
	TOTAL VIII	215.270,78		215.270,78	145.110,81
IX	CHARGES NON COURANTES				
	. Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées				94.475,66
	. Subventions accordées				
	. Autres charges non courantes	4.124.407,94	17.671,22	4.142.079,16	15.004.814,21
	. Dotat. non cour. aux amort.& aux provisions				
	TOTAL IX	4.124.407,94	17.671,22	4.142.079,16	15.099.289,87
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			-3.926.808,38	-14.954.179,06
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			-97.577.677,18	-98.799.644,52
XII	IMPOTS SUR LES RESULTATS			311.393,00	195.828,00
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			-97.889.070,18	-98.995.472,52
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VII)			529.122.850,15	161.183.783,30
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			627.011.920,33	260.179.255,82
XVI	RESULTAT NET (PRODUITS - CHARGES)			-97.889.070,18	-98.995.472,52

B. Bilan

ACTIF	EXERCICE			EXERC. PREC.
	Brut	Amortissement et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (A)	1.686.545,18	674.618,09	1.011.927,09	1.349.236,13
. Frais préliminaire				
. Charges à répartir	1.686.545,18	674.618,09	1.011.927,09	1.349.236,13
. Prime de remboursement des obligations				
A IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	11.677.012,41	5.435.601,88	6.241.410,53	6.242.727,87
C . Immobilisation en recherche et développ.				
T . Brevets, marques droits et valeurs sim.	7.577.012,41	5.435.601,88	2.141.410,53	2.142.727,87
I . Fonds commercial	4.100.000,00		4.100.000,00	4.100.000,00
F . Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	32.072.304,26	30.361.396,68	1.710.907,58	2.223.259,64
. Terrain				
I . Constructions	15.909.498,08	15.281.436,40	628.061,68	868.287,48
M . Installations techniques, mat. et out.	1.744.452,18	1.452.449,08	292.003,10	377.209,15
M . Matériel de transport	242.892,91	175.240,10	67.652,81	91.046,88
O . Mob., mat. de bureau et aménagts divers	14.175.461,09	13.452.271,10	723.189,99	886.716,13
B . Autres immobilisations corporelles				
I . Immobilisations corporelles en cours				
L IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	307.156.050,02		307.156.050,02	307.156.050,02
I . Prêts immobilisés				
S . Autres créances financières	17.751.127,98		17.751.127,98	17.751.127,98
E . Titres de participations	289.404.922,04		289.404.922,04	289.404.922,04
. Autres titres immobilisés				
ECART DE CONVERSION - ACTIF (E)				
. Diminution des créances immobilisés				
. Augmentation des dettes de financement				
TOTAL I (A + B + C + D + E)	352.591.911,87	36.471.616,65	316.120.295,22	316.971.273,66
STOCKS (F)	3.366.307.129,53		3.366.307.129,53	2.961.742.125,53
A . Marchandises				
C . Matières et fournitures consommables	1.303.717.269,00		1.303.717.269,00	1.283.094.766,64
T . Produits en cours	2.050.515.281,89		2.050.515.281,89	1.666.572.780,25
I . Produits inter. et produits résid.				
F . Produits finis	12.074.578,64		12.074.578,64	12.074.578,64
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	3.583.183.437,83		3.583.183.437,83	3.597.632.000,16
C . Fournis, débiteurs, avances et comptes	45.713.417,63		45.713.417,63	84.655.853,84
I . Clients et comptes rattachés	428.320.241,63		428.320.241,63	542.135.480,61
R . Personnel	303.785,00		303.785,00	299.047,17
C . Etat	248.961.374,43		248.961.374,43	247.429.302,61
U . Comptes d'associés				
L . Autres débiteurs	2.635.862.120,44		2.635.862.120,44	2.498.686.410,79
A . Compte de régularisation - actif	224.022.498,70		224.022.498,70	224.425.905,14
N TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)				
T ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)				
. (éléments circulants)				
TOTAL II (F+G+H+I)	6.949.490.567,36		6.949.490.567,36	6.559.374.125,69
T TRESORERIE - ACTIF	238.111.870,42		238.111.870,42	394.330.124,45
R . Chèques et valeurs à encaisser	205.828.729,20		205.828.729,20	228.438.562,35
E . Banques T.G. et C.P.	32.178.484,34		32.178.484,34	165.730.171,77
S . Caisse, Régies d'avances et accreditifs	104.656,88		104.656,88	161.390,33
O TOTAL III	238.111.870,42		238.111.870,42	394.330.124,45
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7.540.194.349,65	36.471.616,65	7.503.722.733,00	7.270.675.523,80

PASSIF		Exercice	Exercice précédent
	CAPITAUX PROPRES		
F	. Capital social ou personnel souscrit et appelé	1.310.442.500,00	1.310.442.500,00
I	. Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé (1)		
N	. Capital appelé,		
A	. Capital versé		
N	. Prime d'émission, de fusion, d'apport	1.139.413.865,28	1.139.413.865,28
C	. Ecart de réévaluation		
E	. Réserve légale	131.044.250,00	131.044.250,00
M	. Autres réserves	404.614.776,30	404.614.776,30
E	. Report à nouveau	1.254.422.727,65	1.353.418.200,17
N	. Résultats nets en instance d'affectation (2)		
T	. Résultats net de l'exercice	-97.889.070,18	-98.995.472,52
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)	4.142.049.049,05	4.239.938.119,23
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
	. Subventions d'investissement		
	. Provisions réglementées		
P	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (AJOUT)		
E	.		
R	.		
M	.		
A	DETTES DE FINANCEMENT (C)	1.594.872.458,80	1.464.943.941,71
N	. Emprunts obligataires	312.583.333,33	324.583.333,33
E	. Autres dettes de financement	1.282.289.125,47	1.140.360.608,38
T	DETTES DE FINANCEMENT (AJOUT)		
	.		
	.		
	.		
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)		
	. Provisions pour risques		
	. Provisions pour charges		
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)		
	. Augmentation des créances immobilisées		
	. Diminution des dettes de financement		
	TOTAL I (A + B + C + D + E)	5.736.921.507,85	5.704.882.060,94
P	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	1.449.451.132,67	1.293.392.252,20
A	. Fournisseurs et comptes rattachés	368.892.459,10	317.842.455,91
S	. Clients créditeurs, avances et acomptes	514.153.900,66	396.884.251,40
S	. Personnel	14.944.580,37	14.597.920,96
I	. Organismes sociaux	22.322.915,63	42.859.628,19
F	. Etat	308.514.920,06	355.052.663,40
	. Comptes d'associés		43.722,01
C	. Autres créanciers	92.912.640,03	61.894.793,52
I	. Comptes de régularisation - passif	127.709.716,82	104.216.816,81
R	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	1.214.072,67	1.147.272,67
C	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (ELEM. CIRCUL.) (H)		
U	TOTAL II (F + G + H)	1.450.665.205,34	1.294.539.524,87
T	TRESORERIE - PASSIF		
R	. Crédits d'escomptes		
E	. Crédits de trésorerie	198.000.000,00	198.000.000,00
S	. Banques (soldes créditeurs)	118.136.019,81	73.253.937,99
O	TOTAL III	316.136.019,81	271.253.937,99
	TOTAL GÉNÉRAL I + II + III	7.503.722.733,00	7.270.675.523,80

(1) Capital personnel débiteur

(2) Bénéficiaire (+) . déficitaire (-)

V. Décomposition des dettes fournisseurs à fin 2025

En ce qui concerne les créances clients, la société ne peut pas appliquer les indemnités aux clients en raison de la nature de son activité.

La décomposition des dettes fournisseurs à fin 2025 se présente comme suit :

		(A) Montant des dettes fournisseurs à la clôture A=B+C+D+E+F	(B) Montant des dettes non échues	Montant des dettes échues			
				(C) Dettes échues de moins de 30 jours	(D) Dettes échues entre 31 jours et 60 jours	(E) Dettes échues entre 61 jours et 90 jours	(F) Dettes échues de plus 90 jours
Date de clôture exercice 2024	4411*	55.941.262,24	12.370.136,89	1.622.007,30	1.644.946,87	2.008.620,81	28.480.107,15
	4413*	117.540.371,03	92.956.330,44				24.584.040,59
	4414*	1.081.689,24	6.377,65				1.075.311,59
	4415*	54.687.109,69	26.116.078,77				28.571.030,92
	4417*	88.592.023,71					
Date de clôture exercice 2025	4411*	156.204.483,02	126.572.518,21		503.115,65		29.128.849,16
	4413*	55.989.681,97	35.369.200,89				20.620.481,08
	4414*	-					
	4415*	45.906.360,93	9.351.504,19	709.872,62		635.186,81	35.209.797,31
	4417*	110.791.933,18	110.791.933,18				

VI. Difficultés rencontrées

Aucune difficulté particulière n'est à signaler.

VII. Proposition d'affectation du résultat

Le conseil d'administration propose aux actionnaires du Groupe de ne pas distribuer de dividendes au titre de l'exercice 2025.

Nous vous proposons donc de bien vouloir approuver les affectations suivantes :

En MAD

Résultat de l'exercice 2025	-97 889 070,18
(-) Réserve légale	0,00
= Nouveau solde	-97 889 070,18
(+) Report à nouveau antérieur	1 254 422 727,65
= Sommes distribuables	1 156 533 657,47
(-) Distribution des dividendes (0% de bénéfice net)	0,00
= le solde à mettre en totalité en report à Nouveau	1 156 533 657,47

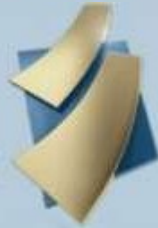
VIII. Conventions visées à l'article 56 de la loi 17-95

Le rapport spécial des commissaires aux comptes contenu dans la **partie VI du rapport financier annuel** comprend une présentation détaillée de l'ensemble des conventions réglementées et des flux financiers entre entités du Groupe.

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article 56 de la loi 17-95 sur les Sociétés Anonymes régulièrement autorisées par votre Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Partie III :
Rapport environnemental, social et de
gouvernance (ESG)

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

Sommaire

I. Éléments généraux

1. A propos du rapport ESG
2. Périmètre du reporting et modèle IIRC
 - a) Périmètre du rapport ESG
 - b) Conseil Mondial du Reporting Intégré (IIRC)
 - c) Étapes suivies pour l'élaboration du rapport ESG
3. A propos de Résidences Dar Saada
 - a) Profil du Groupe Résidences Dar Saada
 - b) Stratégie du Groupe en matière de RSE
4. Notre contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

II. Étude de matérialité et parties prenantes

1. Notre approche du dialogue
2. Nos parties prenantes
3. Matérialité des enjeux ESG
4. Impact sur les communautés locales
5. Satisfaction clients

III. Éléments spécifiques

1. Gouvernance de Résidences Dar Saada
 - a) Organigramme de Résidences Dar Saada
 - b) Conseil d'administration
 - c) Comité d'audit
 - d) Relations avec les actionnaires
 - e) Gouvernance de l'éthique
2. Informations environnementales
 - a) Nos impacts environnementaux
 - b) Politique environnementale
 - c) Litiges environnementaux
 - d) Réduire l'impact environnemental

3. Informations sociales
 - a) Les grandes lignes de la politique des ressources humaines
 - b) Collaborateurs de Résidences Dar Saada
 - c) Diversité et lutte contre la discrimination
 - d) Liberté syndicale et négociation collective

4. Autres aspects de la démarche RSE
 - a) Les objectifs et les engagements du Groupe en la matière
 - b) Les réalisations en matière de RSE sur les trois derniers exercices

INDEX AMMC

Conseil d'administration

Comité d'audit

Conseil d'administration

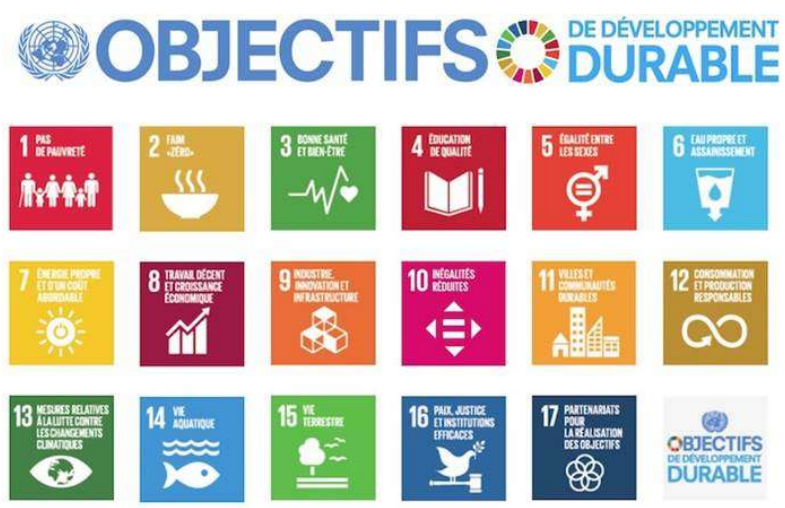
Autres aspects de la démarche RSE

I. Éléments généraux

1. A propos du rapport ESG

Nom du rapport	Rapport Environnemental, Social et de Gouvernance 2025 (Rapport ESG)
Période de reporting	Du 01/01/2025 au 31/12/2025
Description du rapport	<p>En 2025, le Groupe Résidences Dar Saada publie son 7^{ème} rapport de développement durable. En plus de sa conformité avec la réglementation nationale, ce rapport s'appuie sur les lignes directrices des Standards GRI (Global Reporting Initiative). Le rapport contient donc des divulgations volontaires supplémentaires, en plus des informations qui répondent aux exigences de la circulaire 03-19 de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC).</p> <p>Par ailleurs, le rapport ESG restitue les travaux d'ateliers de comités et de directions consacrés à la transformation des Capitaux selon les recommandations du Conseil Mondial du Reporting Intégré (IIRC).</p>
Référentiel adopté pour l'élaboration du rapport	Le rapport s'inspire des lignes directrices des Standards GRI. Les normes GRI représentent les bonnes pratiques mondiales de reporting public portant sur un large éventail d'impacts économiques, environnementaux et sociaux. Le reporting de développement durable fondé sur ces normes fournit des informations relatives aux contributions positives ou négatives au développement durable d'une organisation.
Format du rapport	<p>Le rapport ESG 2025 est disponible sur le site institutionnel du Groupe Résidences Dar Saada :</p> <p>https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres</p> <p>Pour tous les commentaires et toutes les questions sur notre rapport de développement durable et sur notre politique ESG, prière de contacter la Direction Relations Institutionnelles sur l'adresse mail : investor.relations@rds.ma</p>

<p>Reporting RSE</p>	<p>Dans notre rapport ESG 2025, nous publions des indicateurs clés de performance extra-financière, à la fois qualitatives et quantitatives sur le développement durable et notre démarche RSE.</p> <p>Le rapport fournit de plus amples informations sur nos pratiques durables, la criticité de nos parties prenantes, la matérialité des enjeux et, autant que faire se peut, une description de notre approche managériale pour piloter ces enjeux.</p>																																				
<p>Matérialité</p>	<p>Nous examinons les thèmes ESG pour nous assurer de répondre aux besoins de nos parties prenantes telles que nos collaborateurs, notre clientèle, nos fournisseurs et nos actionnaires... Les informations relatives à notre analyse de matérialité sont mises à la disposition du grand public.</p> <p>Le contenu de notre rapport est basé sur les exigences de l'AMMC et il s'inspire du cadre de référence des Standards GRI ainsi que celui des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies et de l'IIRC (International Integrated Reporting Council).</p>																																				
<p>Périmètre du rapport</p>	<p>Les entités incluses dans ce rapport sont celles du périmètre de consolidation du Groupe, tel que publié dans le rapport de gestion 2025. Le périmètre de consolidation à fin d'année se présente comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="511 982 1474 1276"> <thead> <tr> <th>Entité</th> <th>Activité</th> <th>Pourcentage de contrôle</th> <th>Méthode de consolidation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résidences Dar Saada</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>100,00%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Excellence Immo IV</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>99,99%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Sakan Colodor</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>100,00%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Résidence Dar Saada V</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>99,88%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Badalona Immo</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>100,00%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Résidences Dar Saada IV</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>98,87%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Saada Cote d'Ivoire</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>100,00%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> <tr> <td>Résidences Dar Saada VII</td> <td>Promotion immobilière</td> <td>100,00%</td> <td>Intégration Globale</td> </tr> </tbody> </table>	Entité	Activité	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale	Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	Intégration Globale	Sakan Colodor	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale	Résidence Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	Intégration Globale	Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale	Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,87%	Intégration Globale	Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale	Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Entité	Activité	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation																																		
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale																																		
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	Intégration Globale																																		
Sakan Colodor	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale																																		
Résidence Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	Intégration Globale																																		
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale																																		
Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,87%	Intégration Globale																																		
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale																																		
Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale																																		

<p>KPI, méthodes de collecte de données, bases de calcul</p>	<p>Les indicateurs de performance clés nous permettent de suivre nos performances économiques, environnementales et sociales. La mesure du progrès nous permet d'identifier le potentiel d'amélioration de nos rendements. Nous utilisons notre système de reporting pour collecter la plupart des données nécessaires à la génération d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance.</p> <p>Nos indicateurs de performance sont calculés et publiés conformément aux exigences de l'AMMC et parfois en relation avec le Global Reporting Initiative. Nos indicateurs de performance sont généralement divulgués sur une période de trois ans.</p>
<p>Vérification externe</p>	<p>Ce rapport n'a pas fait l'objet d'une vérification externe.</p>
<p>Autorité Marocaine du Marché des Capitaux</p>	<p>Ce rapport applique scrupuleusement la conformité AMMC en incluant des éléments d'information contenus dans les Standards GRI et le cadre international IIRC. En cela, ce rapport est une transition éventuelle pour un rapport conforme à l'exigence Core des Standards GRI pour les exercices futurs.</p>
<p>Objectifs de développement durable des Nations Unies (ODD)</p>	<p>Dans ce rapport, nous présentons la contribution de Résidence Dar Saada à la mise en œuvre des objectifs de développement durable des Nations Unies.</p> 

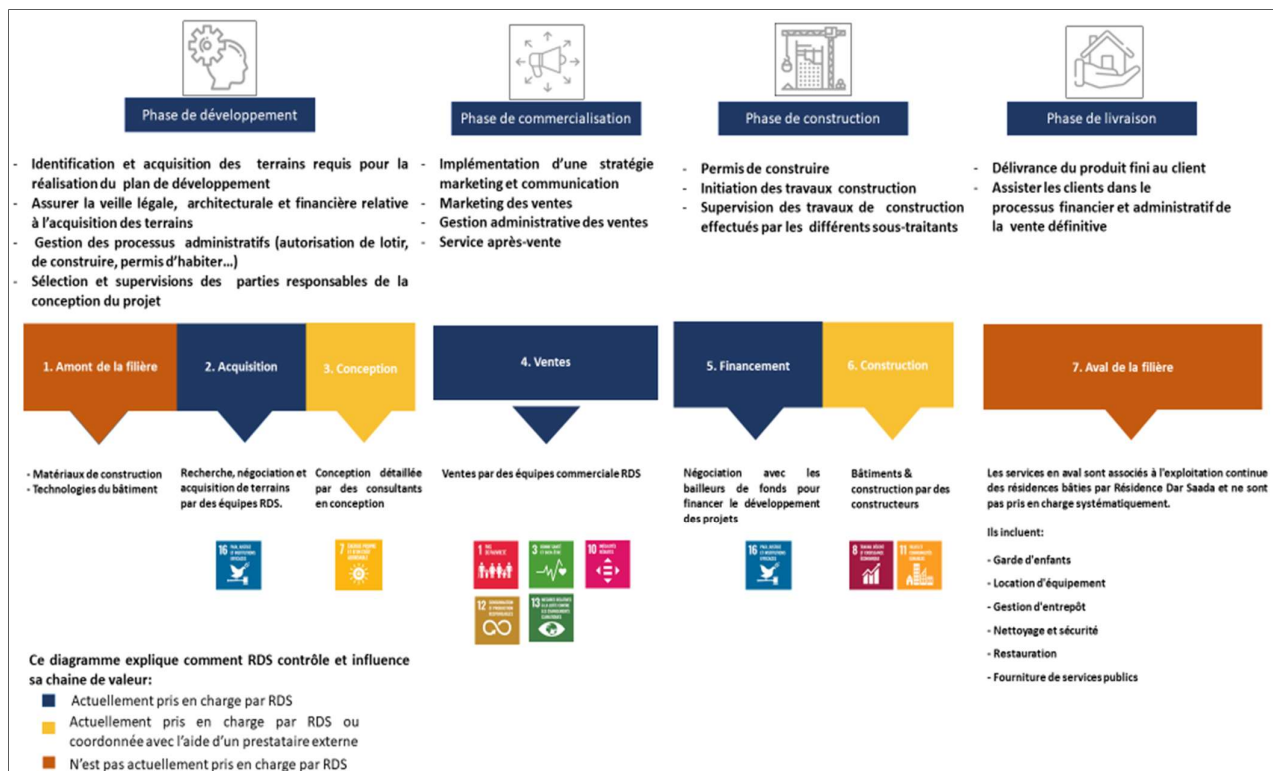
Déclarations relatives à l'avenir	<p>Ce rapport contient des déclarations relatives à l'avenir. Ces déclarations sont basées sur les estimations actuelles du Management concernant les développements futurs. Ces déclarations ne doivent pas être interprétées comme des garanties quant à leur réalisation future.</p> <p>Le développement futur peut être différent des résultats prévisionnels car cela dépend d'un nombre important de risques et d'incertitudes. Le développement futur peut, par conséquent, s'écarter considérablement des déclarations relatives à l'avenir.</p>
Rapport de l'année précédente	<p>Résidences Dar Saada a publié, en 2024, pour la 6^{ème} fois un rapport ESG. Cette expérience était une occasion pour réélaborer la matrice de matérialité qui hiérarchise les enjeux les plus importants pour Résidences Dar Saada et ses parties prenantes.</p> <p>Résidences Dar Saada est désormais engagée dans un processus de production d'un rapport annuel sur le développement durable.</p> <p>Le rapport ESG relatif à l'exercice 2024 est disponible sur le site institutionnel sur le lien :</p> <p>https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres</p>

2. Périmètre du reporting et modèle IIRC

a) Périmètre du rapport ESG

Résidences Dar Saada structure sa création de valeur autour de 4 phases : Développement, commercialisation, construction et livraison. Ce diagramme vise à placer la chaîne de valeur de Résidences Dar Saada par phase de cycle de vie des projets immobiliers et explique comment nous contrôlons et influençons notre chaîne de valeur. Ce schéma fournit également une correspondance entre les phases de cycle de vie des projets immobiliers et la priorité des ODD.

Chaîne de valeur de Résidences Dar Saada et priorité des ODD par phase de cycle de vie



Le rapport ESG de 2025 est une continuité du reporting extra-financier dans le sens où il suit la mise en œuvre des enjeux critiques et la divulgation des indicateurs de performance sociale, environnementale et de gouvernance sur les trois dernières années.

Nous avons donc inclus dans ce rapport des éléments d'informations d'une manière volontaire. En effet, outre les exigences d'informations relatives à la circulaire 03/19 de l'AMMC qui sont documentées, ce rapport inclut également des éléments d'information contenus dans les Standards GRI.

b) Conseil Mondial du Reporting Intégré (IIRC)

Ce rapport inclut également un modèle de transformation des capitaux conformément aux recommandations du Conseil Mondial du Reporting Intégré (IIRC). En cela, nous avons donné une description du modèle économique de Résidences Dar Saada en s'appuyant sur les six types de capitaux (financiers, industriels, intellectuels, humains, sociaux et relationnels, et naturels) comme Inputs pour les convertir en Outputs/Outcomes à travers l'activité commerciale.

Le diagramme du modèle commercial (ou économique) d'une entreprise aide à transmettre visuellement les différents capitaux en tant qu'entrées, sorties et résultats.

Transformation des capitaux : aligner les objectifs de notre approche de durabilité sur nos ressources et relations clés

Comment créons-nous de la valeur ? En exploitant les recommandations du Conseil Mondial du Reporting Intégré (IIRC), nous sommes à même de publier aujourd’hui notre processus de transformation des capitaux. Ce travail permet de valoriser des ressources clés dans notre création de valeur : nos terrains, nos collaborateurs, nos relations commerciales et l’environnement naturel.

La valeur créée se manifeste à travers une création de valeur durable pour nos actionnaires, des territoires durables, des collaborateurs mobilisés, des clients engagés et des communautés prospères et enfin un environnement enrichi. Les résultats obtenus sont liés aux ressources clés du Groupe Résidences Dar Saada.

Nous réfléchissons continuellement sur les processus de transformation des capitaux chez Résidences Dar Saada avec comme objectif d’offrir à nos parties prenantes, et particulièrement à nos investisseurs, une approche de développement du concept de la valeur à long terme en utilisant des paramètres cohérents et comparables appropriés au secteur de l’immobilier.

Modèle de transformation des capitaux de Résidences Dar Saada

Capital Financier :

Les fonds dont RDS dispose et qui comprennent à la fois un financement par emprunts et par capitaux propres, ainsi que les bénéfices conservés de nos activités de développement immobilier.

Capital Industriel :

Nos terrains constituent notre capacité à créer de la valeur en tant que société immobilière.

Capital Humain :

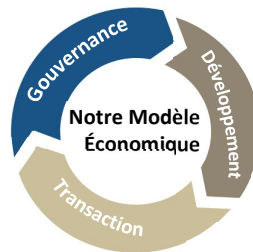
Savoir-faire, expertise et performance de nos collaborateurs et nos processus.

Capital Social et Relationnel:

Les relations que nous entretenons avec nos clients, les communautés locales et nos fournisseurs.

Capital Naturel :

Les ressources naturelles que nous utilisons telles que l'énergie, l'eau et les matériaux.



Valeur Durable :

Offrir une performance financière à long terme pour nos actionnaires grâce à une solide gouvernance.

Territoires Durable :

Se concentrer sur le maintien et le développement d'un portefeuille immobilier dans le logement social et moyen standing et contribuer à l'urbanisation des villes et à l'absorption des flux migratoires.

Collaborateurs Mobilisés :

Des collaborateurs engagés et compétents avec des niveaux élevés d'épanouissement personnel et de satisfaction, motivés par la stratégie RDS.

Clients engagés et Communauté prospères :

Clients et communautés prospères, des fournisseurs compétents avec lesquels nous entretenons des relations productives et durables.

Environnement enrichi :

Des constructions résilientes qui minimisent notre empreinte environnement, nous aidant à atténuer les risques climatiques et à préparer l'avenir.

Résidences Dar Saada a établi un processus organisationnel permettant de confier le pilotage du reporting ESG à la Direction Relations Institutionnelles et Développement Afrique. Cependant, l'identification et la hiérarchisation des enjeux ont été établies lors d'un Comité de Direction permettant ainsi de couvrir tous les enjeux pertinents.

c) Étapes suivies pour l'élaboration du rapport ESG

Le présent rapport a été conçu selon les exigences de l'AMMC et en mettant en œuvre plusieurs recommandations des référentiels mondiaux qui ont autorité en matière de Reporting ESG. Une explication en matière d'analyse de matérialité est fournie dans la partie réservée à la matérialité des enjeux ESG de Résidences Dar Saada.

-
- **Point de contact de l'organisation** : Asmae KANDRI, Directrice Stratégie, Contrôle de gestion et relations institutionnelles
 - **Cycle de Reporting ESG** : Annuel
 - **Date de début de la période de reporting** : 01/01/2025
 - **Date de fin de la période de reporting** : 31/12/2025
-

Aucun changement dans la nature des activités commerciales ou dans les méthodes de mesure des indicateurs n'a eu lieu courant cet exercice.

3. A propos de Résidences Dar Saada

a) Profil du Groupe Résidences Dar Saada

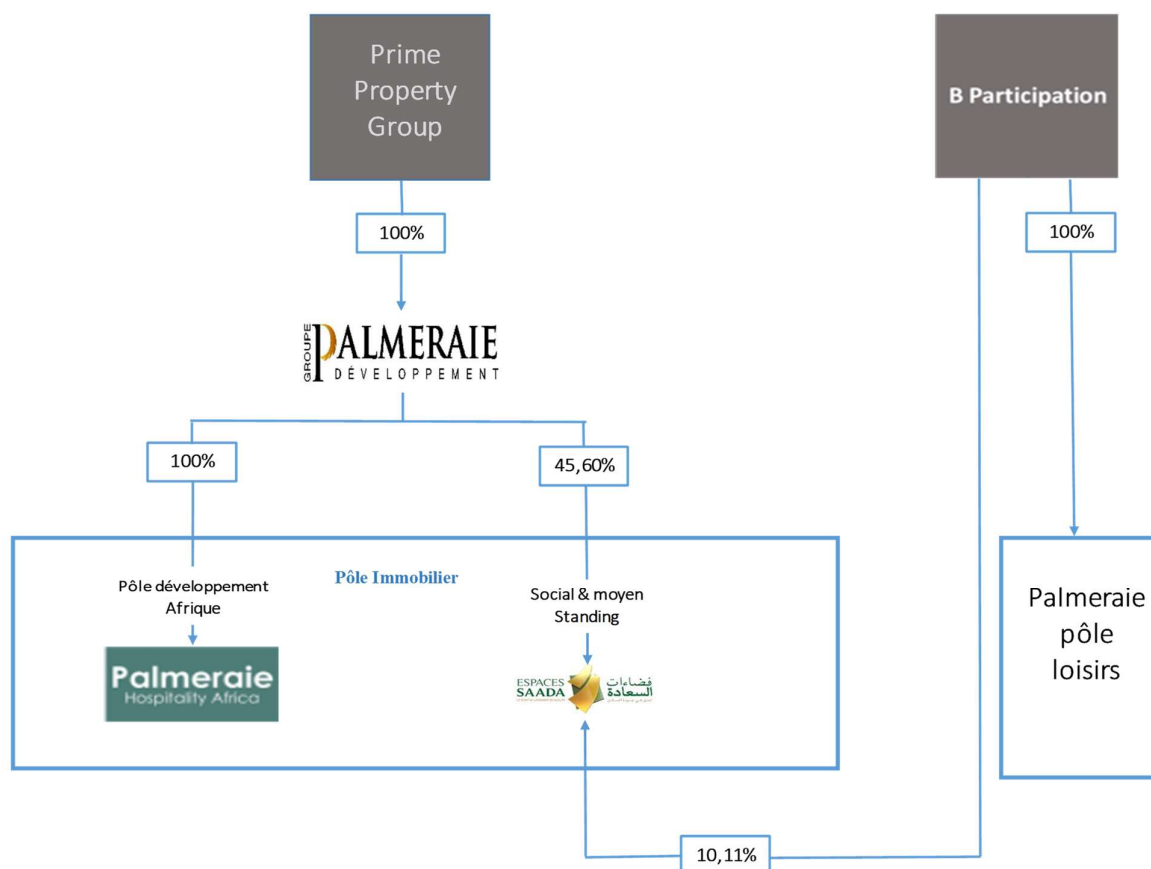
Domaine d'activité :

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 du logement social et « Palmeraie Immobilier » dans le segment du logement standing supérieur.

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 :

Appartenance à B Group :



Le Groupe Résidences Dar Saada appartient majoritairement à la famille Berrada Sounni à travers le Groupe Prime Property et la holding B Participation. A la date d'aujourd'hui, il dispose d'une réserve foncière de qualité, au Maroc et en Afrique Subsaharienne, et développe une quarantaine de projets abritant environ 100 000 unités, dont la moitié est achevée à fin 2025.

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 Palmeraie Développement 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 25 ans d'exercice, Résidences Dar Saada a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par le développement d'une quarantaine de projets abritant environ 100 000 unités au Maroc et à l'étranger, qui prouvent la résilience et l'agilité du Groupe Résidences Dar Saada.

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

En raison de la crise sanitaire de Covid-19 et de ses conséquences négatives sur la capacité financière du Groupe Résidences Dar Saada, 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 à ses engagements 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, Le Groupe Résidences Dar Saada avait entrepris la deuxième émission obligataire permettant le rachat intégral des obligations du fonds de titrisation afin de procéder à sa dissolution. 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 ainsi le remboursement partiel de l'encours global pour le déroulement du financement convenu.

En 2022, 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 la sortie du fonds FT OLYMPE du périmètre de consolidation suite au lancement de l'opération de liquidation du fonds.

En 2024, la société a procédé à la signature d'une promesse de vente pour une valeur de 200 MDH permettant notamment le rachat de son actif titrisé auprès du fonds de titrisation ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

De plus, le groupe a procédé à la signature courant le mois d'août 2024 des conventions relatives au programme de relogement de la ville de Casablanca pour plus de 10 300 logements sociaux portant sur une valeur de 2,6 Milliards DH. Les avances relatives à ce programme ont été débloquentées partiellement à la fin du 4^{ème} trimestre 2024, ce qui a impacté de manière significative notre trésorerie.

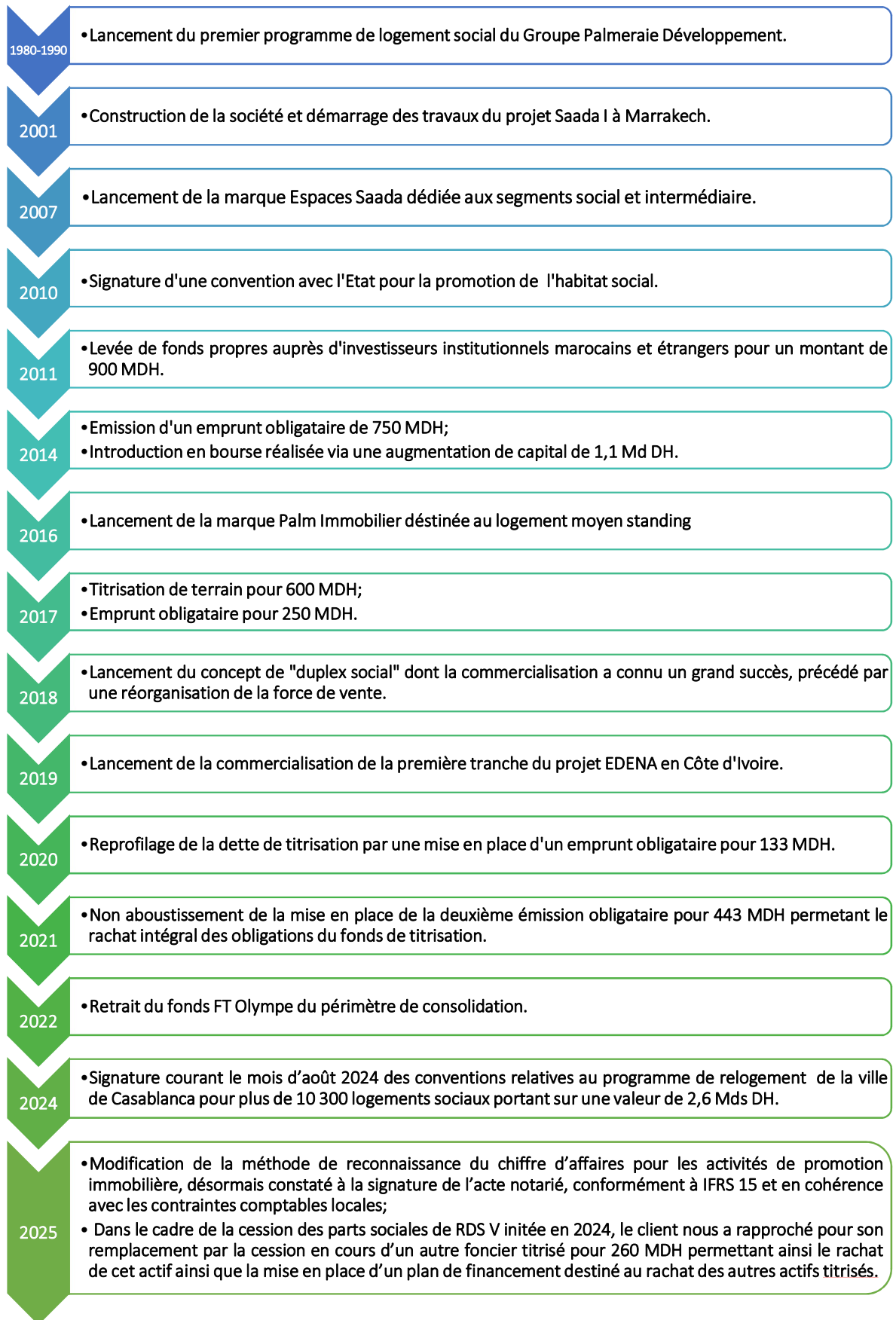
En 2025, l'activité du Groupe a été marquée par :

- Le retour au vert du résultat et la progression du niveau d'activité, reflétant l'efficacité des actions stratégiques entreprises ;
- L'avancement des constructions des biens objet du programme de relogement, conformément au planning, avec déblocage des avances y afférentes ;
- La cession en cours d'un foncier pour 260 MDH du fonds de titrisation permettant ainsi le rachat de cet actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés, en remplacement de l'opération initiée en 2024 ;
- Et le maintien des équilibres bilanciaux avec une maîtrise continue de l'endettement.

Il est à noter qu'une mise à jour du plan comptable du secteur immobilier (PCSI) a été opérée à partir du 1^{er} janvier 2025. Ainsi, et à compter de cette date, les états de synthèse seront impactés en considération de la divergence entre, d'une part, la nouvelle et unique modalité retenue par l'avis N° 20 du CNC pour la comptabilisation du chiffre d'affaires et d'autre part, celle retenue auparavant par le Groupe Résidences Dar Saada en application des prescriptions du PCSI en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024.

En conséquence et à compter du 1^{er} janvier 2025, le Groupe a modifié sa méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires pour ses activités de promotion immobilière. Conformément à une réévaluation des critères de transfert de contrôle au sens d'IFRS 15, le chiffre d'affaires est désormais reconnu à la date de signature de l'acte notarié (livraison juridique du bien). Ce changement reflète une meilleure représentation du moment où le contrôle des biens immobiliers est effectivement transféré aux clients et qui s'aligne sur les nouvelles contraintes comptables locales.

Historique du groupe

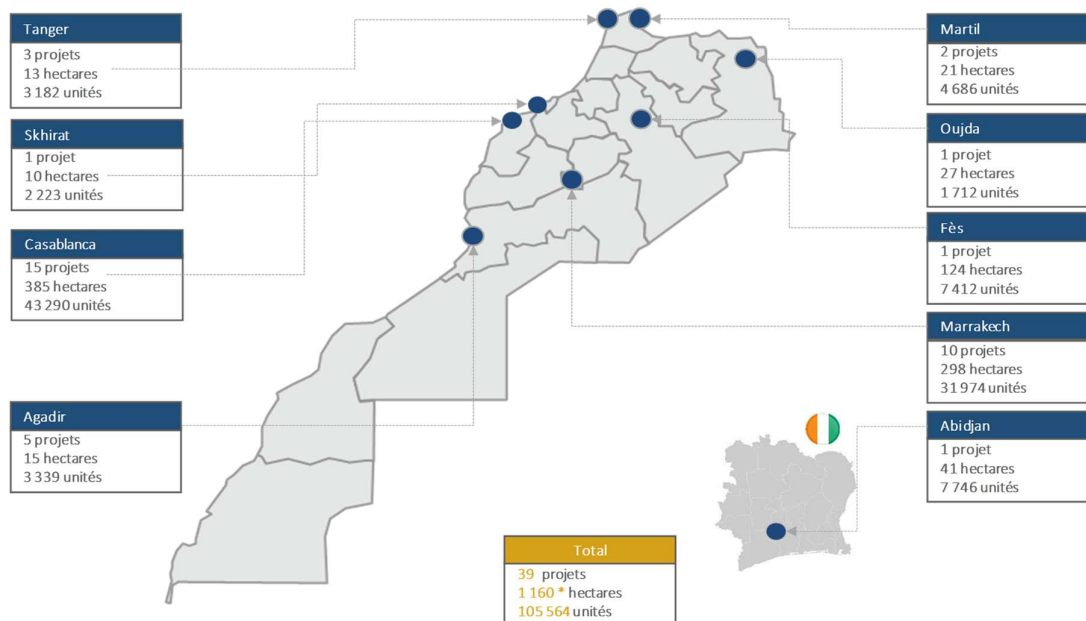


Présence géographique :

Leader sur le marché national du logement social et moyen standing, Résidences Dar Saada, lance différents projets immobiliers, au Maroc et en Afrique subsaharienne, totalisant une quarantaine de projets et environ 100 000 unités, dont la moitié est achevée à fin 2025.

La distribution géographique des projets du Groupe se présente ainsi :

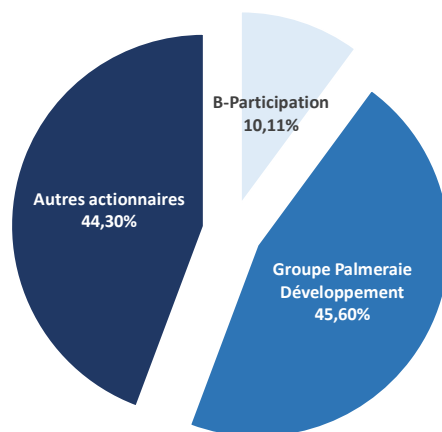
Cartographie des projets de Résidences Dar Saada



Répartition du capital :

A fin 2025, le capital du Groupe Résidences Dar Saada se présente comme suit :

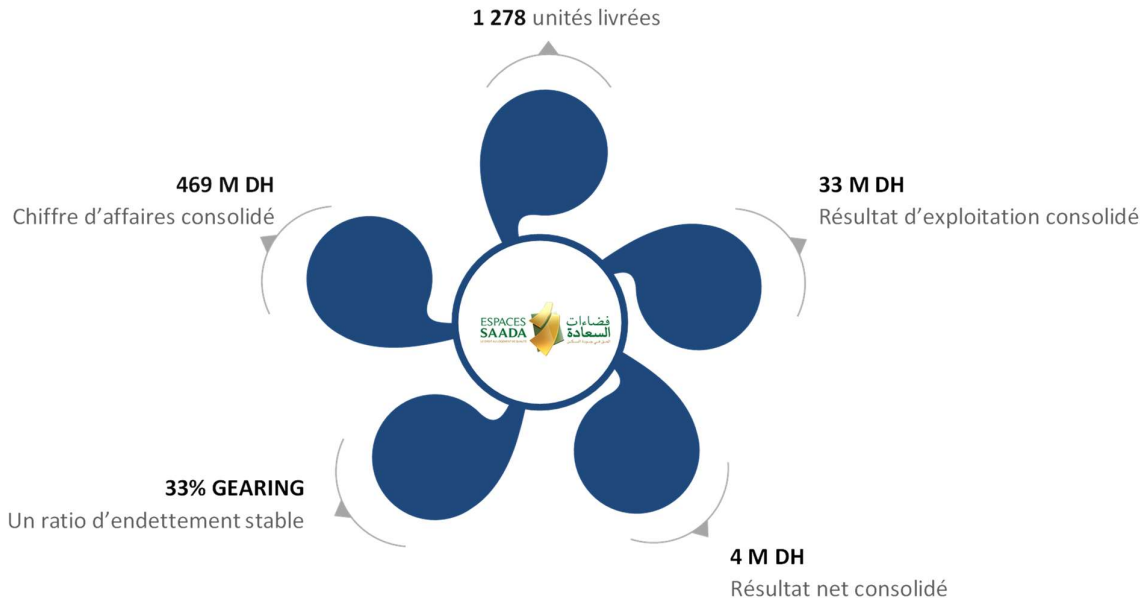
Actionnariat du Groupe RDS à fin 2025



Résidences Dar Saada en chiffres :

Les principales réalisations du Groupe Résidences Dar Saada au titre de l'exercice 2025 sont résumées dans le graphe ci-dessous. Pour plus de détails sur les performances opérationnelles et financières du Groupe, prière de se référer à la « Partie I - Commentaires des dirigeants » et à la « Partie II - Rapport de gestion » du présent rapport financier annuel 2025.

Chiffres clés de l'exercice 2025



b) Stratégie du Groupe en matière de RSE

Le modèle d'engagement social de Résidences Dar Saada (et de sa maison mère Groupe Palmeraie Développement) a pour ambition de contribuer à la stratégie nationale pour l'éducation, le développement et l'épanouissement des jeunes, et de devenir un acteur économique reconnu pour son engagement social.

La population cible de ce modèle est la jeunesse marocaine en milieu périurbain et plus particulièrement les jeunes habitant et/ou avoisinant les sites de Résidences Dar Saada et bénéficiant des équipements qui s'y trouvent. Les deux axes du modèle d'engagement de RDS sont (i) l'épanouissement des jeunes, en leur facilitant l'accès à l'art, la culture et le sport et (ii) la réussite scolaire en aidant ces jeunes dans leurs parcours scolaires et en leur donnant envie de réussir.

Les leviers d'action du Groupe à cet effet sont les suivants :

- Approcher les populations et étudier leurs besoins ;
- Conception de programmes adaptés aux besoins identifiés ;
- Conclusion de partenariats avec les acteurs de la société civile afin d'accompagner la mise en œuvre des programmes initiés ;
- Fédération des partenaires du Groupe autour des programmes entrepris ;
- Apport et/ou recherche du financement nécessaire à la réalisation des programmes ;
- Pilotage des projets et veille à leur pérennité.

4. Notre contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

Au cours du cycle de vie de chaque bâtiment, de la conception à la construction, en passant par l'occupation et l'exploitation jusqu'à la démolition, l'impact du bâtiment sur l'environnement et la société va des matériaux utilisés pendant la construction à la consommation d'énergie pendant l'occupation.

Les normes de durabilité, tel que les Standards GRI, permettent de rendre compte de ces impacts en définissant des normes communes telles que les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), la gestion et l'assainissement des terres et la main-d'œuvre utilisée par les entreprises opérant dans l'environnement bâti.


Nous avons entamé depuis 7 ans notre premier exercice dans une démarche de transparence vis-à-vis des impacts de nos activités sur l'environnement, l'économie et la société. Nous allons davantage consolider cette démarche au cours des années futures.

Résidences Dar Saada contribue à relever les défis de croissance durable exprimés par les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) pour 2030 adoptés au sommet des Nations Unies en septembre 2015. Cette divulgation répond aussi à l'attente du régulateur AMMC en matière de réalisation des objectifs et engagements RSE.

D'une manière précise, nous pouvons apporter une importante contribution aux trois ODD suivants :



Perspectives de contribution au Objectifs de Développement Durable :

Objectifs de Développement Durable	Perspectives de contribution
	<ul style="list-style-type: none">• Logements sociaux avec des prix abordables pour les franges de populations les plus vulnérables ;• Construire des équipements publics pour améliorer la vie de ces populations.



- N'est pas pertinent pour nous compte tenu de la nature des activités de Résidences Dar Saada.



- Offrir des logements décents et des équipements publics ;
- Promouvoir la santé et la sécurité dans les lieux de travail ;
- Garantir une conception des bâtiments axée sur la qualité de l'environnement intérieur, comme l'éclairage, la qualité de l'air et la verdure, s'est avérée avoir un impact positif sur la santé et le bien-être.



- Offrir des logements décents et des équipements publics.



- Nous équipons de nombreux projets avec des maisons de jeunes et des équipements publics sociaux qui aident à l'insertion des femmes dans la vie économique.



- Nous équipons de nombreux projets avec des stations de filtration d'eau et des bassins d'orage...



- Nous participons à un éclairage public intelligent grâce aux panneaux solaires disponibles.



- Sur nos différents chantiers, nous recrutons des ouvriers et des agents de sécurité auprès des communautés locales ;
- Nous luttons également contre le travail informel et le travail des enfants sur nos chantiers.



- Concevoir des solutions de construction durable et peu coûteuses grâce à nos partenaires.

 <p>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Logements décents à prix abordable ; • Équipements publics favorisant l’insertion des jeunes.
 <p>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement dans les communautés locales ; • Construction des équipements publics ; • Respect de l’environnement dans la construction.
 <p>12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des ressources de manière responsable (eau, énergie, éclairage...).
 <p>13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des ressources de manière responsable (eau, énergie, éclairage...).
 <p>14 VIE AQUATIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas construire dans des écosystèmes côtiers.
 <p>15 VIE TERRESTRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter, préserver et développer les zones vertes.
 <p>16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à l’amélioration des institutions nationales de l’urbanisme et de l’administration.
 <p>17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler en collaboration avec toutes les parties prenantes du secteur (architectes, ministère, associations...).

II. Étude de matérialité et parties prenantes

1. Notre approche du dialogue

Conditions de dialogue avec les parties prenantes

Notre approche en matière de dialogue suppose une démarche d'écoute et d'échange interactif entre le Groupe Résidences Dar Saada et ses parties prenantes. Dans le cadre de ce rapport, nous fournissons une liste de Groupes de parties prenantes, la méthodologie d'identification et de sélection des parties prenantes. Toutes les parties prenantes questionnées l'ont été dans le cadre de la préparation de ce rapport. Nous présenterons, enfin, les principaux enjeux ESG priorisés dans le cadre de notre étude de matérialité.

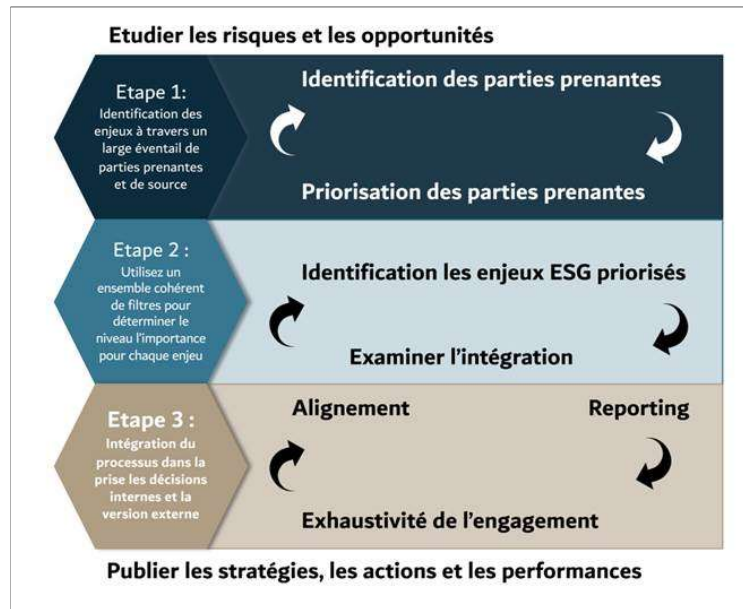
Le Groupe Résidences Dar Saada a adopté depuis son premier rapport ESG une démarche globale pour identifier des enjeux ESG prioritaires pour le Groupe. Cette démarche est présentée comme suit :



En appliquant les lignes directrices des Standards GRI et la norme AA1000, l'étude de matérialité s'est déroulée selon le modèle suivant :

- Identification des thèmes d'intérêt général : cette identification s'est élaborée à partir des thématiques sectorielles du secteur, des classements de performance et des approches en matière de développement durable des opérateurs ainsi que des tendances globales sectorielles. Sur 68 thèmes identifiés, 40 ont été retenus.
- Les parties prenantes externes de Résidences Dar Saada (bailleurs de fonds, fournisseurs, clients, experts et régulateurs...) ont exprimé leurs attentes en matière de développement durable.
- Résidences Dar Saada a invité ses collaborateurs, son encadrement et ses instances de gouvernance à se prononcer sur la hiérarchisation des sujets liés au développement durable.

Démarche de l'identification et de l'intégration des enjeux ESG prioritaires
dans les stratégies et actions du Groupe



2. Nos parties prenantes

Politiques et critère de sélection des parties prenantes (clients, fournisseurs et partenaires...)

L'identification des parties prenantes constitue un exercice fondamental pour RDS afin d'évaluer la criticité des parties prenantes et leur octroyer un poids en fonction d'un certain nombre d'attributs. Cet exercice a permis de ressortir avec la cartographie des parties prenantes selon le modèle ci-dessous :



Les parties prenantes du Groupe Résidences Dar Saada

Principales attentes de nos parties prenantes :

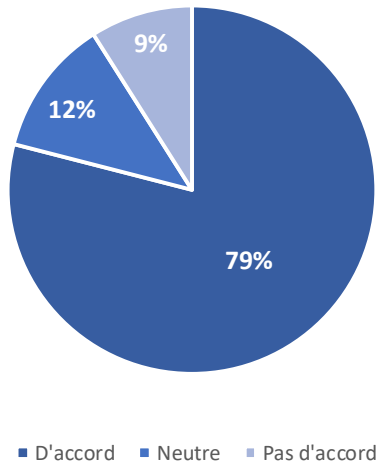
Parties prenantes	Attentes	Mode de communication et actions
Actionnaires et Investisseurs	<p>Profitabilité à long terme</p> <p>Transparence</p>	RDS a mis en place plusieurs canaux de discussion avec les investisseurs : une direction des relations institutionnelles, une adresse mail, une liste de diffusion (mailing list), un site web institutionnel avec de l'actualité régulière et des publications spécifiques et périodiques dans les deux langues : français et anglais.
Clients	<p>Service après-vente</p> <p>Offre innovante</p> <p>Commodité et espaces verts</p>	<p>Une mesure de la satisfaction client à travers des enquêtes de satisfaction menées en interne une fois par mois pour les clients réservataires et une fois par an pour les clients livrés. Les axes d'améliorations ressortis par les clients sont systématiquement déployés à travers des plans d'action.</p> <p>Suite à la crise sanitaire de Covid-19, nous avons également amélioré la digitalisation de la relation client (amélioration du site internet commercial, visite virtuelle,).</p>
Collaborateur	<p>Formation</p> <p>Écoute</p> <p>Engagement</p>	<p>Des team buildings d'échanges sont organisés périodiquement.</p> <p>Renforcement de l'engagement des collaborateurs en mettant en place la pratique du télétravail pendant les vagues de Covid-19, et en assurant un échange régulier et de façon transparente.</p>
Régulateurs	Éthique et conformité	<p>Nous nous conformons à toutes les directives relatives au secteur de l'immobilier et aux sociétés faisant appel public à l'épargne.</p> <p>Un rapport déontologique est actualisé deux fois par an auprès de l'AMMC.</p>
Partenaires (Fournisseurs et constructeurs)	Délais	Adopter une charte du bon payeur par les équipes de la direction Achat.

Évaluation de l'engagement RSE par les parties prenantes de Résidences Dar Saada

Une vaste consultation des parties prenantes a permis d'identifier 40 enjeux prioritaires. La consultation a porté sur 1 500 parties prenantes en prenant appui sur une solution de consultation digitale des parties prenantes.

La consultation en ligne a permis de récupérer environ 54% de participation. L'enquête a révélé que 79% des parties prenantes considèrent Résidences Dar Saada comme une entreprise socialement responsable, 12% sont neutres, et 9% ne la considèrent pas comme socialement responsable.

Perception de Résidences Dar Saada comme « entreprise socialement responsable » par ses parties prenantes



3. Matérialité des enjeux ESG

Matérialité

Résidences Dar Saada applique la définition de matérialité des standards GRI

Le cadre de reporting des Standards GRI, considère que les questions importantes sont celles qui sont d'une grande importance pour nos parties prenantes et qui affectent notre capacité à créer de la valeur à court, moyen et long terme. Le rapport ESG, explique la GRI 102, doit couvrir les enjeux qui :

- Reflètent les impacts économiques, environnementaux et sociaux majeurs de l'organisation ; ou
- Influencent considérablement l'évaluation et les décisions des parties prenantes.

Nous rappelons qu'à l'avènement de la crise sanitaire relative à Covid-19 en 2020 nous avons constaté une prise de conscience de la part de nos parties prenantes sur de nouvelles priorités de types sociétal, de gouvernance et de développement durable. En effet, cette crise sanitaire a eu un effet positif en ce qui concerne la valorisation des critères ESG dans le business modèle des entreprises (qualité et durabilité des logements, continuité opérationnelle, protection des collaborateurs...).

Cette prise de conscience et ce changement l'ordre de priorités dans la vie des individus et des entreprises, ont poussé le Groupe Résidences Dar Saada à faire le choix d'actualiser sa matrice de matérialité pour l'année 2020, et ce afin de mettre en évidence les nouveaux enjeux ESG prioritaires pour nos parties prenantes. Les nouveaux enjeux nous permettront d'adapter notre stratégie RSE pour les années à venir.

Ainsi, nous avons fait le choix d'élargir le nombre des enjeux objet de la consultation de nos parties prenantes, et ce pour prendre en considération l'impact de la crise sanitaire sur la perception de l'importance des enjeux ESG auprès de nos parties prenantes. Nous avons créé donc une matrice pour aider à hiérarchiser 40 principaux enjeux importants. La matrice montre l'importance que Résidences Dar Saada et ses parties prenantes accordent à ces 40 principaux enjeux matériels.

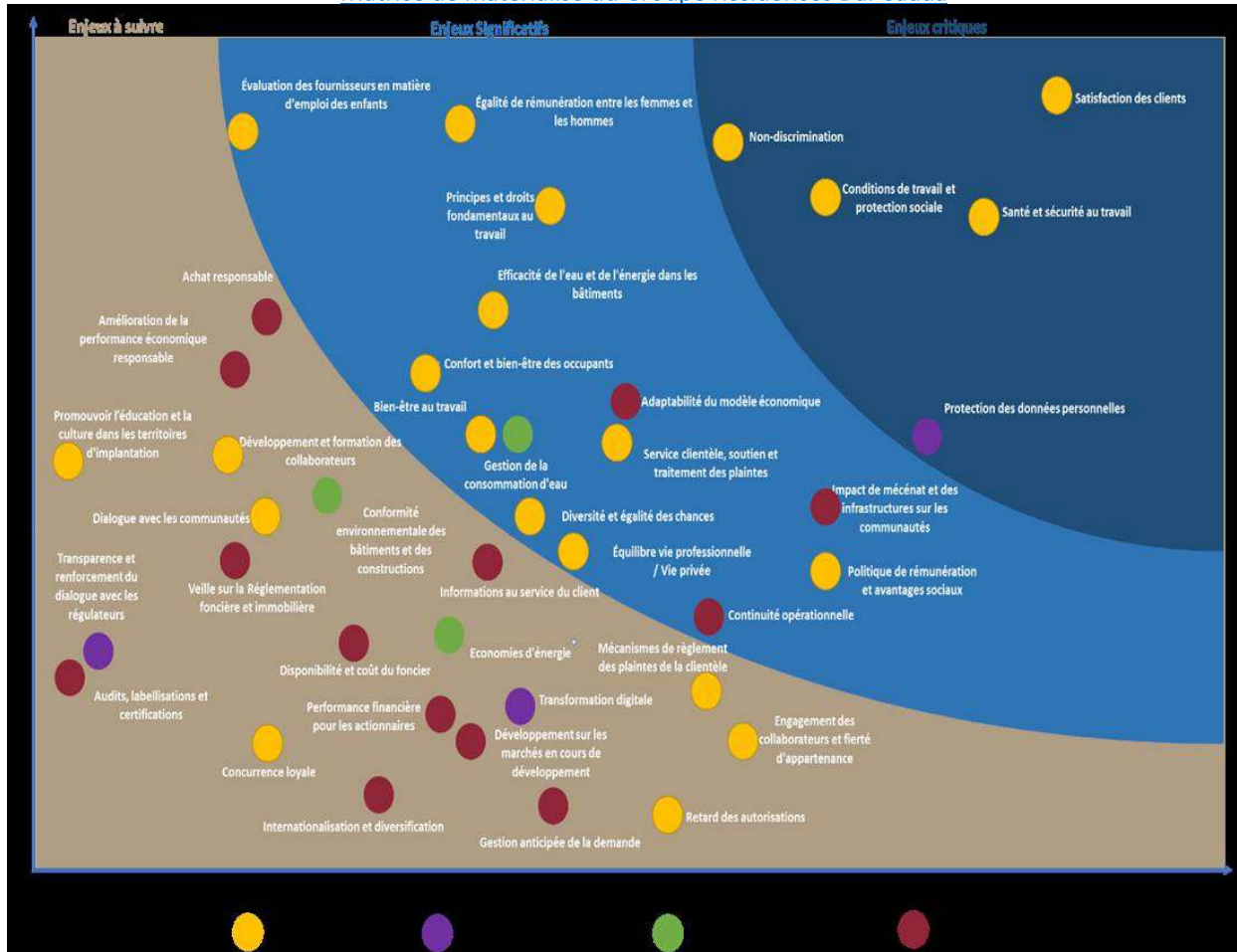
Nous avons inclus des sujets liés à la stratégie, à la gouvernance, à la performance de nos activités en relation avec les dimensions sociales et environnementales, mais aussi, à ceux liés aux risques émergents.

Nous avons examiné ce qui était important pour les principales parties prenantes, et ce, sur quoi Résidences Dar Saada peut avoir un impact significatif.

La matrice de matérialité classe principalement les enjeux par importance : enjeux à suivre, enjeux significatifs et enjeux critiques et par nature : environnement, social, gouvernance et économique. Au titre de cette l'année, nous nous sommes appuyés sur la précédente analyse de matérialité menée initialement en 2020 et se concentrer plus sur les sujets clés ayant une double importance et/ou incidence auprès de nos parties prenantes et auprès du Groupe lui-même, aussi bien dans l'actuel rapport que dans le pilotage des sujets ESG.

Matrice de Matérialité

Matrice de matérialisé du Groupe Résidences Dar Saada



La matrice représente le niveau de « pertinence » des sujets en fonction de l'importance croissante accordée par les parties prenantes externes pour ces thèmes (axe vertical) et des sujets d'intérêt pour Résidences Dar Saada (axe horizontal). Tous les sujets représentés sur la matrice sont considérés comme importants pour Résidences Dar Saada.

La matrice de matérialité actualisée de Résidences Dar Saada intègre la montée en puissance des questionnements de ses parties prenantes sur les thématiques liées à la dimension socio-économique. Cela est de nature à orienter les décisions et les engagements de Résidences Dar Saada.

Le dialogue est le fondement de la démarche de la responsabilité sociale d'entreprise (RSE). Cette approche permet d'identifier et de prioriser les risques liés aux enjeux sociétaux et environnementaux dans les villes, régions et pays où le Groupe Résidences Dar Saada est présent, notamment en détectant les signaux faibles.

C'est également un excellent moyen de saisir des opportunités d'innovation et de cerner les perspectives de croissance pour le Groupe.

Priorisation des enjeux ESG

A titre de cette analyse, il a été établi trois niveaux d'enjeux. Les enjeux critiques, les enjeux significatifs et les enjeux à suivre.

L'analyse de matérialité réalisée en 2025 nous a permis de ressortir cinq enjeux critiques parmi 40 enjeux recensés :

Enjeux critiques	Chapitres
Satisfaction des clients	Satisfaction client
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail
Conditions de travail et protection sociale	Pratiques RH
Protection des données personnelles	Satisfaction client
Non-discrimination	Pratiques RH

Les enjeux liés à la satisfaction des clients, la santé et la sécurité au travail et les pratiques RH ont été évalués comme très importants par le Groupe et par les parties prenantes. Ainsi plusieurs actions ont été menées au titre de l'année 2025 pour répondre à ces enjeux :

- Satisfaction client :

- Ajuster des dispositifs d'écoute client pour comprendre et répondre aux nouvelles attentes des clients.
- Digitaliser notre relation clients.
- Proposer des visites virtuelles 360° de nos maisons témoins en offrant une image vivante de haute qualité et une, sur nos réseaux sociaux et notre site internet commercial.
- Garantir la sécurité des données personnelles des clients et collaborateurs.

- Préserver la santé et la sécurité des collaborateurs à travers :

- Des mesures liées à la protection du personnel et à l'hygiène par la mise en disposition de gels hydro-alcoolique à l'ensemble du personnel.
- Des mesures liées à l'activité de production par la sensibilisation les sous-traitants à respecter les mesures de précaution instaurées par les autorités

- Pratiques RH :

- Mesures liées à l'organisation du travail et la mise place du télétravail.
- Renforcement d'équipe médicale.
- Fermeture des lieux de rassemblement notamment le restaurant.
- Adopter une politique de recrutement équitable pour les collaborateurs.
- Combattre le clientélisme et le favoritisme.

4. Impact sur les communautés locales

Impact économique et social sur riverains ou populations locales et développement régional : création d'emplois, investissement dans les domaines de la santé, de la culture, l'éducation

Dans le cadre de sa politique RSE, Résidences Dar Saada a créé en 2013 la « Fondation Espaces Saada pour l'Alphabétisation et l'Insertion par l'Éducation ». La fondation a pour objet de lutter contre toute forme d'analphabétisme et d'œuvrer, par tous les moyens, à permettre aux personnes analphabètes de recevoir des éléments de base les préparant à être autonome et à prendre en charge leur insertion harmonieuse dans le tissu social global.

Impact des investissements en matière d'infrastructures et de services publics

En décembre 2017, Résidences Dar Saada a lancé un programme de parrainage d'écoles publiques nommé « Ajjal Saada ». Les écoles publiques concernées par ce programme sont situées au sein des projets résidentiels réalisés par RDS et aux alentours et accueillent les jeunes habitants du projet ainsi que d'autres populations environnantes.

Ce programme consiste à mettre en place plusieurs actions au sein des écoles en vue de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la réussite et à l'épanouissement de ces jeunes. Chaque programme est organisé en mode projet dont les grandes lignes consistent à :

- Conclure des partenariats cadres avec les Directions Provinciales de l'Éducation Nationale dont relèvent ces écoles qui sont impliquées dans toutes les actions menées par le Groupe au profit de ces établissements.
- Mobiliser un grand nombre d'acteurs associatifs notoires en tant que partenaires du Groupe autour de ces programmes. Chaque acteur étant expert dans un domaine particulier.
- Piloter la réalisation et assurer le suivi des actions.

Actions correctives mises en place au sein des activités comprenant des impacts négatifs significatifs potentiels ou avérés sur les communautés locales

Les actions menées dans le cadre de ce programme incluent :

- La subvention de classes de préscolaire ;
- L'aménagement d'espaces verts et de jardins pédagogiques ;
- La mise en place d'activités parascolaires au profit des enfants tout au long de l'année ;
- L'aménagement des terrains de sport ;
- L'organisation de programmes sportifs et de coaching ;
- La sensibilisation et l'éducation à la santé ;
- L'octroi de soutien scolaire ;
- L'encouragement à la lecture à travers la mise à disposition de bibliothèques ;
- L'accompagnement des écoles pour l'obtention du label d'école verte octroyé par la Fondation Mohamed VI pour la Protection de l'Environnement (forage de puits, installations permettant l'économie de l'énergie et de l'eau) ;
- L'organisation de fêtes de fin d'année ;
- L'organisation de sessions de formation au leadership et à l'entrepreneuriat féminin au profit des mamans

A ce jour, plus de 800 jeunes bénéficient de ces programmes dont 50% sont des habitants de projets de Résidences Dar Saada et 50% sont issus des douars environnants.

Les partenaires du Groupe ayant participé à la réalisation de ces programmes sont notamment :

- La Fondation Marocaine pour la Promotion de l'Enseignement Préscolaire ;
- L'association TIBU Maroc pour le basketball ;
- La Fondation Enfance Maghreb Avenir ;
- La Fondation Mayshad ;
- La caravane de Santé de Daba Doc ;
- Des professeurs de théâtre et de chant ;
- Des coaches ;
- Autres partenaires du Groupe.

5. Satisfaction clients

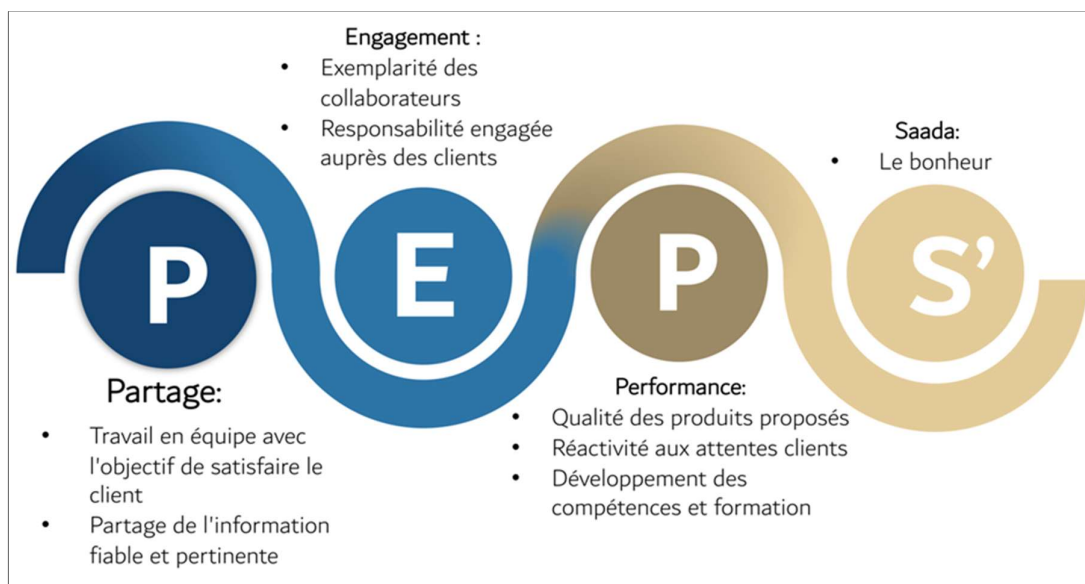
En 2025, comme chaque année, nous réalisons plusieurs enquêtes de satisfaction de nos clients à travers notre direction de relation clientèle. En effet, nous menons des enquêtes de satisfaction une fois par mois pour les clients réservataires et une fois par an pour les clients livrés. Les axes d'améliorations ressortis par les clients sont systématiquement déployés à travers des plans d'action.

Nous recueillons également les commentaires de notre force de vente sur divers aspects de leurs expériences avec les clients. Nous examinons les résultats pour identifier les façons dont nous pouvons continuer d'améliorer nos services.

Nous avons également amélioré la digitalisation de la relation client. À titre d'exemple, nous avons eu recours, à travers nos réseaux sociaux et notre site internet commercial, à des visites virtuelles 360° de nos maisons témoins en offrant une image vivante de haute qualité et une totale liberté de navigation pour une parfaite compréhension des volumes et des espaces.

Le Groupe Résidences Dar Saada a placé la satisfaction clients au cœur de sa stratégie et de ses objectifs. Le Groupe a entrepris un travail collaboratif d'identification des valeurs nécessaires pour remplir cette mission. La Société partage aujourd'hui quatre valeurs fondamentales dans la satisfaction des clients : Partage, Engagement, Performance et Bonheur.

Valeurs fondamentales du Groupe RDS pour la satisfaction client



Axes stratégiques de la satisfaction client :

Ce travail collaboratif a aussi permis de dégager 5 axes stratégiques de satisfaction client. Ces axes sont présentés dans le graphe suivant :

Axes stratégiques de la satisfaction client chez le Groupe RDS



Comment Résidences Dar Saada mesure-t-elle la performance de la satisfaction client ?

Vision	
Être le leader du secteur en matière de qualité, de satisfaction client, de développement du capital humain dans le concept de nos valeurs	
Axes stratégiques	Quelques indicateurs
1. Assurer la meilleure expérience client du marché	Nombre de réclamations – Service
	Délai moyen pour solder une réclamation
2. Garantir la qualité de nos produits	Taux des non-conformités pour notre charte qualité produit
	Respect du cahier de charges établi : conception, réalisation et réglementation
3. Développer le capital humain dans le respect du PEP'S	Taux de réalisation du plan de formation
	Taux de satisfaction des collaborateurs à travers des études de satisfaction
4. Renforcer l'orientation client dans l'organisation et les outils	Taux d'erreur dans le traitement
	Taux de réalisation de nos engagements entre directions contrat fournisseurs/clients
5. Faire de nos fournisseurs des partenaires partageant notre vision	Nombre de réclamations clients imputables aux fournisseurs
	Qualité d'exécution des engagements par les partenaires

Protection des données

La protection des données des clients de Résidences Dar Saada est centrale dans nos processus. Cela implique pour nous de traiter toute relation client comme strictement confidentielle. Nous respectons, ainsi, scrupuleusement, la loi n° 09-08 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

III. Éléments spécifiques

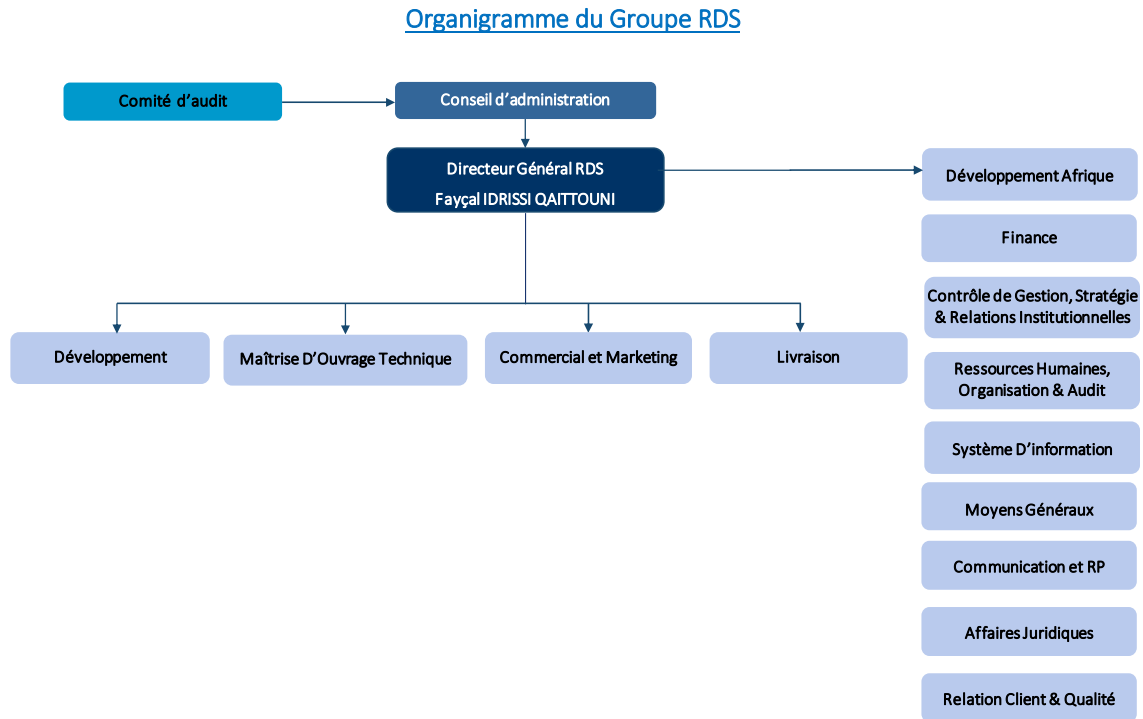
L'objectif de cette partie est d'informer le public sur les aspects de gouvernance, environnementaux et sociaux du Groupe Résidences Dar Saada.

1. Gouvernance de Résidences Dar Saada

a) Organigramme du Groupe Résidences Dar Saada

Résidences Dar Saada a opté pour une gouvernance à Conseil d'Administration. Celui-ci définit les orientations stratégiques du Groupe Résidences Dar Saada au niveau national et international et assure la surveillance de la gestion de ses activités.

L'organigramme fonctionnel du Groupe Résidences Dar Saada se présente comme suit :



b) Conseil d'administration

À fin décembre 2025, le conseil d'administration est composé de 6 administrateurs. Le Conseil d'Administration de Résidences Dar Saada est présidé par M. Hicham BERRADA SOUNNI. Le Conseil d'Administration s'est réuni 2 fois en 2025 avec un taux de participation de 90%.

Composition du conseil d'administration

Courant 2025, le Conseil d'Administration est composé des personnes suivantes :

Membres du Conseil d'Administration	Fonction	Début ou renouvellement du mandat	Expiration du mandat	Lien des personnes physiques avec l'Émetteur
M. Hicham Berrada Sounni	Président du Conseil d'Administration	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2022	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2027	Actionnaire fondateur
M. Abdelali Berrada Sounni	Administrateur	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2022	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2027	Actionnaire fondateur
M. Majid Benmlih	Administrateur	Renouvellement du mandat par Assemblée Générale tenue le 27 Juin 2023	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2028	Vice-président de Palmeraie Développement
M. Hassan El Basri	Administrateur indépendant	1 ^{ière} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 30 Juin 2020	AGO devant statuer sur les comptes de l'exercice 2025	Aucun
Mme Badia Benbadri	Administratrice	1 ^{ière} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 06 Juin 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028	Aucun
Mme Amina Menjra	Administratrice	1 ^{ière} nomination actée et approuvée par l'Assemblée Générale tenue le 06 Juin 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2029	Aucun

Ainsi, le conseil d'administration est composé de 6 membres dont :

- 1 membre exécutif ;
- 5 membres non exécutifs dont 1 administrateur indépendant.

Parité et règles suivies en la matière

A fin 2025, la société est consciente des exigences légales de parité. La société a nommé deux administratrices femmes s'agissant de Mesdames Amina Menjra et Badia Benbadri. Ainsi, avec ces nominations, la société s'est conformé au seuil progressif déterminé par la loi.

Nombre de réunion par an

Le conseil d'administration se réunit au moins 2 fois par an, sinon il pourrait se réunir autant que nécessaire.

Autres mandats et fonctions principales des administrateurs

A fin 2025, les administrateurs de Résidences Dar Saada occupent également les postes suivants :

Hicham Berrada Sounni

Société	Fonction
B Group	Vice-président
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Groupe Palmeraie Développement	PDG – Administrateur
Palmines	Administrateur
Palmagri	Administrateur
Bois & Co	Co-gérant
RDS V	PDG – Administrateur
RDS IV	PDG – Administrateur
Sakan Colodor	Gérant
Excellence Immo	Gérant
Badalona	Gérant
RDS VII	Gérant

Abdelali Berrada Sounni

Société	Fonction
B Group	Président
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Groupe Palmeraie Développement	Administrateur

Majid Benmlih

Société	Fonction
Groupe Palmeraie Développement	Vice-Président et Administrateur
Uniconfort Maroc Dolidol	Administrateur
Palmines	Administrateur
Palmagri	Administrateur

Hassan El Basri

Société	Fonction
Build and Run Consulting	Président fondateur

Amina Menjra

Société	Fonction
IB GROUP	Cogérante
KILARI	Cogérante
Emotion & happyness	Administratrice

Badia Benbadri

Société	Fonction
Résidences Dar Saada	Directrice de Cabinet du Président

Rémunération des administrateurs et du Comité de Direction

Les administrateurs du Groupe Résidences Dar Saada ne perçoivent pas de jetons de présence au titre de leurs mandats.

Par ailleurs, le Groupe dispose d'un Comité de Direction qui veille à la réalisation des directives du conseil d'administration. La masse salariale perçue par les membres du Comité de Direction se présente ainsi :

En K MAD

Année	2025	2024	2023
Rémunérations des dirigeants	17.732,92	16.333,11	15 389,43

Administrateurs indépendants

Informations à propos de l' administrateur indépendant		
Civilité	Monsieur	
Nom et prénom	Hassan EL BASRI	
Nationalité	Marocaine	
Âge	69 ans	
Date de début du mandat	Date de début/renouvellement du mandat	Date d'échéance du mandat
	30/06/2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025

Biographie et principales compétences	Diplômé de l'Institut Supérieur de Commerce et d'Administration des Entreprises. Il débute sa carrière au sein de l'Inspection Générale des Finances où il fût admis en 1983 et procède à l'audit de plusieurs administrations centrales. Il a ensuite occupé plusieurs postes de responsabilité au sein de la Direction du Budget du Ministère de l'Economie et des Finances, la Direction du Trésor, et le Groupe Banque Populaire où il occupa pendant plusieurs années la fonction de Directeur Général en charge des Risques Group. M. El Basri fût également Président de la Fédération des secteurs bancaires et financiers de la CGEM et membre de la Commission National de Recours fiscal. En 2017, M. El Basri a fait prévaloir ses droits à la retraite dans la perspective de mettre son expertise et son savoir-faire au service des investisseurs nationaux et internationaux
Principales fonctions	Voir les fonctions de M. Hassan El Basri plus haut.

Critères retenus pour la qualification d'administrateurs d'indépendants :

En conformité avec la loi 20-19 (modifiant et complétant la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes) dans son article 41 bis, Résidences Dar Saada se base sur les critères suivants pour définir un administrateur indépendant :

- Ne pas avoir été, au cours des trois (3) années précédant sa nomination, salarié ou membre des organes d'administration, de surveillance ou de direction de la société ;
- Ne pas avoir été, au cours des trois (3) dernières années, représentant permanent, salarié ou membre de l'organe d'administration, de surveillance ou de direction d'un actionnaire ou d'une société que ce dernier consolide ;
- Ne pas avoir été, au cours des trois (3) dernières années, membre de l'organe d'administration ou de surveillance ou de direction, d'une société dans laquelle la société détient une participation quel que soit son pourcentage ;
- Ne pas être, membre de l'organe d'administration, de surveillance ou de direction d'une société dans laquelle la société dispose d'un mandat au sein de l'organe d'administration ou de surveillance, ou dans laquelle un membre des organes d'administration ou de surveillance ou de direction de la société, en exercice ou l'ayant été depuis moins de trois (3) ans, détient un mandat au sein de son organe d'administration, de surveillance ou de direction ;
- Ne pas avoir été ou avoir représenté, durant les trois (3) dernières années, un partenaire commercial ou financier ou exerçant une mission de conseil auprès de la société ;
- Ne pas avoir un lien de parenté jusqu'au deuxième degré avec un actionnaire ou un membre du conseil d'administration de la société ou son conjoint ;
- Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la société au cours des six (6) années précédant sa nomination.

c) Comité d'audit

COMITÉ D'AUDIT	
Composition	
Président	Membres permanents
Monsieur Hassan EL BASRI	Monsieur Majid BENMLIH
Périodicité	
Se réunit au moins deux fois par an	
Missions	
<ul style="list-style-type: none">- Suivi de l'élaboration de l'information destinée aux actionnaires, au public et à l'Autorités Marocaine du Marché des Capitaux ;- Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et, le cas échéant, de gestion des risques de la Société ;- Suivi du contrôle légal des comptes sociaux et consolidés ;- Examen et suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes, en particulier en ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à l'entité contrôlée.	

d) Relations avec les actionnaires

i. Information communiquée aux actionnaires

Le Groupe Résidences Dar Saada met à la disposition du public en général, et de ses actionnaires en particulier, un site institutionnel dédié qui comprend l'ensemble des informations importantes et des communiqués de presse publiés :

www.saadacorporate.com

Le site est actualisé de manière permanente et la diffusion de l'information est assurée en deux langues : français et anglais.

Le Groupe met également à la disposition de ses investisseurs et de ses actionnaires une direction dédiée pour répondre à toutes leurs questions. Il s'agit de la Direction Relations Institutionnelles et Développement Afrique. Pour toute demande d'information, une adresse mail est disponible : investor.relations@rds.ma

ii. Assemblée générale

Les modes de convocation, les conditions d'admission, les quorums et les conditions d'exercice des droits de vote des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Résidences Dar Saada sont conformes à la loi 17-95 telle que modifiée et complétée.

Mode de convocation

L'article 23 des statuts stipule que les assemblées sont convoquées par le Conseil d'Administration.

Les Assemblées Générales Ordinaires peuvent également être convoquées par :

- Les commissaires aux comptes qui ne peuvent y procéder qu'après avoir vainement requis sa convocation par le Conseil d'Administration ;
- Le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la société et pendant la période de liquidation ;
- Un mandataire désigné par le président du tribunal statuant en référé, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après une offre publique d'achat ou d'échange ou après une cession d'un bloc de titres modifiant le contrôle de la société.

La Société est tenue, trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée des actionnaires, de publier dans un journal figurant dans la liste fixée par application de l'article 39 du dahir portant loi n° 1-93-212 du 4 rabii II 1414 (21 septembre 1993), un avis de réunion contenant les indications prévues à l'article 124 de la Loi 17-95 telle que modifiée et complétée ainsi que le texte des projets de résolutions qui seront présentés à l'assemblée par le conseil d'administration ou le directoire.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de dix jours à compter de la publication de l'avis prévu à l'alinéa précédent. Mention de ce délai est portée dans l'avis.

La convocation aux Assemblées est faite par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu de siège social, quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée.

Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée est convoquée huit jours au moins à l'avance, dans les mêmes formes que la première. L'avis de convocation de cette deuxième Assemblée reproduit la date et l'ordre du jour de la première.

La convocation indique, le cas échéant, les conditions et les modalités de vote par correspondance.

Lors de la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- La Société joindra à la convocation visée à l'alinéa précédent, les états de synthèse de l'exercice écoulé en indiquant clairement s'ils ont été vérifiés ou non par les commissaires aux comptes ;
- A partir de la date de convocation, les actionnaires ou leurs mandataires pourront consulter les documents suivants au siège social et s'en faire délivrer une copie :
 - L'ordre du jour et le texte des projets de résolutions ;
 - L'inventaire des éléments de l'actif et du passif ;
 - Les états de synthèse de l'exercice écoulé ;
 - Le rapport des commissaires aux comptes et de leur rapport spécial ;
 - Le rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - La liste des actionnaires.

Le rapport de gestion du Conseil d'Administration doit contenir tous les éléments d'information utiles aux actionnaires pour leur permettre d'apprécier l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé, les opérations réalisées, les difficultés rencontrées, les résultats obtenus, la formation du résultat distribuable, la situation financière de la société et ses perspectives d'avenir.

Le rapport de gestion du conseil d'administration fait ressortir la valeur et la pertinence des investissements entrepris par la Société, ainsi que leur impact prévisible sur le développement de celle-ci. Il fait, également, ressortir, le cas échéant, les risques inhérents auxdits investissements ; il indique et analyse les risques et événements, connus de la direction ou de l'administration de la société, et qui sont susceptibles d'exercer une influence favorable ou défavorable sur sa situation financière.

L'assemblée se réunit au lieu, jour et heure désignés dans la convocation, soit au siège social, soit en tout autre lieu de la ville où ce siège est situé.

Ordre du jour

Selon l'article 24 des statuts, l'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Toutefois, un ou plusieurs Actionnaires représentant la proportion du capital social prévue par la loi ont la faculté de requérir l'inscription d'un ou de plusieurs projets de résolutions à l'ordre du jour, par lettre recommandée adressée au siège social dix jours au plus tard à compter de l'avis de convocation.

Sous réserve des questions d'intérêt minime, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de façon claire et précise.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour de l'assemblée ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Composition

Selon l'article 25 des statuts, l'assemblée générale se compose de tous les actionnaires disposant d'au moins une action de la société.

Les sociétés actionnaires se font représenter par le mandataire spécial qui peut ne pas être lui-même actionnaire.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, ou par son tuteur, par son conjoint ou par un ascendant ou descendant, sans qu'il soit nécessaire que ces derniers soient personnellement actionnaires. L'actionnaire peut également se faire représenter par toute personne morale ayant pour objet social la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour avoir le droit de participer aux Assemblées Générales, déposer au lieu indiqué par l'avis de convocation, cinq (5) jours au plus avant la date de la réunion, un certificat de dépôt délivré par l'établissement dépositaire de ces Actions. Les propriétaires d'Actions nominatives peuvent assister à l'assemblée générale sur simple justification de leur identité, à condition d'être inscrits sur les registres sociaux.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par des moyens de visioconférence ou par des moyens équivalents permettant leur identification.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne seront pas pris en considération pour le calcul de la majorité des voix.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

A compter de la convocation de l'assemblée, un formulaire de vote par correspondance et ses annexes sont remis ou adressés, aux frais de la Société, à tout actionnaire qui en fait la demande, par tous moyens prévus par les statuts ou l'avis de convocation. La Société doit faire droit à toute demande déposée ou reçue au siège social au plus tard dix jours avant la date de la réunion.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée. La date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de deux jours à la date de la réunion de l'assemblée.

Le contenu du formulaire de vote par correspondance, ainsi que les documents qui doivent y être annexés, sont fixés par décret.

Conditions d'exercice des droits de vote

L'article 27 des statuts stipule que chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propiétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

En cas de nantissement des actions, le droit de vote est exercé par le propriétaire.

La Société ne peut voter avec des actions qu'elle a acquises ou prises en gage.

Quorum et majorité

Assemblée générale ordinaire

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit réunir le quart, au moins, des actions ayant le droit de vote, à l'exclusion des actions acquises ou prises en gage par la Société ; si elle ne réunit pas ce quorum, une nouvelle assemblée est convoquée pour laquelle aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il n'est pas tenu compte des actions que la Société a acquises ou prises en gage.

Dans les assemblées générales ordinaires, les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire n'est régulièrement constituée et ne peut valablement délibérer que si elle est composée d'un nombre d'actionnaires représentant au moins sur première convocation, la moitié, et sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote, à l'exclusion des actions acquises ou prises en gage par la Société.

A défaut de réunir le quorum du quart, cette deuxième assemblée peut être prorogée à une date ultérieure de deux mois au plus à partir du jour auquel elle avait été convoquée et se tenir valablement avec la présence ou la représentation d'un nombre d'Actionnaires représentant le quart, au moins du capital social.

Pour le calcul du quorum, il n'est pas tenu compte des actions que la Société a acquises ou prises en gage.

Dans les assemblées générales extraordinaires, les délibérations sont prises à la majorité des deux tiers des voix des Actionnaires présents ou représentés.

e) Gouvernance de l'éthique

Actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Résidences Dar Saada est conscient du risque que représente la corruption pour ses activités. Elle a donc mis en place un système d'information permettant d'afficher en temps réel la progression des ventes de ses appartements et de circonscrire, ainsi, toute tentative de corruption de ses commerciaux vis-à-vis des clients finaux.

Auprès des fournisseurs stratégiques, le Groupe Résidences Dar Saada implémente une politique d'Appel d'offre transparente avec des ouvertures de plis en commission et une communication systématique des résultats auprès des fournisseurs soumissionnaires.

Mesures prises en réponse à des incidents de corruption

Il ne s'est passé, au cours des trois derniers exercices, aucun incident de corruption. Toutefois, nos procédures prévoient des mesures disciplinaires et légales envers les parties impliquées.

2. Informations environnementales

a) Nos impacts environnementaux

Activités ayant un impact sur l'environnement et chiffres

Les principaux impacts du secteur de la promotion immobilière sur l'environnement sont liés au développement de l'urbanisme et aux de construction d'immeubles. Les principaux éléments de l'environnement impactés du secteur de la promotion immobilière sont :

- L'eau ;
- L'air ;
- La biodiversité.

Au niveau du Groupe Résidences Dar Saada, nous ne disposons pas de statistiques concernant ces impacts.

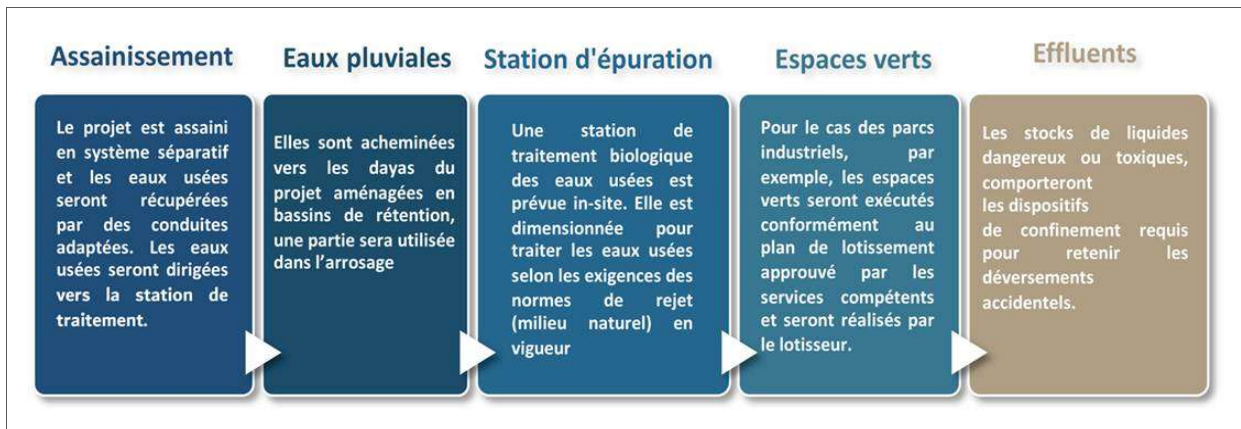
b) Politique environnementale

Politique environnementale, mesures pour limiter les impacts environnementaux, les normes et objectifs fixés en la matière

Comme expliqué dans notre chaîne de valeur, la partie construction est réalisée par des fournisseurs du Groupe Résidences Dar Saada. Conscients de notre rôle en termes d'impacts environnementaux, nous incluons dans nos cahiers de charges un ensemble de préconisations environnementales. A termes, ces préconisations intégreront notre politique environnementale.

Voici un exemple de schéma que nous implémentons pour limiter les impacts environnementaux. Exemple d'un parc industriel :

Mesures pour limiter les impacts environnementaux – exemple d'un parc industriel



c) Litiges environnementaux

Litiges et poursuites pour problématiques environnementales

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe Résidences Dar Saada n'a reçu aucune injonction à payer une amende ou une sanction non-monnaire pour non-conformité à la législation et/ou à la réglementation environnementales. Résidences Dar Saada n'a identifié aucun cas de non-conformité à la législation et/ou à la réglementation environnementale.

d) Réduire l'impact environnemental

Actions et mesures pour évaluer et minimiser les impacts environnementaux

Mesures de gestion et d'élimination des déchets

Consommation Eau, Énergie, Matières premières...

Pour réduire l'impact de notre activité sur l'environnement, nous équipons nos projets d'équipements et outils qui améliorent significativement l'utilisation des ressources naturelles :

- Bassins d'orage ;
- Solutions d'arrosage ;
- Éclairage public intelligent ;
- Kits d'épuration d'eau ;
- Implantation d'arbre.

3. Informations sociales

a) Les grandes lignes de la politique des ressources humaines :

Recrutement

Le recrutement est l'une des composantes vitales de la gestion du capital humain chez le Groupe Résidences Dar Saada. En effet, le Groupe met à disposition de multiples offres d'emploi aux jeunes diplômés qui souhaitent intégrer une entreprise performante, innovante et pérenne. Pour cela, le Groupe Résidences Dar Saada s'engage à conduire les différentes étapes de la procédure de recrutement de manière à assurer une évaluation objective des compétences professionnelles des candidats.

Rémunération

L'objectif principal de la politique salariale du Groupe Résidences Dar Saada est d'assurer la cohésion entre les objectifs individuels et les objectifs stratégiques du Groupe.

Les collaborateurs sont rétribués en fonction de leur performance globale et des efforts personnels fournis.

C'est dans cette optique que le Groupe a mis en place un système d'évaluation « Performance Management » afin de définir conjointement des objectifs clairs, réalisables et mesurables sur lesquels se basent la rémunération des ressources.

La fixation d'objectifs annuels est source de motivation et de dépassement dans la mesure où ces objectifs sont sans équivoque, spécifiques et acceptés.

Cette participation favorise l'adhésion aux valeurs du Groupe Résidences Dar Saada. Le Groupe s'est doté d'outils de mesure rigoureux et adéquats permettant de contrôler les coûts opérationnels afin d'évaluer les résultats de sa politique salariale dans une optique d'optimisation permanente. En outre, le Groupe Résidences Dar Saada communique régulièrement sur les résultats afin d'impliquer les collaborateurs dans l'atteinte des objectifs stratégiques.

Conscient de l'importance de l'équité dans le climat social, le Groupe Résidences Dar Saada a eu recours à des prestataires externes pour la rédaction des descriptifs de poste, la valorisation de ces postes et leur benchmark sur le marché marocain. C'est ainsi que le Groupe a pu définir une grille salariale permettant de classer les différentes fonctions exercées.

Les collaborateurs du Groupe Résidences Dar Saada bénéficient de plusieurs avantages sociaux, notamment :

- Une retraite complémentaire ;
- Une couverture assurance maladie auprès d'une mutuelle ;
- Une convention de retraite complémentaire ;
- Une convention d'assurance automobile ;
- Une prime Aid Al Adha pour certains employés du Groupe ;
- Un bonus annuel et des commissions périodiques en fonction des postes ;
- Des offres exclusives dans certaines résidences touristiques ;
- Des remises auprès d'un réseau de magasins ;
- Des tarifs préférentiels auprès de certaines banques.

Gestion des carrières

Le Groupe Résidences Dar Saada veille à motiver ses collaborateurs et à leur offrir des perspectives de progression à travers la promotion et la mobilité interne. La politique adoptée tout au long du parcours professionnel des collaborateurs s'appuie sur la valorisation des différents talents et sur leur montée en compétences en se basant sur des outils RH appropriés, tels que les entretiens annuels d'évaluation qui permettent l'épanouissement professionnel et la détection des potentiels.

Les entretiens annuels d'évaluation sont tenus entre le collaborateur et son manager afin de passer en revue les réalisations de l'année écoulée et fixer les objectifs de l'année en cours. Ces entretiens sont aussi l'occasion de définir les besoins en formation du collaborateur, les moyens à mettre à sa disposition en vue de lui permettre de progresser dans sa fonction, de se projeter et d'être un acteur dans l'orientation à donner à sa carrière.

Formation

La formation est au cœur des préoccupations du management de Résidences Dar Saada. Le Groupe porte un intérêt permanent à la formation de ses collaborateurs dans tous les domaines touchant aux activités et à la vie de l'entreprise. Le développement des compétences de chacun de nos collaborateurs permet d'exploiter pleinement leurs potentiels, élargir leurs compétences et entretenir leur motivation.

Un plan de formation annuel est en cours de mise en place et se base sur trois éléments :

- La vision stratégique des dirigeants de Résidences Dar Saada : cette projection de l'organisation est une finalité qui s'amorce dès aujourd'hui par la formation des ressources actuelles et futures afin qu'elles soient prêtes à endosser les changements à venir ;
- Les besoins en formations liés à la maîtrise technique des métiers de la Société ;
- Les besoins en formation visant l'épanouissement personnel des collaborateurs de Résidences Dar Saada (soft skills).

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une formation	0	0	0
Nombre total d'heures de formation	0	0	0

Suite à l'avènement de la crise sanitaire, les programmes de formation ont été suspendus momentanément.

b) Collaborateurs de Résidences Dar Saada

Répartition des collaborateurs par branche d'activité

Branches d'activité	Effectif par catégorie	2025	2024	2023
Maîtrise d'Ouvrage Technique	Total Effectif	16	17	19
	Cadres supérieurs et Cadres	6	6	7
	Agents de maîtrise et Employés	10	11	12
Développement	Total Effectif	7	7	7
	Cadres supérieurs et Cadres	5	5	5
	Agents de maîtrise et Employés	2	2	2
Livraison	Total Effectif	23	25	25
	Cadres supérieurs et Cadres	4	5	5
	Agents de maîtrise et Employés	19	20	20
Commercial	Total Effectif	71	76	84
	Cadres supérieurs et Cadres	10	10	10
	Agents de maîtrise et Employés	61	66	74
Finance et Support	Total Effectif	42	47	53
	Cadres supérieurs et Cadres	15	16	15
	Agents de maîtrise et Employés	27	31	38
Cabinet de la Direction Générale	Total Effectif	25	22	28
	Cadres supérieurs et Cadres	12	11	12
	Agents de maîtrise et Employés	13	11	16
Développement Afrique	Total Effectif	1	0	0
	Cadres supérieurs et Cadres	1	0	0
	Agents de maîtrise et Employés	0	0	0
Total par Catégorie	Cadres supérieurs et Cadres	53	53	54
	Agents de maîtrise et Employés	132	141	162
Effectif total		185	194	216

Répartition des collaborateurs par nature de contre de travail

Exercice	2025	2024	2023
Nombre total d'employés avec contrat CDI	183	194	213
Nombre total d'employés avec contrat CDD	2	0	3

Répartition par catégorie (Direction, Cadres, Employés...) décliné par genre

Exercice	2025	2024	2023
Top management, cadres supérieurs et cadres	53	53	54
Femmes	20	22	23
Hommes	33	31	31
Employés et agents de maîtrise	132	141	162
Femmes	49	89	57
Hommes	83	52	105
Effectif total	185	194	216

Répartition globale par genre

Exercice	2025	2024	2023
Nombre des effectifs Femmes	69	111	80
Nombre des effectifs Hommes	116	83	136
Effectif total	185	194	216

Répartition par ancienneté

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de vos effectifs dont l'ancienneté est inférieur à 5 ans	13	20	35
Nombre de vos effectifs dont l'ancienneté est entre 5 et 15	140	157	169
Nombre de vos effectifs dont l'ancienneté est supérieur à 15	32	17	12
Effectif total	185	194	216

Schémas d'intéressement et de participation du personnel

Au terme de l'introduction en bourse de la Société, 232 558 actions ont été attribuées aux salariés permanents titulaires de Résidences Dar Saada. Le plafond des souscriptions a été défini comme suit :

- Pour les salariés recrutés avant 2014 : 24 mois de salaire brut hors prime, 13^{ème} mois et commissions (base 2013)
- Pour les salariés recrutés en 2014 : 12 mois de salaire brut hors primes et 13^{ème} mois et commissions

Nombre de démissions par exercice (par catégorie)

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de démissions volontaires des cadres et cadres	1	4	6
Nombre de démissions volontaires des employés et agents de	10	12	23
Nombre total de démissions volontaires	11	16	29

Nombre de recrutement par exercice (par catégorie)

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de recrutements pour les cadres et cadres supérieurs	0	0	0
Nombre de recrutements pour employés et agent de maîtrise	3	2	19
Nombre total de recrutements	3	2	19

c) Diversité et lutte contre la discrimination

Mesures prises pour l'égalité entre les femmes et les hommes

Le Groupe Résidences Dar Saada promeut l'égalité de chance entre tous les candidats, quel que soit leur genre et leur situation physique. En effet, nos offres d'emploi sont publiées via les sites de recrutement et la convocation des candidats se fait sur la base de leurs compétences nécessaires pour les postes vacants.

d) Liberté syndicale et négociation collective

Nombre de représentants de personnel

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de délégué de personnel	0	0	0

Nombre de jours de grève par exercice

Exercice	2025	2024	2023
Nombre de jours de grève	0	0	0

Nombre de licenciements par exercice (par catégorie)

Exercice	2025	2024	2023
Nombre d'employés licencié	0	1	0

Nombre et nature des litiges sociaux par exercice (collectifs ou individuels)

Exercice		2025	2024	2023
Nombre de litiges sociaux individuels	litige(s)	2	7	8
Nombre de litiges sociaux collectifs	litige(s)	0	0	0
Valeur monétaire totale des amendes significatives	MAD	31.666,00	32.545,61	214.972,62
Nombre total de sanctions non monétaires	Sanction(s)	0	0	0
Nombre de procédures engagées dans le cadre de mécanismes de résolution de conflits	Procédure(s)	0	0	0

Nombre d'accidents de travail par exercice

Exercice		2025	2024	2023
Accidents des Employés	Accident(s)	1	2	2
Taux de maladies professionnelles (TMP) pour les employés	%	0	0	0
Décès liés au travail pour les employés Hommes	Décès	0	0	0
Décès liés au travail pour les employées Femmes	Décès	0	0	0

4. Autres aspects de la démarche RSE

a) Les objectifs et les engagements du Groupe en la matière

Comme expliqué précédemment, le modèle d'engagement social de Résidences Dar Saada (et de sa maison mère Groupe Palmeraie Développement) a pour ambition de contribuer à la stratégie nationale pour l'éducation, le développement, et l'épanouissement des jeunes et de devenir un acteur économique reconnu pour son engagement social.

La population cible de ce modèle est la jeunesse marocaine en milieu périurbain et plus particulièrement les jeunes habitant et/ou avoisinant les sites de Résidences Dar Saada et bénéficiant des équipements qui s'y trouvent. Les deux axes du modèle d'engagement de RDS sont (i) l'épanouissement des jeunes, en leur facilitant l'accès à l'art, la culture et le sport et (ii) la réussite scolaire en aidant ces jeunes dans leurs parcours scolaires et en leur donnant envie de réussir.

Les leviers d'action du Groupe à cet effet sont les suivants :

- Approcher les populations et étudier leurs besoins
- Conception de programmes adaptés aux besoins identifiés
- Conclusion de partenariats avec les acteurs de la société civile afin d'accompagner la mise en œuvre des programmes initiés
- Fédération des partenaires du Groupe autour des programmes entrepris
- Apport et / ou recherche du financement nécessaire à la réalisation des programmes
- Pilotage des projets et veille à leur pérennité.

Notre démarche RSE s'articule bien donc avec la stratégie du Groupe qui est de devenir leader dans le logement social de qualité et avec ses devises que sont « la qualité » et la création « de ville dans la ville ».

b) Les réalisations en matière de RSE sur les trois derniers exercices

L'année 2023 :

Parrainages des écoles :

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada sont heureux de parrainer pour 7^{ème} année consécutive l'école publique primaire « Acharif El Idrissi » à Ouled Azzouz et de maintenir également des parrainages de l'école « Fadaat Saada » à Fès.

Equipement et gestion d'une classe

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada sont heureux d'équiper et de gérer pour 3^{ème} année consécutive l'école publique primaire « Acharif El Idrissi » à Ouled Azzouz.

Centre sportif d'inclusion socioéconomique des jeunes par le sport

Résidences Dar Saada continuent, pour la 3^{ème} année consécutive, leur engagement dans le cadre du projet « AJIAL SAADA pour l'éducation et l'épanouissement des jeunes par le sport », en faveur de l'inclusion socio-économique des jeunes à travers le sport.

L'année 2024 :

Parrainages des écoles :

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada sont heureux de parrainer pour 8^{ème} année consécutive l'école publique primaire « Acharif El Idrissi » à Ouled Azzouz et de maintenir également des parrainages de l'école « Fadaat Saada » à Fès.

Equipement et gestion d'une classe

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada sont heureux d'équiper et de gérer pour 4^{ème} année consécutive l'école publique primaire « Acharif El Idrissi » à Ouled Azzouz.

Centre sportif d'inclusion socioéconomique des jeunes par le sport

Résidences Dar Saada continuent, pour la 4^{ème} année consécutive, leur engagement dans le cadre du projet « AJIAL SAADA pour l'éducation et l'épanouissement des jeunes par le sport », en faveur de l'inclusion socio-économique des jeunes à travers le sport.

L'année 2025 :

Parrainages des écoles :

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada maintiennent leur engagement sociétal en assurant pour la 9^{ème} année consécutive le parrainage de l'école publique primaire « Acharif El Idrissi » à Ouled Azzouz, ainsi que le maintien du partenariat avec l'école « Fadaat Saada » à Fès.

Équipement et gestion d'une classe :

Le Groupe Palmeraie Développement et Résidences Dar Saada poursuivent, pour la 5^{ème} année consécutive, l'équipement et la gestion d'une classe au sein de l'école « Acharif El Idrissi », contribuant à l'amélioration des conditions d'apprentissage des élèves.

Centre sportif d'inclusion socioéconomique des jeunes par le sport :

Résidences Dar Saada continuent, pour la 5^{ème} année consécutive, leur engagement dans le cadre du projet « AJIAL SAADA pour l'éducation et l'épanouissement des jeunes par le sport », en faveur de l'inclusion socio-économique des jeunes à travers le sport.

INDEX AMMC

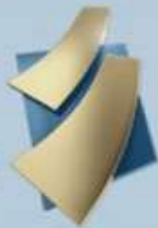
Divulgations AMMC	Explications ou Omissions	Rubrique contenant la divulgation
Éléments Généraux d'information		
Profil, Stratégie et référentiels adoptés		A propos de Résidences Dar Saada
Périmètre Reporting, entités groupe et consolidation		Périmètre du Reporting et modèle IIRC
Matérialité		Matérialité des enjeux ESG
Méthodologie, identification, collecte, traitement, complication, limites et méthodes de calcul		A propos de ce rapport
Vérification		A propos de ce rapport
Comply or explain		Index AMMC
Informations Environnementales		
Activité ayant impact sur l'environnement et chiffres		Nos impacts environnementaux
Politique environnementale, mesure pour limiter impact et normes et objectifs fixés		Politique environnementale
Litige et poursuite pour problématiques environnementales		Litiges environnementaux
Actions et mesures pour évaluer et minimiser les impacts environnementaux		Réduire l'impact environnemental
Mesures de gestion et d'élimination des déchets		Réduire l'impact environnemental
Consommation Eau, Énergie, Matières premières...		Réduire l'impact environnemental
Informations sociales		
Recrutement		Les grandes lignes de la politique des ressources humaines
Rémunération		Les grandes lignes de la politique des ressources humaines
Gestion de carrières		Les grandes lignes de la politique des ressources humaines
Formation		Les grandes lignes de la politique des ressources humaines

Handicapés (emploi et insertion)		Diversité et lutte contre la discrimination
Égalité Homme-Femme		Diversité et lutte contre la discrimination
Répartition par branche d'activité		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Répartition par CT (CDI, CDD, Intérim...)		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Répartition par catégorie (Direction, Cadres, Employés...)		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Répartition globale par genre		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Répartition par ancienneté		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Indiquer tout schéma d'intéressement et de participation du personnel en précisant la date, la nature, les principales modalités de ces contrats et les sommes affectés à ce titre pour 3 dernières années		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Nombre de représentants de personnel		Liberté syndicale et négociation collective
Nombre de jours de grève par exercice		Liberté syndicale et négociation collective
Nombre d'accidents de travail par exercice		Santé et sécurité au Travail
Nombre de licenciements par exercice (par catégorie)		Liberté syndicale et négociation collective
Nombre de démissions par exercice (par catégorie)		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Nombre de recrutements par exercice (par catégorie)		Collaborateurs de Résidences Dar Saada
Nombre et nature des litiges sociaux par exercice (collectifs ou individuels)		Liberté syndicale et négociation collective
Gouvernance		
Membres exécutifs et non exécutifs		Conseil d'administration
Membres indépendants		Conseil d'administration
Existence de comités spécialisés		Comité d'audit
Critères retenus pour la qualification d'administrateurs d'indépendants		Conseil d'administration
La parité, et les règles suivies en la matière		Conseil d'administration
Assiduités aux séances du conseil		Conseil d'administration
Rémunération des administrateurs		Conseil d'administration

Rémunération des dirigeants, (stock option, avantages en nature)		Conseil d'administration
Relation avec les actionnaires : informations communiquées aux actionnaires		Relations avec les actionnaires
Processus d'évaluation de la performance de l'instance de gouvernance par rapport aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux		Processus d'évaluation de la performance de l'instance de gouvernance par rapport aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux
Actions engagées pour prévenir la corruption		Gouvernance de l'Éthique
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption		Gouvernance de l'Éthique
Informations sur les parties prenantes		
Impact économique et social sur riverains ou populations locales et développement régional : création d'emplois, investissement dans les domaines de la santé, de la culture, l'éducation		Impact sur les Communautés locales
Impact des investissements en matière d'infrastructures et de services publics		Impact sur les Communautés locales
Actions correctives dans des activités à impact négatif significatif potentiel ou avéré sur les communautés locales		Impact sur les Communautés locales
Conditions de dialogue avec les parties prenantes		Notre approche du dialogue
Politiques et critère de sélection des parties prenantes (clients, fournisseurs et partenaires...)		Nos parties prenantes
Autres		
Objectifs et engagements de l'émetteur		Autres aspects de la démarche RSE
Réalisations des objectifs et engagements RSE		Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)
Articulation Démarche RSE et stratégie et métier de l'émetteur et démonstration de l'impact des actions menées sur la performance économique et financière		Autres aspects de la démarche RSE

Partie IV :
Rapport d'audit sur les états financiers
consolidés

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

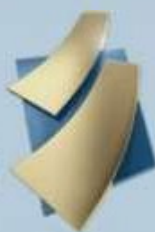
Cf. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés

<https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres>

Partir V :

Rapport général des commissaires aux
comptes sur les états financiers sociaux

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

Cf. – Rapport général des commissaires aux comptes sur les états financiers sociaux

<https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres>

Partie VI :
Rapport spécial des commissaires aux
comptes

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

Cf. – Rapport spécial des commissaires aux comptes

<https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres>

Partie VII :
État des honoraires versés aux contrôleurs
de comptes

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

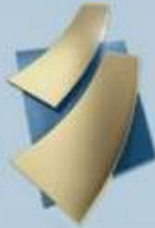


فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

	BDO					F.I.G.I.C					Coopers							
	Montant / Année		Pourcentage / Année *			Montant / Année		Pourcentage / Année *			Montant / Année		Pourcentage / Année *					
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023			
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																		
	0	0	280.000	0%	0%	47%	279.280	376.000	290.000	48%	92%	0	582.498	320.000	0	90%	100%	0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																		
		270.000	270.000	0%	82%	45%	264.000	0	0	45%	-	0	0		0	0%	0%	0%
Autres prestations rendues																		
			25.000	0%	0%	4%	0	0	25.000	0%	0%	0	0		0	0%	0%	0%
Sous-total	0	270.000	575.000	0%	82%	97%	543.280	376.000	315.000	93%	92%	0	582.498	320.000	0	90%	100%	
Autres prestations rendues																		
	13.000	58.240	20.000	100%	18%	3%	40.000	32.640	0	7%	8%	0	63.500	0	0	10%	0%	0%
Sous-total	13.000	58.240	20.000	100%	18%	3%	40.000	32.640	0	7%	8%	0	63.500	0	0	10%	0%	0%
Total général	13.000	328.240	595.000	100%	100%	100%	583.280	408.640	315.000	100%	100%	0	645.998	370.000	0	100%	100%	0%

Partie VIII :
Liste des communiqués de presse relative à
l'exercice 2025

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

Liste des communiqués de presse relative à l'exercice 2025

Date	Publication
30 mai 2025	Communication financière du 1 ^{er} trimestre 2025
11 juin 2025	A R Communiqué de presse
20 juin 2025	Projet de résolutions AGO
29 août 2025	Communication financière du 2 ^{ème} trimestre 2025
30 septembre 2025	Communication financière semestrielle 2025
30 septembre 2025	Rapport financier semestriel 2025
28 novembre 2025	Communication financière du 3 ^{ème} trimestre 2025
18 février 2026	Communiqué de presse
27 février 2026	Communication financière du 4 ^{ème} trimestre 2025
31 mars 2026	Communication financière annuelle 2025
30 avril 2026	Communication financière annuelle 2025
30 avril 2026	Rapport financier annuel 2025
30 avril 2026	Rapport d'audit sur les états financiers consolidés 2025
30 avril 2026	Rapport général des commissaires aux comptes sur les états financiers sociaux 2025
30 avril 2026	Rapport spécial des commissaires aux comptes 2025

Les communiqués de presse cités ci-dessus sont disponibles sur le site institutionnel du Groupe Résidences Dar Saada : <https://saadacorporate.com/index.php/fr/publications-financieres>

Pour toute demande d'information, prière de contacter la Direction Relations Institutionnelles sur l'adresse mail investor.relations@rds.ma