

ESPACES
SAADA

LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة

الحق في جودة السكن

RAPPORT FINANCIER

SEMESTRIEL

2026



www.espaceessaada.ma



Le droit au logement de qualité





SOMMAIRE

PARTIE I

Présentation du Groupe

PARTIE II

Commentaire des dirigeants sur les faits marquants

PARTIE III

Comptes semestriels sociaux

PARTIE IV

Comptes semestriels consolidés





PARTIE I

Présentation du Groupe



Domaine d'activité

Créé en 2001, le Groupe Résidences Dar Saada est un promoteur immobilier spécialisé dans le logement social et de moyen standing, présent au Maroc et en Afrique. Son offre est commercialisée sous deux marques : « Espaces Saada » pour le segment social et « Palmeraie Immobilier » pour le moyen standing.

Depuis sa création, le Groupe s'est donné pour mission de rendre l'accès à la propriété possible au plus grand nombre. Il développe à cet effet un concept de « ville dans la ville », fondé sur une exigence constante de qualité. Chacun de ses projets intègre ainsi les équipements nécessaires à un cadre de vie de qualité pour ses résidents : espaces verts et terrains de sport, mosquées, crèches et établissements scolaires, maisons de jeunes, centres de santé et commerces de proximité.

Appartenance

Le Groupe Résidences Dar Saada est majoritairement détenu par la famille Berrada Sounni, à travers le Groupe Prime Property et la holding B Participation.



Histoire de la société

Résidences Dar Saada (« RDS » ou « le Groupe ») est une filiale du Groupe Palmeraie Développement, pôle immobilier de B Group, conglomérat présent dans l'immobilier, l'hôtellerie, l'industrie, l'éducation, l'agriculture et l'exploitation de carrières. Le Groupe est majoritairement détenu par la famille Berrada Sounni, à travers le Groupe Prime Property et la holding B Participation.

Fort de son expérience dans le logement social, initiée en 1980, et de plusieurs réalisations dans la promotion immobilière haut de gamme, Palmeraie Développement a créé RDS en 2001 afin de porter ses projets de logement social et de moyen standing au Maroc. Le Groupe s'est donné pour mission de faciliter l'accès à la propriété en proposant des logements à prix abordable, sans concession sur la qualité.

En 25 ans d'activité, RDS a constitué un portefeuille de 38 projets totalisant plus de 100 000 unités au Maroc et à l'international, illustrant la résilience et l'agilité de son modèle. Le Groupe a également fait preuve d'innovation en lançant en 2018 le concept de « logement social en duplex », qui a rencontré un vif succès auprès de sa clientèle.

Historique des opérations de financement

Pour accompagner sa croissance, RDS a eu recours à plusieurs levées de fonds :

- **2011** : augmentation de capital de 900 MDH souscrite par des investisseurs institutionnels marocains et étrangers ;
- **2012** : émission d'un emprunt obligataire de 750 MDH ;
- **2014** : introduction en Bourse, avec une levée de 1,1 MMDH ;
- **2017** : titrisation de terrains nus pour 600 MDH et emprunt obligataire par placement privé de 250 MDH.

Opération de titrisation

Dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19 et de ses effets sur sa situation financière, le conseil d'administration du 29 septembre 2020 a autorisé l'émission de deux emprunts obligataires par placement privé, pour un montant global de 600 MDH, destinés à honorer les engagements du Groupe au titre du programme de titrisation.

La première émission, d'un montant nominal de 133 MDH, a financé le rachat de 2 actifs immobiliers détenus par le FT Olympe, garantie par une hypothèque sur ces mêmes actifs. Son remboursement s'étale sur 8 ans, dont 2 ans de différé en capital.

La seconde émission, engagée en 2021, visait à financer partiellement le rachat de l'intégralité des obligations du FT Olympe, géré par BMCE Capital Titrisation, en vue de la liquidation du fonds et de la récupération des actifs immobiliers appelés à garantir ce nouvel emprunt. Poursuivie en 2022, l'opération n'a pu être finalisée avant l'échéance du fonds, en raison du retard pris dans la cession de la filiale RDS V, propriétaire d'un foncier de 21 Ha, dont le produit devait permettre un remboursement partiel de l'encours global et le déploiement du schéma de financement convenu.

Conformément à son règlement de gestion, agréé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) le 10 octobre 2017 sous la référence AG/TI/002/2017, le FT Olympe ainsi que le contrat de bail associé sont arrivés à échéance le 3 novembre 2022. Le lancement de la liquidation du fonds a entraîné sa sortie du périmètre de consolidation.

Au cours du 2^{ème} semestre 2026, le Groupe a procédé avec succès au remboursement partiel de la dette pour un montant global 293 MDH, ce qui conforte la perspective de finalisation de l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE.

Programme de relogement

Casablanca En 2024 et 2025, le Groupe a signé deux conventions relatives au programme de relogement de la ville de Casablanca, portant sur plus de 10 500 logements sociaux pour une valeur globale de 2,65 MMDH.

Marrakech En février 2026, des nouvelles conventions ont été signées dans le cadre du programme de relogement de la ville de Marrakech portant sur 15 400 unités :

- 7 650 unités attribuées à Résidences Dar Saada pour un chiffre d'affaires sécurisé de 1,9 MMDH ;
- 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 MMDH.

Principales étapes du développement du Groupe

2026 – 1980

Grands programmes publics et redressement

2026

- Signature des conventions dans le cadre du programme de relogement de la ville de Marrakech portant sur **15 400 unités pour 3,9 MMDH** ;
- Remboursement partiel de la dette pour un montant global de 293 MDH, ce qui conforte la perspective de finalisation de l'opération de titrisation auprès de FT Olympe.

2025

- Signature d'une convention complémentaire au programme de relogement de Casablanca : plus de **200 logements sociaux** pour **50 MDH** ;
- Changement de méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires des activités de promotion immobilière.

2024

- Signature des conventions dans le cadre du programme de relogement de la ville de Casablanca portant sur plus de **10 300 logements sociaux** pour **2,6 MMDH**.

Innovation produit et restructuration financière

2022

- Échéance du FT Olympe et sortie du fonds du périmètre de consolidation.

2018

- Réorganisation de la force de vente et lancement du concept de « duplex social », qui a rencontré un vif succès commercial.

2016

- Lancement de la marque **Palmeraie Immobilier**, dédiée au logement moyen standing.

Accès au marché des capitaux

2017

- Titrisation de terrains nus : **600 MDH** ;
- Emprunt obligataire par placement privé : **250 MDH**.

2014

- Introduction en Bourse de Casablanca par augmentation de capital : **1,1 MMDH**.

2012

- Émission d'un emprunt obligataire : **750 MDH**.

2011

- Ouverture du capital à des investisseurs institutionnels marocains et étrangers : **900 MDH**.

Fondation et ancrage dans le logement social

2010

- Signature d'une convention avec l'État pour la promotion de l'habitat social.

2007

- Lancement de la marque **Espaces Saada**, dédiée aux segments social et intermédiaire.

2001

- Création de Résidences Dar Saada et démarrage des travaux du projet Saada I à Marrakech.

1980–1990

- Lancement du premier programme de logement social du Groupe Palmeraie Développement.



PARTIE II

Commentaire des dirigeants sur les faits marquants



L'activité du Groupe Résidences Dar Saada durant le 1^{er} semestre 2026 a été marquée par :

- La signature en février 2026 des nouvelles conventions dans le cadre du programme de relogement de la ville de Marrakech portant sur 15 400 unités : 7 650 unités attribuées à Résidences Dar Saada et 7 773 unités attribuées à Résidences Dar Saada X, entité affiliée destinée à être intégrée dans le périmètre de consolidation en 2026. Ainsi, les préventes totalisent 7,5 MMDH ;
- L'achèvement à ce jour de 6 000 unités, soit 60 % des biens attribués dans le cadre du programme de relogement de Casablanca. La réalisation des unités restantes se poursuit conformément au planning.
- Les premières livraisons des unités achevées dans le cadre du programme de relogement de Casablanca sont attendues au cours du 2^{ème} semestre 2026 ;
- Le remboursement partiel de la dette au cours du 2^{ème} semestre 2026 pour un montant global de 293 MDH permettant de poursuivre favorablement le plan de dénouement de l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE ;
- Et enfin La poursuite d'une politique rigoureuse de maîtrise et de pilotage de l'endettement.

Le Groupe amorce une nouvelle phase de développement marquée par une accélération de son activité et un repositionnement stratégique affirmé. Cette dynamique est portée par les conventions signées dans le cadre du programme de relogement de la ville de Marrakech et de Casablanca portant sur 26 000 unités pour un chiffre d'affaires sécurisé d'environ 6,5 MMDH, auxquelles s'ajoutent un projet de 7 500 unités en Afrique subsaharienne pour une valeur de 3 MMDH et un projet mixte de 7 400 unités à Beni Mellal, représentant un potentiel additionnel de 2 MMDH.

Ainsi, le Groupe porte son potentiel global de chiffre d'affaires en cours de développement à 12,5 MMDH, dont 7,5 MMDH vendus d'avance à réaliser sur les trois prochains exercices.

Les chiffres clés du 1^{er} semestre 2026 se présentent ainsi :



Préventes

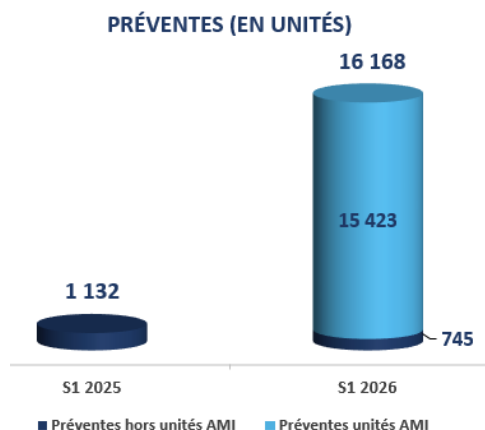
Le Groupe poursuit activement sa dynamique de développement, portée par des avancées commerciales et opérationnelles significatives au cours du 1^{er} semestre 2026.

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par Al Omrane Marrakech relatif au programme de relogement à Marrakech, deux conventions ont été signées en février 2026 portant sur l'attribution de plus de 15 400 unités, représentant un chiffre d'affaires sécurisé global d'environ 3,8 MMDH :

- 7 650 unités attribuées à Résidences Dar Saada pour un chiffre d'affaires sécurisé de 1,9 MMDH ;
- 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 MMDH.

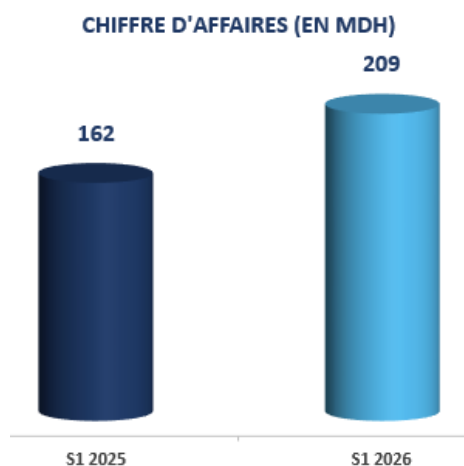
Le Groupe a enregistré ainsi 16 168 unités de préventes au 1^{er} semestre 2026, contre 1 132 unités sur la même période en 2025 soit 7,5 MMDH vendus d'avance.

Les préventes se détaillent comme suit :



Chiffre d'affaires et Résultat

Le Groupe Résidences Dar Saada a réalisé un chiffre d'affaires de 209 MDH au titre du 1^{er} semestre 2026, contre 162 MDH enregistrés courant la même période de l'exercice 2025, soit une évolution de 29%.



Au cours du 2^{ème} semestre 2026, le Groupe a poursuivi activement la réalisation de son programme de production, avec plus de 2 600 unités achevées sur la période.

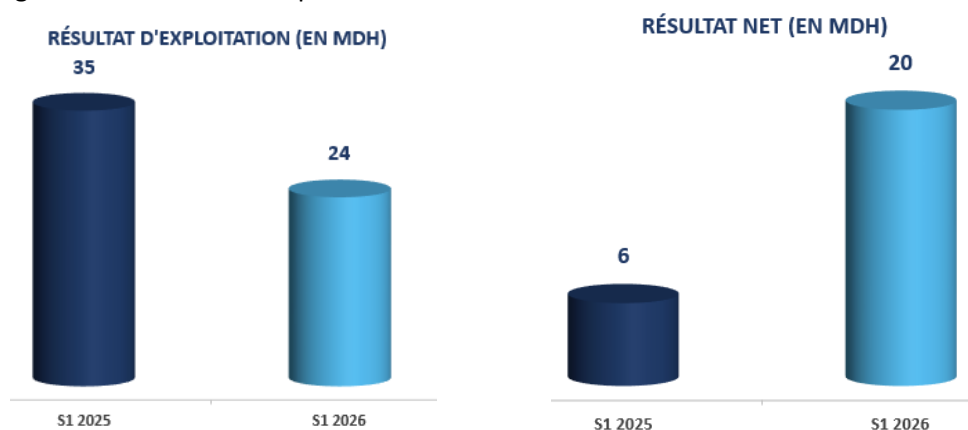
S'agissant du programme de relogement de Casablanca, le Groupe a achevé 6 000 unités à ce jour, soit 60 % des biens attribués dans le cadre du programme. La réalisation des unités restantes se poursuit conformément au planning.

Le Groupe compte actuellement près de 14 500 unités en cours de production, hors les unités achevées au cours du 2^{ème} trimestre 2026. Ce total intègre notamment 5 000 unités lancées au cours du trimestre, correspondant à la 1^{ère} phase des unités attribuées dans le cadre du programme de relogement de Marrakech.

Les premières livraisons des unités achevées dans le cadre du programme de relogement de Casablanca sont attendues au cours du 2^{ème} semestre 2026.

Dans l'attente de la réception des projets en cours d'achèvement ainsi que la concrétisation des livraisons dans le cadre du programme de relogement, le niveau d'activité réalisé a généré un résultat d'exploitation de 24 MDH contre 35 MDH durant la même période de 2025.

Le bénéfice net réalisé au titre du 1^{er} semestre 2026 s'élève à 20 MDH contre un résultat net positif de 6 MDH enregistré courant la même période de 2025.



Equilibres bilanciaux & Endettement

Le Groupe Résidences Dar Saada maîtrise toujours ses équilibres bilanciaux, et ce à travers le contrôle de l'endettement.

Opération de titrisation auprès de FT OLYMPE

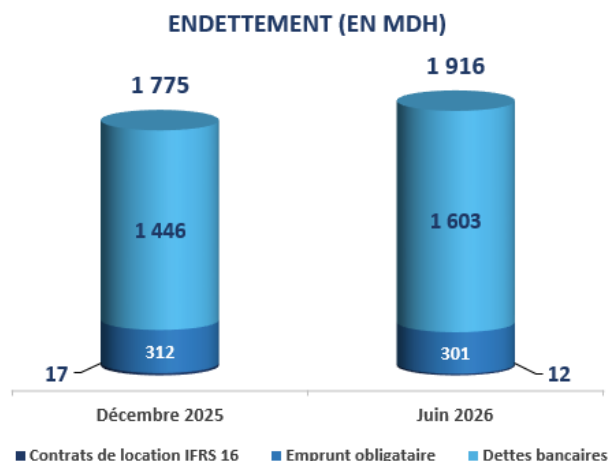
A titre de rappel, conformément aux dispositions du règlement de gestion du fonds de titrisation FT Olympe, agréé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) le 10 octobre 2017 sous la référence AG/TI/002/2017, la durée de vie du Fonds ainsi que celle du contrat de bail sont arrivées à échéance le 3 novembre 2022. Cette échéance a entraîné le lancement des opérations de liquidation du Fonds et, en conséquence, son retrait du périmètre de consolidation du Groupe à compter du 31 décembre 2022.

Au cours du 2^{ème} semestre 2026, le Groupe a procédé avec succès au remboursement partiel de la dette pour un montant global 293 MDH, ce qui conforte la perspective de finalisation de l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE.

Endettement

Toujours dans le cadre de la poursuite de notre politique de maîtrise de l'endettement, le Groupe a procédé à un remboursement de 350 MDH de dettes financières, hors intérêts. Ainsi, l'endettement global à fin juin 2026, y compris les contrats de location (IFRS 16) et hors trésorerie à court terme, s'élève à 1,92 MMDH contre 1,78 MMDH à fin 2025.

L'endettement se détaille comme suit :

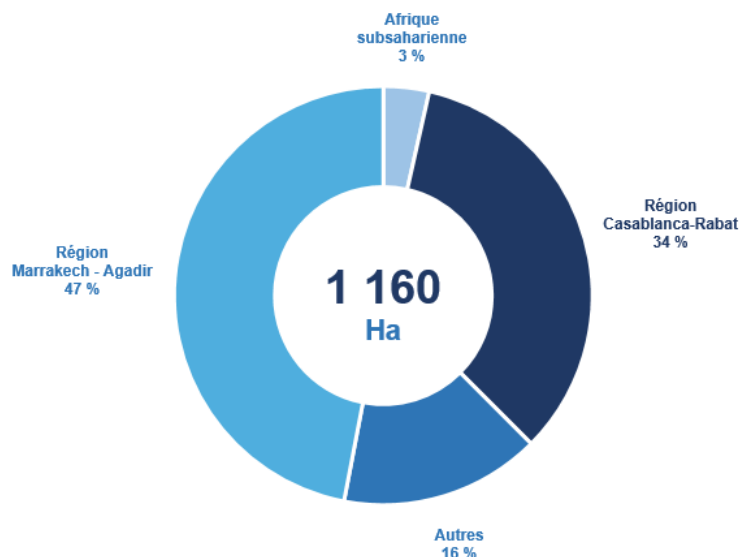


Ainsi, le gearing net reste stable et s'établit à 34 % à fin Juin 2026.

Foncier

Le Groupe dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 1 160 Ha dont 34% est située sur l'axe Casablanca-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.

Répartition de la réserve foncière par région



Créances clients

Les créances clients restent stables et maîtrisées et s'établissent à 241 M DH à fin Juin 2026 au même niveau que l'exercice précédent.



PARTIE III

Comptes semestriels sociaux



1. Bilan

Actif		30/06/2026			31/12/2025
		Brut	Amort. & Prov.	Net	
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	1 686 545,18	843 272,61	843 272,57	1 011 927,09
	Frais préliminaires	-	-	-	-
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 686 545,18	843 272,61	843 272,57	1 011 927,09
	Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	11 677 012,41	5 436 260,55	6 240 751,86	6 241 410,53
	Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	7 577 012,41	5 436 260,55	2 140 751,86	2 141 410,53
	Fonds commercial	4 100 000,00	-	4 100 000,00	4 100 000,00
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	32 156 260,90	30 654 684,80	1 501 576,10	1 710 907,58
	Terrains	-	-	-	-
	Constructions	15 909 498,08	15 389 335,14	520 162,94	628 061,68
	Installations techniques, matériel et outillage	1 767 750,64	1 494 750,21	273 000,43	292 003,10
	Matériel de transport	219 109,91	163 154,14	55 955,77	67 652,81
	Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	14 259 902,27	13 607 445,31	652 456,96	723 189,99
	Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	312 274 050,02	-	312 274 050,02	307 156 050,02
	Prêts immobilisés	-	-	-	-
	Autres créances financières	17 751 127,98	-	17 751 127,98	17 751 127,98
	Titres de participation	294 522 922,04	-	294 522 922,04	289 404 922,04
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)	-	-	-	-
	Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
	Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
	TOTAL I (a + b + c + d + e)	357 793 868,51	36 934 217,96	320 859 650,55	316 120 295,22
ACTIF CIRCULANT	STOCKS (f)	3 773 753 138,36	-	3 773 753 138,36	3 366 307 129,53
	Marchandises	-	-	-	-
	Matières et fournitures consommables	1 315 120 494,54	-	1 315 120 494,54	1 303 717 269,00
	Produits en cours	2 253 049 975,08	-	2 253 049 975,08	2 050 515 281,89
	Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
	Produits finis	205 582 668,74	-	205 582 668,74	12 074 578,64
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	3 329 492 713,86	-	3 329 492 713,86	3 583 183 437,83
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	42 962 854,48	-	42 962 854,48	45 713 417,63
	Clients et comptes rattachés	360 692 071,32	-	360 692 071,32	428 320 241,63
	Personnel	273 996,49	-	273 996,49	303 785,00
	Etat	279 952 342,58	-	279 952 342,58	248 961 374,43
	Comptes d'associés	-	-	-	-
	Autres débiteurs	2 419 353 635,27	-	2 419 353 635,27	2 635 862 120,44
	Comptes de régularisation actif	226 257 813,72	-	226 257 813,72	224 022 498,70
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	-	-	-	-
	ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Elém. Circul.)	-	-	-	-
	TOTAL II (f + g + h + i)	7 103 245 852,22	-	7 103 245 852,22	6 949 490 567,36
TRESORERIE	TRESORERIE - ACTIF	235 235 310,13	-	235 235 310,13	238 111 870,42
	Chèques et valeurs à encaisser	212 050 783,63	-	212 050 783,63	205 828 729,20
	Banques, T.G & CP	23 061 518,97	-	23 061 518,97	32 178 484,34
	Caisses, régies d'avances et accreditifs	123 007,53	-	123 007,53	104 656,88
	TOTAL III	235 235 310,13	-	235 235 310,13	238 111 870,42
TOTAL GENERAL I+II+III		7 696 275 030,86	36 934 217,96	7 659 340 812,90	7 503 722 733,00

PASSIF		30/06/2026	31/12/2025
FINANCEMENTS PERMANENTS	CAPITAUX PROPRES	4 131 483 119,55	4 142 049 049,05
	Capital social ou personnel (1)	1 310 442 500,00	1 310 442 500,00
	moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé	-	-
	Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 139 413 865,28	1 139 413 865,28
	Ecart de réévaluation	-	-
	Réserve légale	131 044 250,00	131 044 250,00
	Autres réserves	404 614 776,30	404 614 776,30
	Report à nouveau (2)	1 156 533 657,47	1 254 422 727,65
	Résultat nets en instance d'affectation (2)	-	-
	Résultat net de l'exercice (2)	- 10 565 929,50	- 97 889 070,18
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	4 131 483 119,55	4 142 049 049,05
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)	-	-
	Subventions d'investissement	-	-
	Provisions réglementées	-	-
	DETTE DE FINANCEMENT (c)	1 743 826 274,32	1 594 872 458,80
	Emprunts obligataires	300 583 333,33	312 583 333,33
	Autres dettes de financement	1 443 242 940,99	1 282 289 125,47
	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)	5 875 309 393,87	5 736 921 507,85
PASSIF CIRCULANT	DETTE DU PASSIF CIRCULANT (f)	1 555 407 625,60	1 449 451 132,67
	Fournisseurs et comptes rattachés	382 223 240,97	368 892 459,10
	Clients créditeurs, avances et acomptes	645 984 193,41	514 153 900,66
	Personnel	16 522 639,67	14 944 580,37
	Organismes sociaux	25 426 608,78	22 322 915,63
	Etat	271 409 294,69	308 514 920,06
	Comptes d'associés	-	-
	Autres créanciers	91 344 705,43	92 912 640,03
	Comptes de régularisation - passif	122 496 942,65	127 709 716,82
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	1 272 072,67	1 214 072,67
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Elem. Circul.)	-	-
	TOTAL II (f + g + h)	1 556 679 698,27	1 450 665 205,34
TRESORERIE	TRESORERIE PASSIF	227 351 720,76	316 136 019,81
	Crédits d'escompte	-	-
	Crédit de trésorerie	198 000 000,00	198 000 000,00
	Banques (soldes créditeurs)	29 351 720,76	118 136 019,81
	TOTAL III	227 351 720,76	316 136 019,81
TOTAL I+II+III		7 659 340 812,90	7 503 722 733,00

(1) Capital personnel débiteur

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

2. Comptes de produits et charges

Eléments		Opérations		30/06/2026	30/06/2025
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
		1	2	3 = 1 + 2	
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION	446 007 075,78	-	446 007 075,78	112 545 814,70
	Ventes de marchandises	-	-	-	-
	Ventes de biens et services produits	80 913 158,55	-	80 913 158,55	1 016 337,17
	Chiffres d'affaires	80 913 158,55	-	80 913 158,55	1 016 337,17
	Variation de stock de produits	365 093 917,23	-	365 093 917,23	111 529 477,53
	Immobilisations produites pour l'Ese p/elle même	-	-	-	-
	Subvention d'exploitation	-	-	-	-
	Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
	Reprises d'exploitation; transfert de charges	-	-	-	-
	TOTAL I	446 007 075,78	-	446 007 075,78	112 545 814,70
	II CHARGES D'EXPLOITATION	447 858 221,40	587 336,10	448 445 557,50	152 798 422,20
	Achats revendus de marchandises	-	-	-	-
	Achat consommés de matières et de fournitures	386 357 398,83	-	386 357 398,83	95 399 937,42
	Autres charges externes	21 114 823,33	72 146,55	21 186 969,88	19 083 413,79
FINANCIER	Impôts et taxes	5 730 338,87	515 189,55	6 245 528,42	5 548 965,57
	Charges de personnel	34 111 276,06	-	34 111 276,06	32 194 495,57
	Autres charges d'exploitation	-	-	-	-
	Dotations d'exploitation	544 384,31	-	544 384,31	571 609,85
	TOTAL II	447 858 221,40	587 336,10	448 445 557,50	152 798 422,20
	III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-	-	2 438 481,72	40 252 607,50
	IV PRODUITS FINANCIERS	44 529 352,99	-	44 529 352,99	45 415 266,97
	Produits des titres de partic. et autres titres immo.	-	-	-	-
	Gains de change	-	-	-	-
	Intérêts et autres produits financiers	2 177 261,39	-	2 177 261,39	3 867 853,78
	Reprises financières; transfert de charges	42 352 091,60	-	42 352 091,60	41 547 413,19
	TOTAL IV	44 529 352,99	-	44 529 352,99	45 415 266,97
	V CHARGES FINANCIERES	50 670 085,66	-	50 670 085,66	49 425 273,98
	Charges d'intérêts	50 670 085,66	-	50 670 085,66	49 425 273,98
NON COURANT	Pertes de changes	-	-	-	-
	Autres charges financières	-	-	-	-
	Dotations financières	-	-	-	-
	TOTAL V	50 670 085,66	-	50 670 085,66	49 425 273,98
	VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-	-	6 140 732,67	4 010 007,01
	VII RESULTAT COURANT (III - V I)	-	-	8 579 214,39	44 262 614,51
	VIII PRODUITS NON COURANTS	96 749,81	-	96 749,81	1 541,07
	Produits des cessions d'immobilisations	8 000,00	-	8 000,00	-
	Subventions d'équilibre	-	-	-	-
	Reprises sur subventions d'investissement	-	-	-	-
	Autres produits non courants	88 749,81	-	88 749,81	1 541,07
	Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	-
	TOTAL VIII	96 749,81	-	96 749,81	1 541,07
	IX CHARGES NON COURANTES	1 875 516,92	-	1 875 516,92	738 294,67
	Valeurs nettes d'amortiss. des immos cédées	-	-	-	-
	Subventions accordées	-	-	-	-
	Autres charges non courantes	1 875 516,92	-	1 875 516,92	738 294,67
	Dotations non courantes aux amortiss. et prov.	-	-	-	-
	TOTAL IX	1 875 516,92	-	1 875 516,92	738 294,67
	X RESULTAT NON COURANT (VIII- IV)	-	-	1 778 767,11	736 753,60
	XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)	-	-	10 357 981,50	44 999 368,11
	XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	-	-	207 948,00	12 215,00
	XIII RESULTAT NET (XI - XII)	-	-	10 565 929,50	45 011 583,11
	XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	-	-	490 633 178,58	157 962 622,74
	XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	-	-	501 199 108,08	202 974 205,85
	XVI RESULTAT NET (XIV - XV)	-	-	10 565 929,50	45 011 583,11

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

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

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



FI.GEC – Meknès 10, avenue
Nehru 50000 - Meknès

COOPERS AUDIT

83, Avenue Hassan II
Casablanca

Aux actionnaires de la société
RESIDENCES DAR SAADA S.A

**ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE
DE LA SOCIETE RESIDENCES DAR SAADA S.A. (COMPTES SOCIAUX)
PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026**

En application des dispositions du Dahir portant loi n°1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société RESIDENCES DAR SAADA S.A comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 4 131 483 milliers de dirhams, compte tenu d'une perte nette de 10 566 milliers de dirhams, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société RESIDENCES DAR SAADA S.A. Cette situation intermédiaire a été arrêtée par le Conseil d'Administration en date du 29 septembre 2026.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la Société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société arrêtés au 30 juin 2026, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

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

Casablanca, le 29 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FI.GEC SARL
F.I.G.E.C s.a.r.l.
10, Avenue Nehru
Karim BENNOUJA
Associé

Coopers Audit Maroc S.A.

COOPERS AUDIT MAROC
Siège Social: 83 Avenue Hassan II
Casablanca
Hicham CHERKAoui
Associé
Tél: 0522 42 11 90 - Fax: 0522 27 47 34

4. Note annexe sur les comptes sociaux et consolidés

Opération de titrisation auprès de FT OLYMPE

A titre de rappel, conformément aux dispositions du règlement de gestion du fonds de titrisation FT Olympe, agréé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) le 10 octobre 2017 sous la référence AG/TI/002/2017, la durée de vie du Fonds ainsi que celle du contrat de bail sont arrivées à échéance le 3 novembre 2022. Cette échéance a entraîné le lancement des opérations de liquidation du Fonds et, en conséquence, son retrait du périmètre de consolidation du Groupe à compter du 31 décembre 2022.

Au cours du 2^{ème} semestre 2026, le Groupe a procédé avec succès au remboursement partiel de la dette pour un montant global 293 MDH, ce qui conforte la perspective de finalisation de l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE.



PARTIE IV

Comptes semestriels consolidés



1. Bilan

ACTIF	30/06/2026	31/12/2025
En milliers de dirhams		
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6.241	6.241
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	58.849	59.641
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	58.862	58.862
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58.912	58.912
Actifs d'impôts différés	18.389	18.348
TOTAL ACTIF NON COURANT	142.390	143.142
Stocks et encours nets	5.441.620	5.140.524
Créances Clients nets	241.004	241.271
Autres tiers	2.039.611	2.196.081
Créances sur cessions d'actifs à court terme		
Prêts à court terme		
Trésorerie et équivalence de trésorerie	236.134	249.215
TOTAL ACTIF COURANT	7.958.369	7.827.091
Actifs non courant disponible à la vente		
TOTAL ACTIF	8.100.759	7.970.234

PASSIF	30/06/2026	31/12/2025
En milliers de dirhams		
Capital	1.310.443	1.310.443
Primes d'émission et de fusion	1.107.212	1.107.212
Réserves	1.321.710	1.317.332
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers		
Réserves liées aux avantages au personnel		
Résultat de l'exercice	19.747	4.494
Ecart de conversion		
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	3.759.111	3.739.480
Réserves minoritaires	98	100
Résultat minoritaire	()	(3)
Capitaux propres part des minoritaires	97	98
CAPITAUX PROPRES	3.759.208	3.739.578
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme		
Obligations convertibles en actions		
Autres dettes à long terme	1.228.302	1.499.261
Endettement lié à des locations long terme	1.239	474
Passifs d'impôts différés	9.855	8.607
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	69	30
TOTAL PASSIF NON COURANT	1.239.466	1.508.371
Fournisseurs	326.224	337.089
Autres tiers et impôt société	1.833.859	1.767.455
Provisions pour risques et charges à caractère courant	1.320	1.252
Dettes financières à court terme (y.c location)	686.721	275.024
Banques	253.960	341.465
TOTAL PASSIF COURANT	3.102.085	2.722.285
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente		
TOTAL PASSIF	8.100.759	7.970.234

2. État du résultat global

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	30/06/2026	30/06/2025
En milliers de dirhams		
Chiffres d'affaires	208.787	162.088
Autres produits de l'activité	247.364	31.501
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	456.152	193.589
Achats consommés et charges externes	(391.343)	(119.779)
Charges de personnel	(34.760)	(32.315)
Impôts et taxes	(6.261)	(8.300)
Autres produits et charges d'exploitation	4.780	4.709
Dotations nettes aux amort,et aux provisions	(2.238)	(2.116)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	(429.822)	(157.801)
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	26.329	35.788
Cessions d'actifs	18	42
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits&charges d'exploitation non courants	(2.464)	(834)
RESULTAT D'EXPLOITATION	23.883	34.995
Résultat financier	(2.694)	(23.158)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	21.190	11.837
Impôts sur les sociétés	(236)	(43)
Impôt différé	(1.207)	(5.329)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	19.746	6.466
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUVIES	19.746	6.466
Résultat net des activités abandonnées		
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	19.746	6.466
Intérêts minoritaires	()	1
RESULTAT NET PART DU GROUPE	19.747	6.465
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	19.746	6.466
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	19.746	6.466
dont part du groupe	19.747	6.465
dont part des intérêts minoritaires	()	1

3. État des variations des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres au 30/06/2026 (en milliers de dirhams)								
	Capital	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaires	Capitaux propres consolidés	Capitaux propres part du groupe
Comptes consolidés au 01/01/2025	1.310.443	2.504.354	-	(79.675)	123	(23)	3.735.221	3.735.121
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers								
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)		(79.675)		79.675		23	23	-
Affectation du résultat 2024								
Distribution par la société consolidante								
Résultat consolidé 2025				4.494	(23)	(3)	4.468	4.494
Variation de périmètre								
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires								
Ecart de conversion								
Autres variations								
Changement de méthodes								
Autres mouvements		(135)					(135)	(135)
Comptes consolidés au 31/12/2025	1.310.443	2.424.544	-	4.494	100	(3)	3.739.577	3.739.480
Comptes consolidés au 01/01/2026	1.310.443	2.424.544	-	4.494	100	(3)	3.739.577	3.739.480
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers								
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)		(116)					(116)	(116)
Affectation du résultat 2025		4.494		(4.494)		3	3	-
Distribution par la société consolidante								
Résultat consolidé S1.2026				19.747	(3)		19.744	19.747
Variation de périmètre								
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires								
Ecart de conversion								
Autres variations								
Changement de méthodes								
Autres mouvements								
Comptes consolidés au 30/06/2026	1.310.443	2.428.922	-	19.747	97	()	3.759.208	3.759.111

4. État des flux de trésorerie consolidé

TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	En milliers de dirhams	30/06/2026	31/12/2025	Variation
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE				
Résultat net des sociétés intégrées		19.746	4.491	15.256
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		-	-	-
Dotations consolidées nettes		1.681	3.185	(1.504)
Variation des impôts différés		1.207	776	432
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt		(18)	(43)	25
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie		(76)	(134)	57
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		22.540	8.275	14.265
Dividendes reçus		-	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement		(88.751)	(219.241)	130.489
Flux net de trésorerie liés à l'activité		(66.211)	(210.966)	144.755
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt		(887)	835	(1.722)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt		18	43	(25)
Variation d'immobilisations financières		-	(28)	28
Incidences de la variation du périmètre		-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(869)	849	(1.718)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Emission de prêts nets des remboursements		-	-	-
Distribution des dividendes		-	-	-
Augmentation de capital		-	-	-
Emissions d'emprunts nets des remboursement		141.504	62.747	78.757
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		141.504	62.747	78.757
Variation de trésorerie		74.424	(147.370)	221.794
Trésorerie d'ouverture		(92.250)	55.119	(147.370)
Trésorerie de clôture		(17.827)	(92.250)	74.424

5. Résumé des notes annexes

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

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

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

Antérieurement, le Groupe Résidences Dar Saada préparait ses états financiers consolidés conformément à l'avis N° 5 du Conseil National de la Comptabilité.

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2018 :

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

Il s'agit des textes suivants :

IFRS 15 Cette nouvelle norme introduit un modèle unique de comptabilisation du revenu pour tous types de contrats, et ce, quel que soit le secteur d'activité. Articulée autour d'un modèle en cinq étapes clés, elle repose sur un principe général de reconnaissance du chiffre d'affaires lors du transfert de contrôle au client d'un bien ou d'un service, soit en continu, soit à une date donnée. Le revenu est reconnu pour le montant de la contrepartie attendue en échange des biens et services transférés au client.

IFRS 9 La norme établit des nouveaux principes de classification et d'évaluation des actifs et passifs financiers, introduit un nouveau modèle de dépréciation des actifs financiers et de nouvelles règles relatives aux opérations de couverture.

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2019 :

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

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

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

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

Nouvelle norme IFRIC 23 applicable à partir de janvier 2019

IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.

Jusqu'au 30 juin 2026, RDS estime qu'il n'y a pas d'incertitudes quant aux traitements fiscaux utilisés. Ainsi, le traitement fiscal et les revenus déclarés sont conformes à la réglementation fiscale en vigueur.

Première adoption des IFRS

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

- Option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de passage aux IFRS, en fonction des données prévisionnelles en vigueur mises à jour à la date de transition conformément aux IFRS
- Retraitement des immobilisations en non valeurs transférées en immobilisations incorporelles
- Retraitement des immobilisations corporelles en appliquant l'approche par composants
- Retraitement des impôts différés sur les différences temporelles
- Retraitement des coûts des emprunts
- Retraitement d'actualisation exigé par les normes IFRS
- Retraitement des frais de publicité stockés en charges de l'exercice

Présentation des états financiers

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

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

Méthodes de Consolidation

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

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

- Les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada détient plus de 50% des droits de vote.
- Les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada exerce une influence notable sont consolidés par mise en équivalence. Cette influence est présumée lorsque le Groupe Résidences Dar Saada détient entre 20 et 50 % des droits de vote.
- Les sociétés dans lesquelles le Groupe Résidences Dar Saada a un contrôle conjoint sont consolidées par mise en équivalence.

La consolidation est réalisée à partir des comptes semestriels des sociétés arrêtées au 30 juin 2026 et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Goodwill – Ecart d'acquisition

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

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

• *Goodwill - Ecart d'acquisition positif*

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

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

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

• *Badwill - Ecart d'acquisition négatif*

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

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

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

Conversion des opérations libellées en devises

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

Les transactions réalisées en devises sont converties au taux de change du jour de chacune des transactions.

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

Immobilisations

• *Immobilisations corporelles*

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

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

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

	Catégorie A	TAUX CALCULE %	Catégorie B	TAUX CALCULE %	Catégorie C	TAUX CALCULE %	Catégorie D	TAUX CALCULE %
COMPOSANTS	Terrassement	10	Menuiserie Extérieure	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62	Revetement Facade	4				
			Faux plafond	2				
			Amenagement Extérieur	10				
TOTAL TAUX CALCULE %		72%		20%		4%		4%
DURE D'UTILITE	70		30		15		10	

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût amorti.

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

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

• Immobilisations incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

• Coûts d'emprunt

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

Stocks

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

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

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

Provisions

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe Résidences Dar Saada a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire contractuel ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

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

Avantages au personnel

Les avantages au personnel comprennent :

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

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

Les instruments financiers

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

Actifs financiers

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

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

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

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

Emprunts bancaires

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Opération de Titrisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Au cours du 2^{ème} semestre 2026, le Groupe a procédé avec succès au remboursement partiel de la dette pour un montant global 293 MDH, ce qui conforte la perspective de finalisation de l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE.

Calcul du résultat par action

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

Autres informations

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

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

Note 2 : Périmètre de consolidation

Entité	Activité	% de contrôle	Méthode de consolidation
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	Intégration globale (IG)
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	Intégration globale (IG)
Sakan Colodor	Promotion immobilière	100,00%	Intégration globale (IG)
Résidences Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	Intégration globale (IG)
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	Intégration globale (IG)
Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,87%	Intégration globale (IG)
Saada Côte d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	Intégration globale (IG)
Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	Intégration globale (IG)

Note 3 : Détail des comptes de situation financière

1. Immobilisations corporelles et incorporelles

En MDH	Juin 2026	2025
Brevet et droits similaires	2 141	2 141
Autres Immobilisations Incorporelles	4 100	4 100
S/T Immobilisations Incorporelles	6 241	6 241
Terrains	-	-
Constructions	57 659	58 867
Installations techniques, matériel, outillage et matériel de transport	509	18
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	681	757
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations corporelles	58 849	59 641
Total Immobilisations Incorporelles et corporelles nettes	65 090	65 883

Variation en immobilisations corporelles se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	Juin 2026
Il s'agit principalement de l'amortissement périodique	(793)
Total Investissements en immobilisations corporelles	(793)

2. Stocks

En MDH	Juin 2026	2025
Réserve foncière	1 218 298	1 206 636
Produits en cours	2 892 878	2 678 481
Produits finis	1 330 444	1 255 408
Total Stocks	5 441 620	5 140 524

3. Créances clients par entité

En MDH	Juin 2026	2025
Résidences Dar Saada	241 004	241 271
Total	241 004	241 271

4. Autres créances courantes

En MDH	Juin 2026	2025
Fournisseurs, avances et acomptes	45 699	48 437
Personnel	289	304
Etat débiteurs	276 919	234 718
Autres débiteurs	1 381 797	1 581 039
Comptes de régularisations actif	353 296	349 931
Actif nets	2 058 000	2 214 429

5. Autres tiers Passif

En MDH	Juin 2026	2025
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 302 094	1 211 044
Personnel et organismes sociaux	42 194	37 359
Etat créiteur	186 321	209 204
Associés créditeurs	39 088	(125)
Autres créanciers	69 936	120 950
Comptes de régularisations passif	204 081	197 630
Total Autres tiers Passif nets	1 843 715	1 776 062

6. Dettes financières :

En MDH	Juin 2026			2025
	A moins d'un an	A plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	547 729	1 055 635	1 603 365	1 445 990
Emprunts et dettes financières divers	127 917	172 667	300 583	312 583
Dettes de location-financement & IFRS 16	11 075	1 239	12 314	16 184
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	253 960		253 960	341 465
Total Dettes Financières	940 681	1 229 541	2 170 223	2 116 222

7. Ventilation des dettes fournisseurs par entité

En MDH	Juin 2026	2025
Résidences Dar Saada	284 421	295 064
Badalona Immo	6 026	6 015
Excellence Immo IV	16 015	16 742
Sakan Colodor	6 562	6 485
Résidences Dar Saada IV	107	94
Résidences Dar Saada V	103	90
Saada Côte d'Ivoire	6 908	6 543
Résidences Dar Saada VII	6 082	6 056
Totaux	326 224	337 089

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

1. Chiffre d'affaires

En MDH	Juin 2026	Juin 2025
Résidences Dar Saada	196 555	111 623
Excellence Immo IV	10 457	47 502
Sakan Colodor	8	-
Résidences Dar Saada V	-	-
Badalona Immo	1 778	2 561
Résidences Dar Saada IV	-	-
FT Olympe	-	-
Saada Côte d'Ivoire	-	-
Résidences Dar Saada VII	-	-
Total	208 798	161 687
(-) Intragroupe et éliminations	(11)	401
Total Chiffre d'affaires	208 787	162 088

2. Résultat par action

En MDH	Juin 2026	2025
Résultat net - Part Groupe	19.747	4.494
Nombre d'actions retenu	26.208.850	26.208.850
Résultat de base par action (en MAD)	0,75	0,17
Résultat dilué par action	0,75	0,17

3. Dividendes

En MDH	Décision de distribution 2025	Décision de distribution 2024
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
Dividendes (en MAD)	0	0
Total Dividendes	0	0

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



FI.GEC – Meknès 10, avenue
Nehru 50000 - Meknès

Aux actionnaires de la société
RESIDENCES DAR SAADA S.A

COOPERS AUDIT

83, Avenue Hassan II
Casablanca

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE CONSOLIDEE DE LA SOCIETE RESIDENCES DAR SAADA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société RESIDENCE DAR SAADA S.A et ses filiales (Groupe RESIDENCES DAR SAADA) comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, le périmètre de consolidation et une sélection de notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 3.759.208 milliers de dirhams dont un bénéfice net consolidé de 19.746 milliers de dirhams. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 29 Septembre 2026.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire consolidée citée au premier paragraphe ci-dessus ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe RESIDENCES DAR SAADA arrêtés au 30 juin 2026, conformément aux normes comptables internationales IAS/IFRS tel qu'adoptées par l'Union Européenne.

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

Casablanca, le 29 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FI.GEC SARL

Karim BENNOUNA
Associé

FI.G.E.C.s.r.l.
10, Avenue Nehru
Meknes

Coopers Audit Maroc S.A

COOPERS AUDIT MAROC
Siège Social: 83 Avenue Hassan II
Casablanca
Hicham CHERKAQUI
Associé
Tél: 0522 42 11 90 - Fax: 0522 27 47 34

INFORMATIONS FINANCIÈRES ET CONTACT

La présente publication est disponible sur le site institutionnel du Groupe :

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

Pour toute information complémentaire, la Direction des Relations Institutionnelles

se tient à votre disposition à l'adresse suivante :

investor.relations@rds.ma