ESPACES SAADA

LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

فضاءات السعادة

الحق في جودة السكن

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024

SOMMAIRE

Notre rapport financier semestriel 2024 est composé des éléments suivants :

I – Présentation de Résidences Dar Saada

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

III – Les comptes semestriels sociaux

IV – Les comptes semestriels consolidés

ESPACES SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

فضاءات السعادة
الحق في جودة السكن

I – Présentation de Résidences Dar Saada

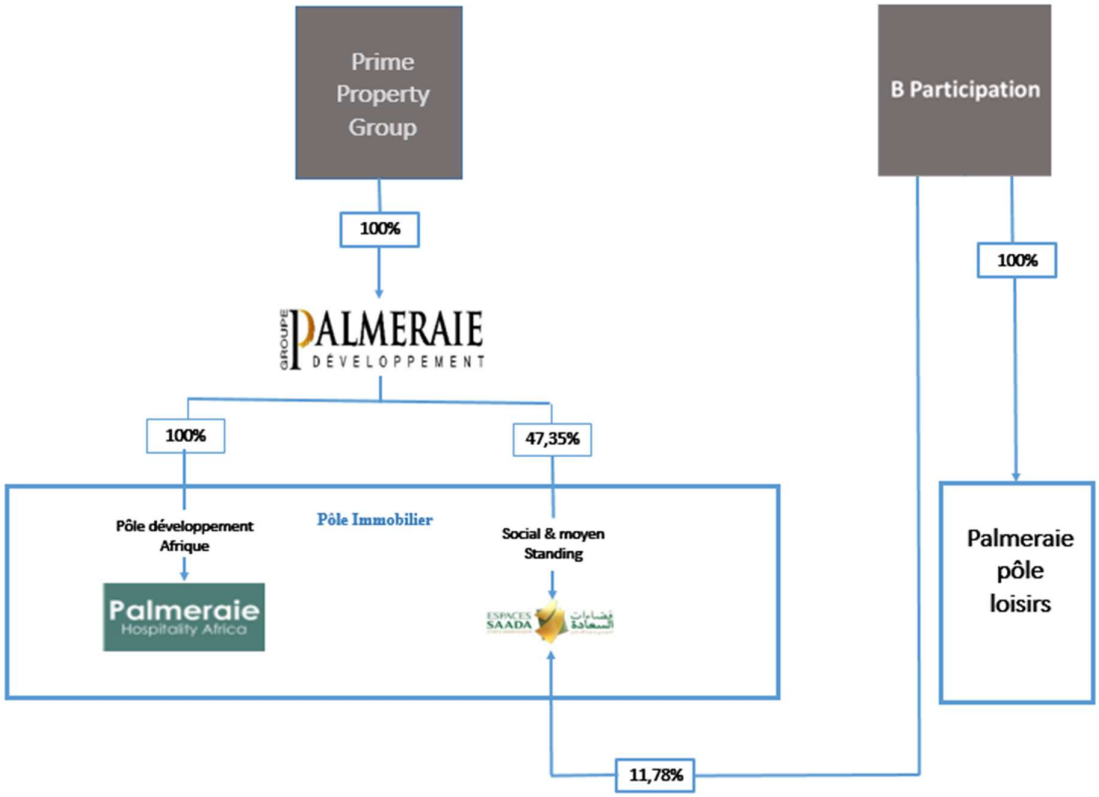
I. Présentation de Résidences Dar Saada

Domaine d'activité :

Créée en 2001, le Groupe Résidences Dar Saada est un promoteur immobilier spécialisé dans le développement de projets sociaux et moyen standing, au Maroc et en Afrique. 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 plus 40 projets et environ 85 000 unités, dont plus de 52 000 unités achevées.

Histoire de la société :

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

Après le lancement du premier programme de logements sociaux du Groupe Palmeraie Développement en 1980 et quelques expériences réussies dans le domaine de promotion immobilière de luxe, le Groupe 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 20 ans d'exercice, Résidences Dar Saada a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par le développement de plus de 40 projets immobiliers totalisant environ 85 000 unités au Maroc et à l'étranger, qui prouvent la résilience et l'agilité du Groupe Résidences Dar Saada à faire face à une conjoncture immobilière difficile.

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

Afin d'accompagner sa stratégie de développement, le Groupe 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 M DH. Une année après, il a émis un emprunt obligataire de 750 M DH. 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 M DH et une opération d'emprunt obligataire par placement privé de 250 M DH.

En raison de la crise sanitaire de Covid-19 et de ses conséquences négatives sur la capacité financière du Groupe 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 M DH, 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 septembre 2024, la société a procédé à la signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 Mdhs. La concrétisation de cette promesse de cession permettra notamment le rachat de son actif titrisé 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 sont en cours de déblocage conformément aux termes des conventions signées, ce qui impactera de manière significative notre trésorerie.

Historique du groupe

1980-1990
Lancement du premier programme de logement social du Groupe Palmeraie Développement

2001
Construction de la société et démarrage des travaux du projet Saada I à Marrakech

2007
Lancement de la marque Espaces Saada dédiée aux segments social et intermédiaire

2010
Signature d'une convention avec l'Etat pour la promotion de l'habitat social

2011
Levée de fonds propres auprès d'investisseurs institutionnels marocains et étrangers pour un montant de 900 MMAD

2014
Emission d'un emprunt obligataire de 750 MMAD

2014
Introduction en bourse réalisée via une augmentation de capital de 1,1 Mrds MAD

2016
Lancement de la marque Palm Immobilier déstinée au logement moyen standing

2017
Titrisation de terrain (600 MMAD)
Emprunt obligataire (250 MMAD)

2018
Lancement du concept de "duplex social" dont la commercialisation a connu un grand succès, précédé par une réorganisation de la force de vente

2019
Lancement de la commercialisation de la première tranche du projet EDENA en Côte d'Ivoire

2020
Reprofilage de la dette de titrisation par une mise en place d'un emprunt obligataire (133 MMAD)

2021 (a)
Non aboustissement de la mise en place de la dexième émission obligataire (443 MMAD) permetant le rachat intégral des obligations du fonds de titrisation

2022
Retrait du fonds FT Olympe du périmètre de consolidation

2024
- 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;
Signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 M DH permettant notamment le rachat de son actif titrisé auprès du fond de titrisation ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

(a) Erreur rectifiée / Rapport financier annuel 2023

ESPACES SAADA

LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

فضاءات السعادة

الحق في جودة السكن

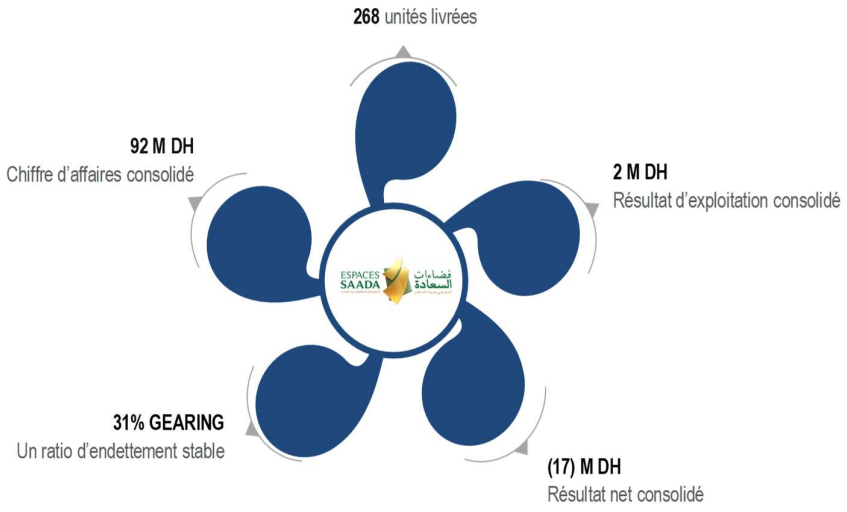
II – Commentaire des dirigeants sur les faits marquants du premier semestre

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

L'activité du groupe Résidences Dar Saada durant le premier semestre 2024 a été marquée par :

- Un chiffre d'affaires sécurisé global de 3,7 Milliards DH suite à l'attribution de 10 300 appartements dans le cadre du programme de relogement pour une valeur de 2,6 Milliards DH ;
- Une immobilisation des biens attribués dans le cadre dudit programme depuis la notification reçue courant le mois de février jusqu'à la signature des conventions. Par conséquent, la comptabilisation du chiffre d'affaires relative au stock produits finis attribués interviendra au second semestre 2024 ;
- Et une maîtrise de l'endettement avec le maintien du taux d'endettement à 31%.

Les chiffres clés de l'exercice se présentent ainsi :



PREVENTES

Le Groupe Résidences Dar Saada a réalisé un niveau de préventes de 10 952 biens durant le 1er semestre et ce suite à l'attribution de 10 300 appartements dans le cadre du programme de relogement pour une valeur de 2,6 Milliards DH.

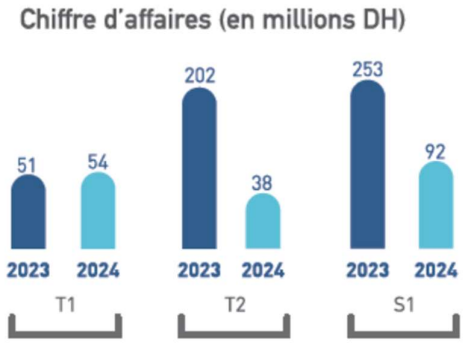
Le chiffre d'affaires sécurisé global atteint 3,7 Milliards DH.

Il est à noter que de nouvelles tranches sont lancées à la prévente s'inscrivant dans le cadre du nouveau programme d'aide directe au logement.

Les préventes se détaillent comme suit :

CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTAT

Le Groupe Résidences Dar Saada a réalisé un chiffre d'affaires de 92 M DH durant le 1er semestre 2024, contre 254 M DH durant la même période de 2023.



Ceci est dû à l'immobilisation des biens attribués dans le cadre dudit programme depuis la notification reçue courant le mois de février jusqu'à la signature des conventions. Par conséquent, la comptabilisation du chiffre d'affaires relative au stock produits finis attribués interviendra au second semestre 2024.

Les avances relatives à ce programme sont en cours de déblocage conformément aux termes des conventions signées, ayant un impact significatif sur notre trésorerie.

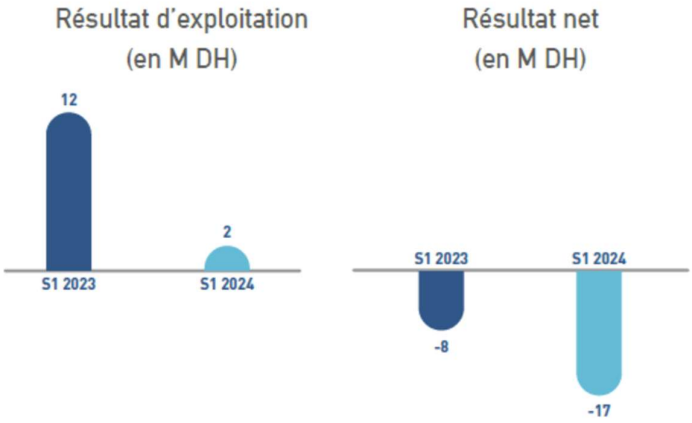
Le niveau d'activité prévisionnel 2024 restera stable par rapport à 2023 compte tenu de la concrétisation potentielle des livraisons dans le cadre du programme de relogement ainsi que la réception de 2 projets de standing en fin d'année.

Le total des unités lancées en production totalisait près de 3 700 unités, et de nouveaux lancements dans le cadre du programme de relogement ont intervenu dès la signature des conventions. Ceci nous réconforte quant à la réussite de notre plan stratégique sur les 3 prochains exercices.

De plus, la société prévoit le lancement courant le dernier trimestre de 2024 de nouvelles unités s'inscrivant dans le cadre du nouveau programme d'aide directe au logement ainsi que de grands projets de lotissement.

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 2 M DH contre 12 M DH durant la même période de 2023.

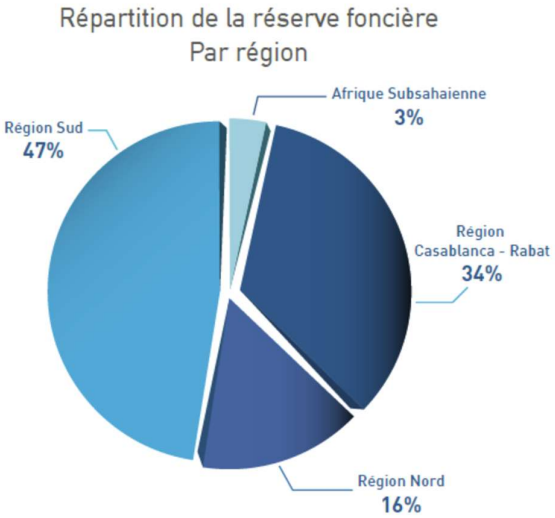
La perte nette réalisée au titre du 1er semestre 2024 s'élève à (17) MDH contre (8) M DH enregistrée en 2023.



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

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

Foncier : Le Groupe dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 1 180 Ha dont 34% est située sur l'axe Casa-Rabat. La réserve foncière actuelle permet d'assurer le développement de projets immobiliers sur le court et moyen termes.

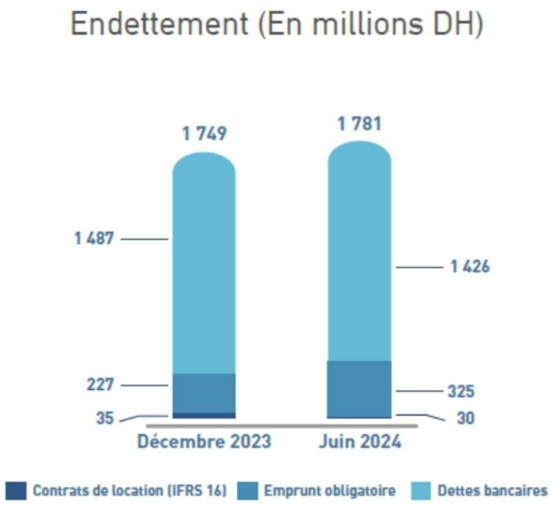


* Comprend la de réserve foncière d'une superficie 240 Ha.

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

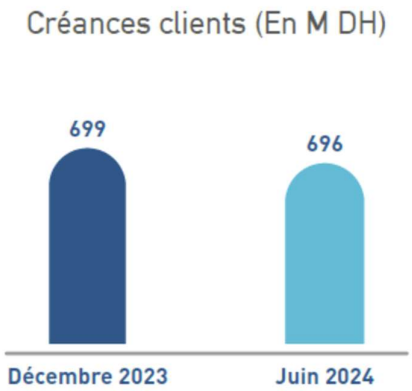
Endettement : Toujours dans le cadre de la poursuite de notre politique de maîtrise de l'endettement, le Groupe a procédé à un remboursement de 207 M DH de dettes, hors intérêts. Ainsi, l'endettement global au titre du 1er semestre, y compris les contrats de location (IFRS 16) et hors trésorerie à court terme, s'élève à 1,78 milliards DH contre 1,75 milliards DH à fin 2023.

L'endettement se détaille comme suit :



Le gearing net reste stable et s'établit à 31% à fin juin 2024.

Créances clients : Les créances clients restent stables maîtrisées et s'établissent à 696 M DH à fin juin 2024 contre 699 M DH à fin décembre 2023.



POINT D'ETAPE SUR LA TITRISATION

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 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 cette 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 dudit fond 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. La concrétisation de cette promesse de cession permettra notamment le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

FAITS MARQUANTS POSTERIEURS A LA CLOTURE SEMESTRIELLE

- 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 unités portant sur une valeur de 2,6 Milliards DH et dont les avances sont en cours de déblocage conformément aux termes de conventions.
- Le lancement des chantiers liés à ces conventions pour la production des unités restant à développer;
- La préparation de la livraison des unités finies courant le 4ème trimestre 2024 dans le cadre dudit programme ;
- Et la signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 M DH 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.

ESPACES SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

فضاءات السعادة
الحق في جودة السكن

III – Les comptes semestriels sociaux

III. Les comptes semestriels sociaux

1. Bilan

Eléments	Exercice	Brut	Amort. & Prov.	Net	Exercice Précédent
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	4 593 621,94	2 785 023,61	1 808 598,33	581 415,34
	Frais préliminaires				
	Charges à repartir sur plusieurs exercices	4 593 621,94	2 785 023,61	1 808 598,33	581 415,34
	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	11 673 176,41	5 433 753,74	6 239 422,67	6 239 697,74
	Immobilisations en recherche et développement	0,00	0,00	0,00	0,00
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	7 573 176,41	5 433 753,74	2 139 422,67	2 139 697,74
	Fonds commercial	4 100 000,00	0,00	4 100 000,00	4 100 000,00
	Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	33 801 537,04	31 445 244,20	2 356 292,84	2 770 038,67
	Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
	Constructions	18 062 397,35	17 028 715,31	1 033 682,04	1 258 177,22
	Installations techniques, matériel et outillage	1 788 980,83	1 357 488,44	431 492,39	488 809,57
	Matériel de transport	181 699,57	139 443,02	42 256,55	52 590,85
	Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	13 768 459,29	12 919 597,43	848 861,86	970 461,03
	Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
	Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	299 317 850,02	0,00	299 317 850,02	299 317 850,02
	Prêts immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres créances financières	17 912 927,98	0,00	17 912 927,98	17 912 927,98
	Titres de participation	281 404 922,04	0,00	281 404 922,04	281 404 922,04
	Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Diminution des créances immobilisées	0,00	0,00	0,00	0,00
	Augmentation des dettes de financement	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I (a + b + c + d + e)	349 386 185,41	39 664 021,55	309 722 163,86	308 909 001,77
ACTIF CIRCULANT	STOCKS (f)	2 912 482 819,97	0,00	2 912 482 819,97	2 880 878 412,54
	Marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00
	Matières et fournitures consommables	1 271 263 597,37	0,00	1 271 263 597,37	1 257 853 568,20
	Produits en cours	1 617 329 405,21	0,00	1 617 329 405,21	1 577 506 435,95
	Produits intermédiaires et produits residuels	0,00	0,00	0,00	0,00
	Produits finis	23 889 817,39	0,00	23 889 817,39	45 518 408,39
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	3 646 925 971,19	0,00	3 646 925 971,19	3 783 079 706,81
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	83 824 322,69	0,00	83 824 322,69	83 738 458,12
	Clients et comptes rattachés	602 868 249,53	0,00	602 868 249,53	651 768 483,67
	Personnel	225 055,17	0,00	225 055,17	183 432,19
	Etat	260 554 544,33	0,00	260 554 544,33	268 879 770,73
	Comptes d'associés	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres débiteurs	2 473 504 678,59	0,00	2 473 504 678,59	2 553 748 638,80
	Comptes de régularisation actif	225 949 120,88	0,00	225 949 120,88	224 760 923,30
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	0,00			0,00
	ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Elém.	0,00			0,00
	TOTAL II (f + g + h + i)	6 559 408 791,16	0,00	6 559 408 791,16	6 663 958 119,35
TRESORERIE	TRESORERIE - ACTIF	248 184 669,79	0,00	248 184 669,79	225 082 774,73
	Chèques et valeurs à encaisser	230 882 005,52	0,00	230 882 005,52	223 853 524,29
	Banques, T.G & CP	17 165 152,95	0,00	17 165 152,95	1 077 075,32
	Caisses, régies d'avances et accréditifs	137 511,32	0,00	137 511,32	152 175,12
	TOTAL III	248 184 669,79	0,00	248 184 669,79	225 082 774,73
	TOTAL GENERAL I+II+III	7 156 979 646,36	39 664 021,55	7 117 315 624,81	7 197 949 895,85

	Eléments	Exercice	Exercice Précédent
FINANCEMENTS PERMANENTS	**CAPITAUX PROPRES**	**4 297 214 303,13**	**4 338 933 591,75**
	Capital social ou personnel (1)	1 310 442 500,00	1 310 442 500,00
	moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé don	0,00	0,00
	Prime d'emission, de fusion, d'apport	1 139 413 865,28	1 139 413 865,28
	Ecarts de reévaluation	0,00	0,00
	Réserve légale	131 044 250,00	131 044 250,00
	Autres reserves	404 614 776,30	404 614 776,30
	Report à nouveau (2)	1 353 418 200,17	1 442 372 639,08
	Résultat nets en instance d'affectation (2)	0,00	0,00
	Résultat net de l'exercice (2)	-41 719 288,62	-88 954 438,91
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	**4 297 214 303,13**	**4 338 933 591,75**
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)	**0,00**	**0,00**
	Subventions d'investissement	0,00	0,00
	Provisions réglementées	0,00	0,00
	DETTES DE FINANCEMENT (c)	**1 484 685 083,46**	**1 449 339 883,23**
	Emprunts obligataires	324 583 333,33	226 750 000,00
	Autres dettes de financement	1 160 101 750,13	1 222 589 883,23
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	**0,00**	**0,00**
	Provisions pour risques	0,00	0,00
	Provisions pour charges	0,00	0,00
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)	**0,00**	**0,00**
	Augmentation des créances immobilisées	0,00	0,00
	Diminution des dettes de financement	0,00	0,00
	TOTAL I (a + b + c + d + e)	**5 781 899 386,59**	**5 788 273 474,98**
PASSIF CIRCULANT	**DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)**	**1 061 138 369,41**	**1 025 963 288,87**
	Fournisseurs et comptes rattachés	315 816 410,78	317 843 145,42
	Clients créditeurs, avances et acomptes	173 107 931,39	166 494 005,22
	Personnel	17 009 954,35	13 498 607,35
	Organismes sociaux	22 801 900,02	15 214 246,70
	Etat	358 287 977,88	359 912 821,45
	Comptes d'associés	43 722,01	43 722,01
	Autres créanciers	100 787 235,91	88 196 294,31
	Comptes de regularisation - passif	73 283 237,07	64 760 446,41
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	**1 189 979,67**	**1 189 979,67**
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Elem. Circul.)	**0,00**	**0,00**
	TOTAL II (f + g + h)	**1 062 328 349,08**	**1 027 153 268,54**
TRESORERIE	**TRESORERIE PASSIF**	**273 087 889,14**	**382 523 152,33**
	Crédits d'escompte	0,00	0,00
	Crédit de trésorerie	198 000 000,00	298 000 000,00
	Banques (soldes créditeurs)	75 087 889,14	84 523 152,33
	TOTAL III	**273 087 889,14**	**382 523 152,33**
TOTAL I+II+III		**7 117 315 624,81**	**7 197 949 895,85**

(1) Capital personnel debiteur

(2) Beneficiaire (+) . deficitaire (-)

2. Comptes de produits et charges

		Eléments	Opérations Propres à l'exercice	Opérations Concernant les exercices précédents	Totaux de l'exercice	Exercice précédent
			1	*2*	*3 = 1 + 2*	*4*
EXPLOITATION	I	**PRODUITS D'EXPLOITATION**				
		Ventes de marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00
		Ventes de biens et services produits	29 979 187,51	0,00	29 979 187,51	161 360 506,16
		Chiffres d'affaires	***29 979 187,51***	***0,00***	***29 979 187,51***	**161 360 506,16**
		Variation de stock de produits	-8 220 648,80	0,00	-8 220 648,80	-139 950 277,93
		Immobilisations produites pour l'Ese p/elle	0,00	0,00	0,00	0,00
		Subvention d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
		Autres produits d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
		Reprises d'exploitation; transfert de charge	1 686 545,18	0,00	1 686 545,18	27 183 303,59
		TOTAL I	**23 445 083,89**	**0,00**	**23 445 083,89**	**48 593 531,82**
	II	**CHARGES D'EXPLOITATION**				
		Achats revendus de marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00
		Achat consommes de matières et de fourni	3 515 691,20	0,00	3 515 691,20	3 635 218,31
		Autres charges externes	17 845 985,39	250 582,57	18 096 567,96	17 602 710,57
		Impôts et taxes	351 905,35	139 365,00	491 270,35	523 036,26
		Charges de personnel	31 271 380,39	195,32	31 271 575,71	33 536 350,45
		Autres charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
		Dotations d'exploitation	971 529,89	0,00	971 529,89	1 185 991,67
		TOTAL II	**53 956 492,22**	**390 142,89**	**54 346 635,11**	**56 483 307,26**
	III	**RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)**	**0,00**	**0,00**	**-30 901 551,22**	**-7 889 775,44**
FINANCIER	IV	**PRODUITS FINANCIERS**				
		Produits des titres de partic. et autres titres	0,00	0,00	0,00	0,00
		Gains de change	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intérêts et autres produits financiers	1 275 256,10	0,00	1 275 256,10	946 719,75
		Reprises financières; transfert de charges	39 825 056,23	0,00	39 825 056,23	38 166 846,10
		TOTAL IV	**41 100 312,33**	**0,00**	**41 100 312,33**	**39 113 565,85**
	V	**CHARGES FINANCIERES**				
		Charges d'intérêts	50 389 343,12	0,00	50 389 343,12	50 232 759,79
		Pertes de changes	0,00	0,00	0,00	0,00
		Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
		Dotations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL V	**50 389 343,12**	**0,00**	**50 389 343,12**	**50 232 759,79**
	VI	**RESULTAT FINANCIER (IV - V)**	**0,00**	**0,00**	**-9 289 030,79**	**-11 119 193,94**
	VII	**RESULTAT COURANT (III - V I)**	**0,00**	**0,00**	**-40 190 582,01**	**-19 008 969,38**
NON COURANT	VIII	**PRODUITS NON COURANTS**				
		Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	
		Subventions d'équilibre	0,00	0,00	0,00	0,00
		Reprises sur subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
		Autres produits non courants	789,64	0,00	789,64	1 681,77
		Reprises non courantes; transferts de charg	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL VIII	**789,64**	**0,00**	**789,64**	**1 681,77**
	IX	**CHARGES NON COURANTES**				
		Valeurs nettes d'amortis. des immos cédée	0,00	0,00	0,00	
		Subventions accordées	0,00	0,00	0,00	0,00
		Autres charges non courantes	1 409 442,15	42 540,10	1 451 982,25	1 805 808,31
		Dotations non courantes aux amortiss. et p	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL IX	**1 409 442,15**	**42 540,10**	**1 451 982,25**	**1 805 808,31**
	X	**RESULTAT NON COURANT (VIII- IV)**	**0,00**	**0,00**	**-1 451 192,61**	**-1 804 126,54**
	XI	**RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)**	**0,00**	**0,00**	**-41 641 774,62**	**-20 813 095,92**
	XII	**IMPOTS SUR LES RESULTATS**	**0,00**	**0,00**	**77 514,00**	**172 379,00**
	XIII	**RESULTAT NET (XI - XII)**	**0,00**	**0,00**	**-41 719 288,62**	**-20 985 474,92**

	XIV	**TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)**	-	-	**64 546 185,86**	**87 708 779,44**
	XV	**TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)**	-	-	**106 265 474,48**	**108 694 254,36**
	XVI	**RESULTAT NET (XIV - XV)**	-	-	**- 41 719 288,62**	**- 20 985 474,92**

3. Note annexe sur les comptes sociaux et consolidés

En 2017, le Groupe a réalisé une opération de titrisation de 5 terrains nus pour un montant global de 600 Mdhs. En raison de la crise sanitaire de Covid-19, le conseil d'administration tenu le 29 septembre 2020 a autorisé l'émission de deux emprunts obligataires par placement privé, d'un montant global de 600 MDH, et ce afin de faire face aux rachats de l'ensemble des actifs titrisés. En 2021, RDS a procédé au rachat des deux terrains auprès de FT Olympe sur un total de cinq terrains moyennant une nouvelle émission de 133 Mdhs. Les 3 terrains restants sont titrisés pour une valeur de 466 Mdhs. RDS avait entrepris la deuxième émission obligataire dont l'objectif était de financer le rachat des trois 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.

A noter, qu'en septembre 2024 la société a procédé à la signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 Mdhs. La concrétisation de cette promesse de cession permettra notamment le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

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

FI.GEC
Expertise Comptable
Audit & Conseils
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 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2024

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 2024. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 4 297 214 milliers de dirhams, compte tenu d'une perte nette de 41 719 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 27 septembre 2024.

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 2024, 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 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

FI.GEC SARL
(Fiduciaire de Gestion et d'Etudes Comptables)

Karim BENNOUNA
Associé

FI.G.E.C. S.a.r.l
10, Avenue Nehru
MEKNES

Coopers Audit Maroc S.A.

Hicham CHERKAOUI
Associé

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

ESPACES SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ

فضاءات السعادة
الحق في جودة السكن

IV – Les comptes semestriels consolidés

IV. Les comptes semestriels consolidés

1. État de situation financière

ACTIF En milliers de dirhams	30/06/2024	31/12/2023
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 224	6 240
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	64 939	66 195
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	58 995	17 995
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	59 045	18 045
Actifs d'impôts différés	25 310	25 979
TOTAL ACTIF NON COURANT	155 518	116 459
Stocks et encours nets	3 341 008	3 328 992
Créances Clients nets	696 116	699 230
Autres tiers	2 959 300	3 042 305
Créances sur cessions d'actifs à court terme		
Prêts à court terme		
Trésorerie et équivalence de trésorerie	253 936	251 283
TOTAL ACTIF COURANT	7 250 360	7 321 810
Actifs non courant disponible à la vente		
TOTAL ACTIF	7 405 878	7 438 269

PASSIF En milliers de dirhams	30/06/2024	31/12/2023
Capital	1 310 443	1 310 443
Primes d'émission et de fusion	1 107 212	1 107 212
Réserves	1 692 298	1 758 820
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers		
Réserves liées aux avantages au personnel		
Résultat de l'exercice	(17 143)	(67 136)
Ecarts de conversion		
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	4 092 810	4 109 339
Réserves minoritaires	121	121
Résultat minoritaire	0	1
Capitaux propres part des minoritaires	122	122
CAPITAUX PROPRES	4 092 931	4 109 461
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme		
Obligations convertibles en actions		
Autres dettes à long terme	1 186 990	1 101 184
Endettement lié à des locations long terme	19 958	27 422
Passifs d'impôts différés	9 647	9 342
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	42	34
TOTAL PASSIF NON COURANT	1 216 637	1 137 982
Fournisseurs	334 034	329 847
Autres tiers et impôt société	887 218	835 813
Provisions pour risques et charges à caractère courant	1 200	3 291
Dettes financières à court terme (y.c location)	573 556	620 154
Banques	300 302	401 722
TOTAL PASSIF COURANT	2 096 310	2 190 826
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente		
TOTAL PASSIF	7 405 878	7 438 269

2. État du résultat global

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE En milliers de dirhams	30/06/2024	30/06/2023
Chiffres d'affaires	92 408	254 076
Autres produits de l'activité	(36 897)	(183 847)
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	**55 511**	**70 229**
Achats consommés et charges externes	(23 453)	(21 772)
Charges de personnel	(31 459)	(33 727)
Impôts et taxes	(516)	(2 179)
Autres produits et charges d'exploitation	4 709	4 626
Dotations nettes aux amort,et aux provisions	(2 517)	(3 222)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	**(53 235)**	**(56 273)**
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	**2 276**	**13 956**
Cessions d'actifs	-	-
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecarts d'acquisition négatifs		
Autres produits&charges d'exploitation non courants	71	(2 434)
RESULTAT D'EXPLOITATION	**2 346**	**11 522**
Résultat financier	(12 538)	(16 711)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREES	**(10 192)**	**(5 189)**
Impôts sur les sociétés	(5 879)	(235)
Impôt différé	(1 072)	(2 419)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES	**(17 143)**	**(7 843)**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	**(17 143)**	**(7 843)**
Résultat net des activités abandonnées		
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**(17 143)**	**(7 843)**
Intérêts minoritaires	0	0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	**(17 143)**	**(7 843)**
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**(17 143)**	**(7 843)**
Autres éléments du résultat global		
Ecart de conversion		
Réevaluation des instruments dérivés de couverture		
Réevaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réevaluation 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	**(17 143)**	**(7 843)**
dont part du groupe	*(17 143)*	*(7 843)*
dont part des intérêts minoritaires	*0*	*0*

3. État des variations des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres
au 30/06/2024 (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 01/01/2023	**1 310 443**	**2 926 972**	**0**	**(61 474)**	**122**	**(2)**	**4 176 061**	**4 175 940**
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers							0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)							0	0
Affectation du résultat 2022		(61 474)		61 474	(2)	2	(0)	0
Distribution par la société consolidante		0					0	0
Résultat consolidé 2023				(67 136)		1	(67 135)	(67 136)
Variation de périmètre							0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations		0					0	0
Changement de méthodes							0	0
Autres mouvements		535					535	535
Comptes consolidés au 31/12/2023	**1 310 443**	**2 866 032**	**0**	**(67 136)**	**121**	**1**	**4 109 461**	**4 109 339**
Comptes consolidés au 01/01/2024	**1 310 443**	**2 866 032**	**0**	**(67 136)**	**121**	**1**	**4 109 461**	**4 109 339**
Variation nette de la juste valeur des instruments							0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)							0	0
Affectation du résultat 2023		(67 136)		67 136	1	(1)	0	0
Distribution par la société consolidante		0					0	0
Résultat consolidé S1.2024				(17 143)		0	(17 143)	(17 143)
Variation de périmètre							0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations		0					0	0
Changement de méthodes							0	0
Autres mouvements		614					614	614
Comptes consolidés au 30/06/2024	**1 310 443**	**2 799 510**	**0**	**(17 143)**	**121**	**0**	**4 092 931**	**4 092 810**

4. État des flux de trésorerie consolidé

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE En milliers de dirhams	30/06/2024	31/12/2023	Variation
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	**(17 143)**	**(67 135)**	**49 992**
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-	-	-
Dotations consolidées nettes	1 488	3 772	(2 284)
Variation des impôts différés	974	3 341	(2 367)
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	0	(16 229)	16 229
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	621	517	105
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**(14 060)**	**(75 733)**	**61 674**
Dividendes reçus	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	**127 604**	**134 634**	**(7 030)**
Flux net de trésorerie liés à l'activité	**113 544**	**58 901**	**54 644**
			0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			0
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	(216)	3 108	(3 324)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-	16 229	(16 229)
Variation d'immobilisations financières	(41 000)	283	(41 283)
Incidences de la variation du périmètre	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**(41 216)**	**19 620**	**(60 836)**
			0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			0
Distribution des dividendes	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-
Emissions d'emprunts nets des remboursement	31 744	(106 446)	138 190
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**31 744**	**(106 446)**	**138 190**
			0
Variation de trésorerie	**104 073**	**(27 926)**	**131 998**
Trésorerie d'ouverture	(150 439)	(122 514)	(27 925)
Trésorerie de clôture	(46 367)	(150 439)	104 073

5. Résume des notes annexes

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

Les présents états financiers consolidés du Groupe Résidences Dar Saada ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne.
Les premiers comptes publiés sont ceux de l'arrêté semestriel de l'exercice 2017 et comportent une comparaison avec les comptes annuels de l'exercice 2016. La date de transition aux IAS/IFRS est le 1er janvier 2017.
Antérieurement, le Groupe Résidences Dar Saada préparait ses états financiers consolidés conformément à l'avis N° 5 du Conseil National de la Comptabilité.

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2018 :

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

Il s'agit des textes suivants :

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

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

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2019 :

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

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

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

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

Nouvelle norme IFRIC 23 applicable à partir de janvier 2019

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

Jusqu'à fin 2023, 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 annuels des sociétés arrêtées au 31 décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Goodwill – Ecart d'acquisition

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

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

- *Goodwill - Ecart d'acquisition positif*

L'écart résiduel éventuel correspondant à l'excédent du coût d'acquisition sur la part du Groupe Résidences Dar Saada dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition est inscrit à l'actif du bilan sous la rubrique « Ecarts 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 Gros œuvre	10 62	Menuiserie Exterieure Revetement Facade Faux plafond Amenagement Extèrieur	4 4 2 10	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
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.

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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

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.

A noter, qu'en septembre 2024 la société a procédé à la signature d'une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 Mdhs. La concrétisation de cette promesse de cession permettra notamment le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

Calcul du résultat par action

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

Autres informations

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

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

Note 2 : Périmètre de consolidation

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

Note 3 : Détail des comptes de situation financière

1. Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers de Dirhams	juin-24	2023
Brevet et droits similaires	2 139	2 140
Autres Immobilisations Incorporelles	4 100	4 100
S/T Immobilisations Incoporelles	**6 239**	**6 240**
Terrains	-	-
Constructions	62 598	65 067
Installations techniques, matériel, outillage et matériel de transport	1 447	107
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	894	1 021
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations coporelles	**64 939**	**66 195**
Total Immobilisations Incoprelles et corporelles nettes	**71 178**	**72 435**

La variation en immobilisations corporelles au S1 2024 se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	
Il s'agit principalement de l'amortissement annuel	-1 256
Total Investissements en immobilisations corporelles	**-1 256**

2. Stock

En milliers de Dirhams	juin-24	2023
Réserve foncière	1 180 667	1 150 156
Produits en cours	2 132 328	2 076 959
Produits finis	28 012	101 876
Total Stocks	3 341 008	3 328 992

3. Créances client par entité

En milliers de dirhams	juin-24	2023
Résidences Dar Saada	602 630	651 530
Badalona Immo	80	80
Excellence Immo IV	20 983	21 218
Sakan Colodor	72 423	26 402
Total	696 116	699 230

4. Autres créances courantes

En milliers de Dirhams	juin-24	2023
Fournisseurs, avances et acomptes	86 549	86 538
Personnel	225	183
Etat débiteurs	362 664	373 906
Autres débiteurs	2 159 059	2 233 608
Comptes de régularisations actif	350 804	348 070
Total Autres tiers Actif nets	2 959 300	3 042 305

5. Dettes financières

En milliers de Dirhams	juin-24			2023
	A moins d'un an	A plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	484 253	941 680	1 425 933	1 487 219
Emprunts et dettes financières divers	80 972	245 311	326 283	226 750
Dettes de location-financement & IFRS 16	8 331	19 958	28 289	34 791
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	300 302	0	300 302	401 722
Total Dettes Financières	873 859	1 206 949	2 080 807	2 150 482

6. Ventilation des dettes fournisseurs par entité

En milliers de dirhams	juin-24	2023
Résidences Dar Saada	285 138	286 665
Badalona Immo	11 619	6 457
Excellence Immo IV	19 112	18 972
Sakan Colodor	6 500	6 453
Résidences Dar Saada IV	117	113
Résidences Dar Saada V	113	91
SAADA COTE D'IVOIRE	6 379	6 181
RDS 7	5 056	4 914
Totaux	**334 034**	**329 847**

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

1. Chiffres d'affaires

En milliers de Dirhams	juin-24	juin-23
Résidences Dar Saada	29 885	161 361
Excellence Immo IV	21	93 377
SAKAN COLODOR	47 485	
Résidence Dar Saada V	-	
Badalona Immo	15 010	
Résidence Dar Saada IV	-	
FT Olympe	-	
Saada Cote d'Ivoire	-	
Résidence Dar Saada VII	7	
Total	**92 408**	**254 738**
(-) Intragroupe et éliminations	(94)	(662)
Total Chiffre d'affaires	92 314	254 076

2. Résultat par action

En milliers de Dirhams	juin-24	2023
Résultat net - Part Groupe	-17 143	-67 136
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
Résultat de base par action (en MAD)	-0,65	-2,56
Résultat dilué par action	-0,65	-2,56

3. Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2024	Décision de distribution 2023
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
Expertise Comptable
Audit & Conseils
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 CONSOLIDEE DE LA SOCIETE RESIDENCES DAR SAADA PERIODE DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2024

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société RESIDENCE DAR SAADA S.A et ses filiales (Groupe RESIDENCES DAR SAADA) comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, le périmètre de consolidation et une sélection de notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 4 092 931 milliers de dirhams dont une perte consolidée de 17 143 milliers de dirhams. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 27 Septembre 2024.

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 analytique 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 2024, 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 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

FI.GEC SARL
(Fiduciaire de Gestion et d'Etudes Comptables)

Karim BENNOUNA
Associé

FI.G.E.C. S.a.r.l
10, Avenue Nehru
MEKNES

Coopers Audit Maroc S.A.

Hicham CHERKAOUI
Associé

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

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