

ESPACES
SAADA

LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة

الحق في جودة السكن

COMMUNICATION FINANCIÈRE ANNUELLE COMPTES CONSOLIDÉS ET SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025



Le Conseil d'administration s'est réuni en date du 30 Mars 2026 sous la présidence de Monsieur Hicham BERRADA SOUNNI pour examiner l'activité et arrêter les comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2025.

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

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

En 2026, Résidences Dar Saada amorce une nouvelle phase de développement marquée par une accélération de son activité et un repositionnement stratégique affirmé. Cette dynamique est portée par les conventions signées dans le cadre de l'AMI Marrakech et Casablanca portant sur 26 000 unités pour un chiffre d'affaires sécurisé d'environ 6,5 Mds DH, auxquelles s'ajoutent un projet de 7 500 unités en Afrique subsaharienne pour une valeur de 3 Mds DH et un projet mixte de 7 400 unités à Beni mellal, représentant un potentiel additionnel de 2 Mds DH.

Le Groupe porte son potentiel global de chiffre d'affaires en cours de développement à 12.5 Mds DH, dont 7,5 Mds DH déjà sécurisés à ce jour et à réaliser sur les trois prochains exercices.

COMPTES CONSOLIDÉS au 31 décembre 2025

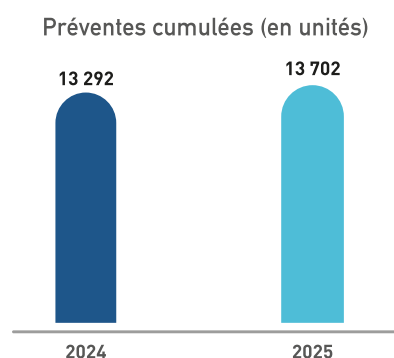
PRÉVENTES DE L'EXERCICE	PRÉVENTES CUMULÉES	CHIFFRE D'AFFAIRES SÉCURISÉ	CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ	RÉSULTAT NET POSITIF	TAUX D'ENDETTEMENT**
1 683 Unités	13 702 Unités	3,7 Mds DH	469 M DH	4 M DH	33 %

PRÉVENTES ET PERSPECTIVES

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

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

Le chiffre d'affaires sécurisé s'établit à 3,7 Mds DH à fin 2025, correspondant à 13 702 unités, principalement expliqué par la signature des conventions relatives au programme de relogement de la ville de Casablanca en 2024.



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

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

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

Ces attributions représentent plus de 15 400 unités pour un chiffre d'affaires sécurisé d'environ 3.8 Mds DH.

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

Le pipeline en cours de développement comprend également :

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

Ainsi, le Groupe porte son potentiel global de chiffre d'affaires en cours de développement à 12.5 Mds DH, dont 7,5 Mds DH déjà sécurisés à ce jour et à réaliser sur les trois prochains exercices.

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

CHIFFRE D'AFFAIRES EN PROGRESSION ET RÉSULTAT NET POSITIF

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

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 bénéficiaire de 33 M DH contre une perte de 47 M DH* durant la même période de 2024.

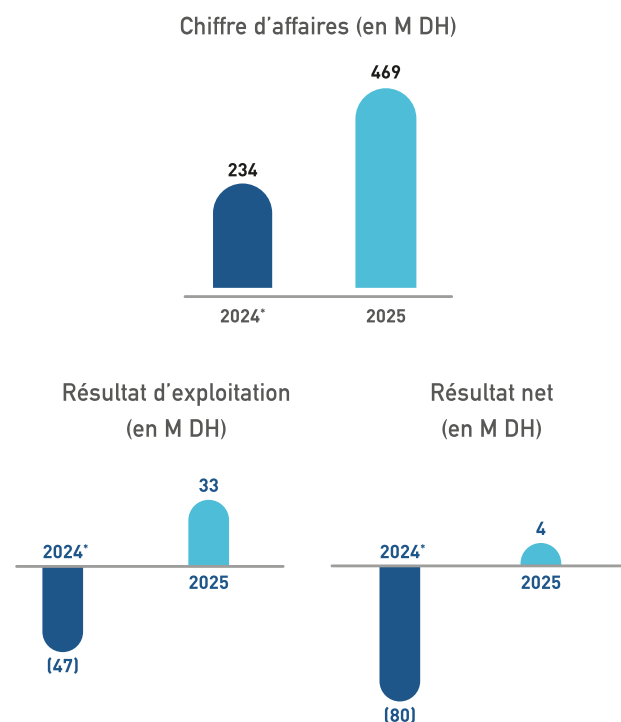
Le bénéfice net réalisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 4 M DH contre une perte de 80 M DH* enregistrée en 2024.

Le Groupe enregistre ainsi un retour au vert de son résultat, reflétant l'efficacité des actions stratégiques entreprises.

Le total des unités en production s'établit à près de 11 800 dont 6 100 unités ont été lancées courant 2025.

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

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



(*) Montants ajustés, suite au changement de la règle de reconnaissance du chiffre d'affaires

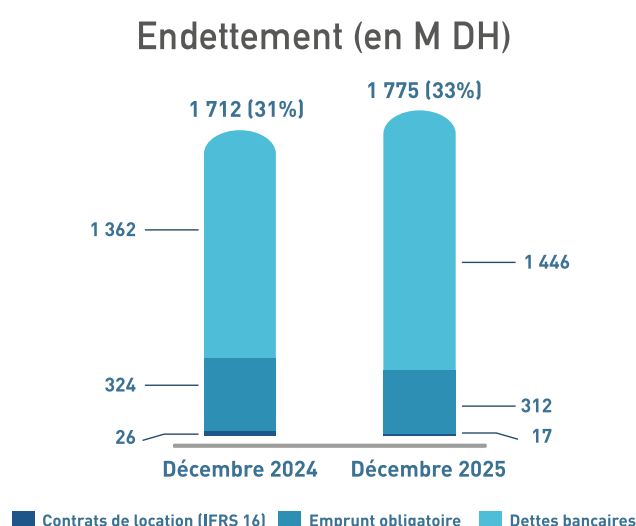
MAINTIEN DES ÉQUILIBRES BILANCIELS ET UNE BONNE MAÎTRISE D'ENDETTEMENT

Le Groupe Résidences Dar Saada maîtrise toujours ses équilibres bilanciaux, avec un contrôle de l'endettement.

ENDETTEMENT

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

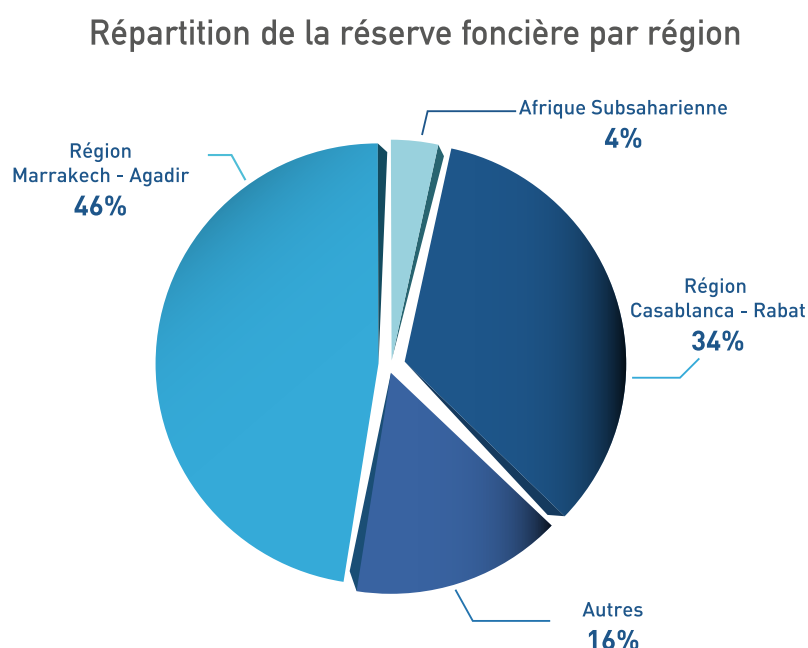
Ainsi, le gearing net reste maîtrisé et s'établit à 33 % à fin décembre 2025.



FONCIER

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

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



Créances clients

Les créances clients restent stables et maîtrisées et s'établissent à 241 M DH à fin décembre 2025.

(*) Montants ajustés suite au changement de la règle de reconnaissance du chiffre d'affaires
 (**) y compris le leasing, l'application de l'IFRS 16 et trésorerie à court terme

Cette publication est disponible sur le site :

<https://saadacorporate.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

COMPTES SOCIAUX

Au 31/12/2025				
ACTIF SOCIAL		Exercice		Exercice Précédent
		Brut	Amortissements et Provisions	Net
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)				
Frais préliminaires	1,686,545,18	674,618,09	1,011,927,09	1,349,236,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1,686,545,18	674,618,09	1,011,927,09	1,349,236,13
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	11,677,012,41	5,435,601,88	6,241,410,53	6,242,727,87
Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	7,577,012,41	5,435,601,88	2,141,410,53	2,142,727,87
Fonds commercial	4,100,000,00	-	4,100,000,00	4,100,000,00
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	32,072,304,26	30,361,396,68	1,710,907,58	2,223,259,64
Terrains	-	-	-	-
Constructions	15,909,498,08	15,281,436,40	628,061,68	868,287,48
Installations techniques, matériel et outillage	1,744,452,18	1,452,449,08	292,003,10	377,209,15
Matériel de transport	242,892,91	175,240,10	67,652,81	91,046,88
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	14,175,461,09	13,452,271,10	723,189,99	886,716,13
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	307,156,050,02	-	307,156,050,02	307,156,050,02
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	17,751,127,98	-	17,751,127,98	17,751,127,98
Titres de participation	289,404,922,04	-	289,404,922,04	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)	352,591,911,87	36,471,616,65	316,120,295,22	316,971,273,66
STOCKS (f)	3,366,307,129,53	-	3,366,307,129,53	2,961,742,125,53
Marchandises	-	-	-	-
Matières et fournitures consommables	1,303,717,269,00	-	1,303,717,269,00	1,283,094,766,64
Produits en cours	2,050,515,281,89	-	2,050,515,281,89	1,666,572,780,25
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	12,074,578,64	-	12,074,578,64	12,074,578,64
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	3,583,183,437,83	-	3,583,183,437,83	3,597,632,000,16
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	45,713,417,63	-	45,713,417,63	84,655,853,84
Clients et comptes rattachés	428,320,241,63	-	428,320,241,63	542,135,480,61
Personnel	303,785,00	-	303,785,00	299,047,17
Etat	248,961,374,43	-	248,961,374,43	247,429,302,61
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	2,635,862,120,44	-	2,635,862,120,44	2,498,686,410,79
Comptes de régularisation actif	224,022,498,70	-	224,022,498,70	224,425,905,14
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	-	-	-	-
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Elém, Circul.)	-	-	-	-
TOTAL II (f + g + h + i)	6,949,490,567,36	-	6,949,490,567,36	6,559,374,125,69
TRESORERIE - ACTIF	238,111,870,42	-	238,111,870,42	394,330,124,45
Chèques et valeurs à encaisser	205,828,729,20	-	205,828,729,20	228,438,562,35
Banques, T.G & CP	32,178,484,34	-	32,178,484,34	165,730,171,77
Caisses, régies d'avances et accreditifs	104,656,88	-	104,656,88	161,390,33
TOTAL III	238,111,870,42	-	238,111,870,42	394,330,124,45
TOTAL GENERAL I+II+III	7,540,194,349,65	36,471,616,65	7,503,722,733,00	7,270,675,523,80

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025				
COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES		OPERATIONS		Exercice Précédent
		Propres à L'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	Totaux de L'exercice 3 = 1 + 2
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	122,844,235,59	-	122,844,235,59	75,142,631,06
Chiffres d'affaires	122,844,235,59	-	122,844,235,59	75,142,631,06
Variation de stock de produits	324,247,066,93	-	324,247,066,93	-237,306,04
Immobilisations produites pour l'Ese p/elle même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitation; transfert de charges	-	-	-	1,739,252,18
TOTAL I	447,091,302,52	-	447,091,302,52	76,644,577,20
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises	-	-	-	-
Achat consommés de matières et de fournitures	337,269,445,50	-	337,269,445,50	33,075,202,17
Autres charges externes	47,378,259,86	66,383,396,69	113,761,656,55	34,527,955,36
Impôts et taxes	9,006,593,29	80,880,00	9,087,473,29	12,603,290,61
Charges de personnel	62,355,077,98	99,424,21	62,454,502,19	61,428,850,09
Autres charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations d'exploitation	1,156,943,77	-	1,156,943,77	1,860,175,16
TOTAL II	457,166,320,40	66,563,700,90	523,730,021,30	143,695,473,39
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-	-	-76,638,718,78	-66,850,896,19
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de part. et autres titres immo.	-	-	-	-
Gains de change	-	-	-	-
Intérêts et autres produits financiers	1,498,339,78	-	1,498,339,78	3,293,076,26
Reprises financières; transfert de charges	80,317,937,07	-	80,317,937,07	81,101,019,03
TOTAL IV	81,816,276,85	-	81,816,276,85	84,394,095,29
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	98,828,426,87	-	98,828,426,87	101,388,664,56
Pertes de changes	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dotations financières	-	-	-	-
TOTAL V	98,828,426,87	-	98,828,426,87	101,388,664,56
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-	-	-17,012,150,02	-16,994,569,27
VII RESULTAT COURANT (III - V II)	-	-	-93,650,868,80	-83,845,465,46
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations	1,000,00	-	1,000,00	-
Subventions d'équilibre	-	-	-	-
Reprises sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	214,270,78	-	214,270,78	145,110,81
Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL VIII	215,270,78	-	215,270,78	145,110,81
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amortiss. des immos cédées	-	-	-	94,475,66
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	4,124,407,94	17,671,22	4,142,079,16	15,004,814,21
Dotations non courantes aux amortiss. et prov.	-	-	-	-
TOTAL IX	4,124,407,94	17,671,22	4,142,079,16	15,099,289,87
X RESULTAT NON COURANT (VIII- IX)	-	-	-3,926,808,38	-14,954,179,06
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)	-	-	-97,577,677,18	-98,799,644,52
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	-	-	311,393,00	195,828,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)	-	-	-97,889,070,18	-98,995,472,52
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	-	-	529,122,850,15	161,183,783,30
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	-	-	627,011,920,33	260,179,255,82
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)	-	-	-97,889,070,18	-98,995,472,52

[1] Capital personnel débiteur
[2] Beneficiaire (+), déficitaire (-)

Au 31/12/2025				
PASSIF SOCIAL		Exercice	Exercice Précédent	
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES	4,142,049,049,05	4,239,938,119,23	
	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)	1,254,422,727,65	1,353,418,200,17	
	Résultat nets en instance d'affectation (2)	-	-	
	Résultat net de l'exercice (2)	-97,889,070,18	-98,995,472,52	
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	4,142,049,049,05	4,239,938,119,23	
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)	-	-	
	Subventions d'investissement	-	-	
	Provisions réglementées	-	-	
FINANCEMENT CIRCULANT	DETTES DE FINANCEMENT (c)	1,594,872,458,80	1,464,943,941,71	
	Emprunts obligataires	312,583,333,33	324,583,333,33	
	Autres dettes de financement	1,282,289,125,47	1,140,360,608,38	
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	-	-	
	Provisions pour risques	-	-	
	Provisions pour charges	-	-	
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)	-	-	
	Augmentation des créances immobilisées	-	-	
	Diminution des dettes de financement	-	-	
	TOTAL I (a + b + c + d + e)	5,736,921,507,85	5,704,882,060,94	
	PASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	1,449,451,132,67	1,293,392,252,20
		Fournisseurs et comptes rattachés	368,892,459,10	317,842,455,91
		Clients créditeurs, avances et acomptes	514,153,900,66	396,884,251,40
		Personnel	14,944,580,37	14,597,920,96
Organismes sociaux		22,322,915,63	42,859,628,19	
Etat		308,514,920,06	355,052,663,40	
Comptes d'associés		-	43,722,01	
Autres créanciers		92,912,640,03	61,894,793,52	
Comptes de régularisation - passif		127,709,716,82	104,216,816,81	
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)		1,214,072,67	1,147,272,67	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Elem. Circul.)		-	-	
TOTAL II (f + g + h)		1,450,665,205,34	1,294,539,524,87	
TRESORERIE PASSIF		TOTAL III	316,136,019,81	271,253,937,99
		Crédits d'escompte	-	-
	Crédit de trésorerie	198,000,000,00	198,000,000,00	
	Banques (soldes créditeurs)	118,136,019,81	73,253,937,99	
	TOTAL III	316,136,019,81	271,253,937,99	
TOTAL I-II+III		7,503,722,733,00	7,270,675,523,80	

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025

ETAT DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (E.S.G)		Exercice	Exercice Précédent	
TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R)				
	1	. Ventes de marchandises (en l'état)	-	-
	2	- Achats revendus de marchandises	-	-
I	=	MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT	-	-
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	447.091.302,52	74.905.325,02
	3	Ventes de biens et services produits	122.844.235,59	75.142.631,06
	4	Variation de stocks de produits	324.247.066,93	-237.306,04
	5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même	-	-
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	451.031.102,05	67.603.157,53
	6	Achats consommés de matières et fournitures	337.269.445,50	33.075.202,17
	7	Autres charges externes	113.761.656,55	34.527.955,36
IV	=	VALEUR AJOUTEE [I-II+III]	-3.939.799,53	7.302.167,49
	8	Subventions d'exploitation	-	-
V	-	Impôts et taxes	9.087.473,29	12.603.290,61
	9	Charges de personnel	62.454.502,19	61.428.850,09
	=	INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (I.B.E)	-75.481.775,01	-66.729.973,21
	+	Autres produits d'exploitation	-	-
	-	Autres charges d'exploitation	-	-
	+	Reprises d'exploitation: transfert de charges	-	1.739.252,18
	-	Dotations d'exploitation	1.156.943,77	1.860.175,16
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	-76.638.718,78	-66.850.896,19
VII	=	RESULTAT FINANCIER	-17.012.150,02	-16.994.569,27
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ ou -)	-93.650.868,80	-83.845.465,46
IX	=	RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-3.926.808,38	-14.954.179,06
	15	Impôts sur les resultats	311.393,00	195.828,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	-97.889.070,18	-98.995.472,52

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		Exercice	Exercice Précédent		
I	1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)			
		- Bénéfice (+)	-	-	
		- Perte (-)	97.889.070,18	98.995.472,52	
	2	+	Dotations d'exploitation	1.090.143,77	1.850.175,16
	3	+	Dotations financières	-	-
	4	+	Dotations non courantes	-	-
	5	-	Reprises d'exploitation	-	-
	6	-	Reprises financières	-	-
	7	-	Reprises non courantes	-	-
	8	-	Produits des cession des immobilisations	1.000,00	-
II	9	+	Valeurs nettes des immobilisations cédées	-	94.475,66
		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)		-96.799.926,41	-97.050.821,70
	10	-	Distributions de bénéfices	-	-
		AUTOFINANCEMENT		-96.799.926,41	-97.050.821,70

TABLEAU DE FINANCEMENT

I. SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025				
M A S S E S		Exercice A	Exercice précédent B	Variations A - B
				Emplois C Ressources D
1	Financement Permanent	5.736.921.507,85	5.704.882.060,94	- 32.039.446,91
2	Moins actif immobilisé	316.120.295,22	316.971.273,66	- 850.978,44
3	= Fonds de roulement fonctionnel (1-2) (A)	5.420.801.212,63	5.387.910.787,28	- 32.890.425,35
4	Actif circulant	6.949.490.567,36	6.559.374.125,69	390.116.441,67
5	Moins passif circulant	1.450.665.205,34	1.294.539.524,87	- 156.125.680,47
6	= Besoin de financement global (4-5) (B)	5.498.825.362,02	5.264.834.600,82	233.990.761,20
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	-78.024.149,39	123.076.186,46	- 201.100.335,85

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025				
		EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT
		EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS RESSOURCES

I- RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)

Autofinancement (A)	-96.799.926,41	-97.050.821,70
+ Capacité d'autofinancement	-96.799.926,41	-97.050.821,70
- Distributions de bénéfices	-	-
Cessions et réductions d'immobilisations (B)	1.000,00	-
+ Cessions d'immobilisations incorporelles	-	-
+ Cessions d'immobilisations corporelles	1.000,00	-
+ Cessions d'immobilisations financières	-	-
+ Récupérations sur créances immobilisées	-	161.800,00
Augmentation des capitaux propres et assimilés (C)	-	-
+ Augmentation du capital , apports	-	-
+ Subventions d'investissement	-	-

Augmentation des dettes de financement (D) (1)	594.416.940,90	604.667.790,08
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)	497.618.014,49	507.778.768,38

II- EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)

Acquisitions et augmentations d'immobilisations (E)	239.165,33	- 8.482.177,53
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	3.836,00
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	239.165,33	478.341,53
+ Acquisitions d'immobilisation financières	-	8.000.000,00
+ Augmentation des créances immobilisées	-	-
Remboursement des capitaux propres (F)	-	-
Remboursements des dettes de financement (G)	464.488.423,81	589.063.731,60
Emplois en non valeurs (H)	-	1.686.545,18
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	464.727.589,14	599.232.454,31
III-VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B,F,G)	233.990.761,20	- 371.970.249,99
IV- VARIATION DE LA TRESORERIE	- 201.100.335,85	280.516.564,06
TOTAL GENERAL	698.718.350,34	879.749.018,37

(1) nettes de primes de remboursement

ETAT DES DÉROGATIONS

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025		
INDICATION DES DEROGATION	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I. Dérogation aux principes comptables fondamentaux		
II. Dérogation aux méthodes d'évaluation		
III. Dérogation aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse		

ETAT DES CHANGEMENTS DE MÉTHODES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025		
NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DU CHANGEMENT	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
Changement de méthode comptable relatif au fait générateur de la vente. Le fait générateur de la vente est constitué par la signature par le vendeur et l'acheteur de l'acte définitif et authentique de vente par devant un professionnel habilité conformément aux lois et règlements en vigueur.	Nouvelles dispositions introduites par le plan comptable du secteur immobilier	- Les nouvelles mesures sont appliquées de manière prospective. De ce fait, le changement de méthode comptable n'a aucun effet rétroactif sur les états financiers des exercices antérieurs - Pour l'exercice 2025, le chiffre d'affaires comptabilisé est constitué des ventes de terrains nus pour lesquels des actes définitifs et authentiques de vente sont signés. Ainsi, les produits accessoires d'exploitation ont été comptabilisés et qui sont constitués d'indemnités contractuelles de désestiments et des frais de transfert. - En application des règles comptables en vigueur au 31.12.2024, les mêmes produits d'exploitation seront retenus et comptabilisés pour l'exercice 2025. - En conséquence, le changement de méthode comptable se trouve sans impact sur les opérations de l'exercice, le patrimoine et la situation financière de l'exercice 2025.

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIÈRES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025						
NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EX	AUGMENTATION		DIMINUTION		MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Prod par l'entreprise pour elle-même	Cession	Retrait	Virement
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	4.593.621,94	-	-	-	2.907.076,76	- 1.686.545,18
- Frais préliminaires	4.593.621,94	-	-	-	2.907.076,76	- 1.686.545,18
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-
- Primes de remboursement obligations	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	11.477.012,41	-	-	-	-	- 11.477.012,41
- Immobilisation en recherche et développement	-	-	-	-	-	-
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	7.577.012,41	-	-	-	-	7.577.012,41
- Fonds commercial	4.100.000,00	-	-	-	-	4.100.000,00
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	33.371.144,01	239.165,33	-	- 30.201,40	1.507.803,68	- 32.072.304,26
- Terrains	-	-	-	-	-	-
- Constructions	17.394.146,96	23.154,80	-	-	1.507.803,68	15.909.498,08
- Installations techniques, matériel et outillage	1.734.929,18	9.523,00	-	-	-	1.744.452,18
- Matériel de transport	242.892,91	-	-	-	-	242.892,91
- Mobilier, matériel et aménagement	6.757.228,87	12.337,10	-	-	-	6.769.565,97
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
- Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
- Matériel informatique	7.241.946,09	194.150,43	-	- 30.201,40	-	7.405.895,12
Total	49.641.778,36	239.165,33	-	- 30.201,40	4.414.880,44	- 45.435.861,85

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025				
NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissement Immobilisation sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	3.244.385,81	337.309,04	2.907.076,76	674.618,09
- Frais préliminaires	3.244.385,81	337.309,04	2.907.076,76	674.618,09
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
- Primes de remboursement obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5.434.284,54	1.317,34	-	5.435.601,88
- Immobilisation en recherche et développement	-	-	-	-
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	5.434.284,54	1.317,34	-	5.435.601,88
- Fonds commercial	-	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31.147.884,37	751.517,39	1.538.005,08	30.361.396,68
- Terrains	-	-	-	-
- Constructions	16.525.859,48	263.380,60	1.507.803,68	15.281.436,40
- Installations techniques, matériel et outillage	1.357.720,03	94.729,05	-	1.452.449,08
- Matériel de transport	151.846,03	23.394,07	-	175.240,10
- Mobilier, matériel et aménagement	13.112.458,83	370.013,67	30.201,40	13.452.271,10
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
- Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
Total	39.826.554,72	1.090.143,77	4.445.081,84	36.471.616,65

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025								
Raison sociale de la société	N° IF	Secteur d'activité	Capital social	% Participation au capital	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	date de clôture	Produits nets C.P.D. de l'exercice
Banque Centrale Populaire	0	Bancaire	2,022,547,000,00		50,000,00	50,000,00	31/12/2025	2,406,25
EXCELLENCE IMMO IV	14374685	Promotion immobilière	1,000,000,00	99,99	20,910,000,00	20,910,000,00	31/12/2025	2,727,357,26
Residences Dar Saada VI	15219551	Promotion immobilière	8,000,000,00	100,00	8,000,000,00	8,000,000,00	31/12/2025	-2,070,690,53
Residences Dar Saada IV	1680458	Promotion immobilière	2,552,600,00	98,87	7,910,000,00	7,910,000,00	31/12/2025	336,417,82
Sakan Colorod	40178332	Promotion immobilière	22,388,000,00	100,00	60,477,298,60	60,477,298,60	31/12/2025	42,873,993,25
Badalona Immo	4955241	Promotion immobilière	1,000,000,00	100,00	92,253,123,64	92,253,123,64	31/12/2025	14,729,542,13
Residences Dar Saada V	1680459	Promotion immobilière	74,181,300,00	99,88	79,900,000,00	79,900,000,00	31/12/2025	73,207,848,79
SAADA COTE D'IVOIRE	0	Promotion immobilière	19,904,499,80	100,00	19,904,499,80	19,904,499,80	31/12/2025	7,386,106,03
Total			2,151,573,399,80		289,404,922,04	289,404,922,04		139,190,574,75

COMMUNICATION FINANCIÈRE ANNUELLE
COMPTES CONSOLIDÉS ET SOCIAUX
AU 31 DÉCEMBRE 2025

TABLEAU DES PROVISIONS

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025							
NATURE	Montant début exercice	DOTATION			REPRISE		
		D'EXPLOITATION	FINANCIERES	NON COURANTES	D'EXPLOITATION	FINANCIERES	NON COURANTES
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	-	-	-	-	-	-	-
2. Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-
3. Provisions durables pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total (A)	-	-	-	-	-	-	-
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant	-	-	-	-	-	-	-
- Stocks	-	-	-	-	-	-	-
- Créances	-	-	-	-	-	-	-
- Titres et valeurs de placement	-	-	-	-	-	-	-
5. Autres Provisions pour risques et charges	1,147,272,67	66,800,00	-	-	-	-	-
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total (B)	1,147,272,67	66,800,00	-	-	-	-	-
Total (A + B)	1,147,272,67	66,800,00	-	-	-	-	-

TABLEAU DES CRÉANCES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025							
CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES		
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et les organismes publics	Montants sur les entreprises liées
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	17.751.127,43	255.011,60	17.496.115,38				
- Prêts immobilisés	200.000,00	-	200.000,00				
- Autres créances financières	17.551.127,98	255.011,60	17.296.116,38				
DE L'ACTIF CIRCULANT	3.583.183.437,83		3.583.183.437,83			282.980.569,29	547.375.878,43
- Fournisseurs débiteurs,	45.713.417,63		45.713.417,63			3.457.992,12	29.639.522,03
- Avances et acomptes	-	-	-			-	16.516.084,10
- Clients et comptes rattachés	428.320.241,63		428.320.241,63			-	262.416,07
- Personnel	303.785,00		303.785,00			-	-
- Etat	248.961.374,43		248.961.374,43			248.961.374,43	-
- Comptes d'associés	-	-	-			-	-
- Autres débiteurs	2.635.862.120,44		2.635.862.120,44			561.202,74	547.113.462,36
- Comptes de régularisation - Actif	224.022.498,70		224.022.498,70			-	13.123.457,93

TABLEAU DES DETTES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025							
DETTE	TOTAL	Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en devises	Montants vis-à-vis de l'état et organismes publics	Montants sur les entreprises liées
DE FINANCEMENT	1.594.872.458,60	1.349.138.259,61	245.734.198,99				
- Emprunts obligataires	312.833.933,63	-	312.833.933,63				
- Autres dettes de financement	1.282.039.125,47	1.333.221.593,15	149.067.532,32				
DU PASSIF CIRCULANT	1.449.451.132,47	423.519.411,24	1.025.931.721,23			673.402.476,94	93.910.594,48
- Fournisseurs et comptes rattachés	368.892.459,10	55.989.481,97	312.902.977,13			101.427,16	45.906.360,93
- Clients créditeurs, avances et acomptes	514.153.900,66	367.529.929,27	146.623.971,39			344.460.000,00	-
- Personnel	14.944.580,37	-	14.944.580,37			-	-
- Organismes sociaux	22.322.915,43	-	22.322.915,43			20.526.129,72	-
- Etat	308.514.920,06	-	308.514.920,06			308.514.920,06	-
- Comptes d'associés	-	-	-			-	-
- Autres créanciers	92.912.640,03	-	92.912.640,03			-	48.004.233,55
- Comptes de régularisation - Passif	127.709.716,82	-	127.709.716,82			-	-

TABLEAU DES SURÊTÉS RÉELLES DONNÉES ET REÇUES

Du 1/1/2025 Au 31/12/2025				
TIERS CREDITEURS ET TIERS DEBITEURS	MONTANT COUVERT PAR LA SURETE	NATURE (1)	DATE ET LIEU D'INSCRIPTION	OBJET (2) (3)
	250.000.000,00	2	05/10/2017	Sureté donnée au profit d'obligataires
	133.000.000,00	2	28/10/2020	Sureté donnée au profit d'obligataires
	120.000.000,00	2	06/06/2024	Sureté donnée au profit d'obligataires
	20.000.000,00	2	23/12/2020	Sureté donnée au profit d'entreprise
	440.000.000,00	2	28/09/2018	Sureté donnée au profit d'entreprise
	13.072.018,00	2	13/07/2018	Sureté donnée au profit d'entreprise
	50.000.000,00	2	03/11/2021	Sureté donnée au profit d'entreprise
	950.000.000,00	2	30/12/2025	Sureté donnée au profit d'entreprise
	170.000.000,00	2	29/06/2018	Sureté donnée au profit d'entreprise
	34.000.000,00	2	16/11/2021	Sureté donnée au profit d'entreprise
	35.000.000,00	2	03/11/2021	Sureté donnée au profit d'entreprise
	190.323.000,00	2	11/08/2016	Sureté donnée au profit d'entreprise
	335.000.000,00	2	20/02/2014	Sureté donnée au profit d'entreprise
	50.000.000,00	2	03/11/2021	S

2.2 Comptes consolidés :

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

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

Les impacts rétrospectifs de ce changement se présentent comme suit :

En KMAD

Actif	déc.-24 Ajusté	déc.-24 Publié	Impact
Stocks et encours nets	5 004 215	3 409 384	1 594 831
Créances Clients nets	241 222	622 939	[381 718]
Autres tiers	1 994 981	2 886 559	[891 578]
Actifs d'impôts différés	17 719	25 844	[8 125]
Trésorerie et équivalence de trésorerie	356 260	425 368	[69 108]
Total			244 303

En KMAD

Passif	déc.-24 Ajusté	déc.-24 Publié	Impact
Réserves	1 397 142	1 692 635	[295 494]
Résultat net de l'exercice	[79 675]	[82 807]	3 131
Réserves minoritaires	123	121	2
Passifs d'impôts différés	7 203	9 873	[2 670]
Fournisseurs	289 636	331 753	[42 117]
Autres tiers et impôt société	1 696 706	1 115 256	581 450
Total			244 303

Pour la période 2024, les principaux impacts du changement de méthode se présentent comme suit :

En KMAD

Compte de résultat consolidé	déc.-24 Ajusté	déc.-24 Publié	Impact
Chiffres d'affaires	233 682	135 909	97 773
Produit des activité ordinaires	[114 081]	[21 972]	[92 109]
Achats consommés et charges externes	[76 266]	[77 259]	993
Impôt différé	[5 821]	[764]	[5 057]
Résultat financier	[21 136]	[22 667]	1 531
Résultat Global			3 131

FI.GEC

Audit & Contrôle

10, avenue Nehru 50000
Meknes

Aus Actionnaires de la société
RESIDENCES DAR SAADA S.A.
Tour Crystal 3, Quartier Marina
Casablanca

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXERCICE DU 1^{er} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

AUDIT DES ETATS DE SYNTHESE

COOPERS AUDIT

83, Avenue Hassan II
Casablanca

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Résidences Dar Saada S.A, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2025, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 4 142 049 049,05 MAD dont une perte nette de 97 889 070,18 MAD. Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société Résidences Dar Saada S.A au 31 décembre 2025, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Observation

Nous attirons votre attention sur les notes C5 et A3 de l'Etat des informations complémentaires (ETIC) publiées décrivant respectivement l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE et le changement de méthode comptable opérée suite à l'entrée en vigueur, à compter du 1^{er} Janvier 2025, du nouveau plan comptable du secteur immobilier. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ces deux points.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport.

1. Stock

- Risque identifié : La valeur brute du stock au 31 décembre 2025 s'élève à 3 366 MMAD. Comme indiqué dans l'état A1 de l'ETIC, les stocks sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens immobiliers, où leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure.

En raison du montant significatif du stock et de l'importance du jugement de la Direction pour la détermination de la valeur d'inventaire, nous avons considéré l'évaluation du stock comme un point clé d'audit.

- Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque : Nous avons mis en œuvre les travaux suivants : - Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la détermination du coût de valorisation et de dépréciation du stock ; - Rapprochement de la valeur de réalisation nette estimée par la Direction avec des données de marché et sa comparaison avec la valeur comptable des stocks les plus significatifs ; - Comparaison, par sondage, des prix de vente figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix actuelles et prévisionnelles pour vérifier leur pertinence ; - Obtention de la confirmation de la Direction que la politique de prix adoptée par la société ne génère pas de pertes nécessitant la constatation de provisions.

2. Créances clients

- Risque identifié : Les créances clients figurent au bilan pour une valeur brute de 428 MMAD au 31 décembre 2025. En dépit de l'ancienneté de celles dépassant un an, la Direction estime qu'elles ne présentent pas de risque de dépréciation au 31 décembre 2025 et n'a donc pas constaté de provision y afférente. Nous avons considéré que la dépréciation des créances clients est un point clé d'audit compte tenu de l'importance de ces créances, de leur ancienneté, de la sensibilité du processus de recouvrement au niveau du secteur et de l'importance du jugement de la Direction pour la détermination de la valeur d'inventaire.

- Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque : Nous avons mis en œuvre les travaux suivants : - Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction dans le cadre du recouvrement des créances ; - Examiner la balance âgée des créances clients et compléter rattachées, analyser les retards de paiement et discuter avec la Direction les raisons du retard dans le recouvrement des créances significatives ; - Analyser l'évolution des créances anciennes significatives entre 2023 et 2025 ainsi que l'impact du recouvrement constaté ; - Analyser les paiements reçus postérieurement à la date de clôture pour les créances les plus significatives.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et de la concordance, des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Casablanca, le 29 avril 2026

Les Commissaires aux comptes

FI.GEC SARL



Karim BENNOUNA
Associé

Coopers Audit Maroc S.A



Coopers Audit Maroc S.A
83 Avenue Hassan II
Casablanca
Tél: 0522 42 11 96 - Fax: 0522 27 47 34
Hicham CHERKAoui
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS EN IFRS

I - ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dirhams

Actif	31/12/25	31/12/24
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6.241	6.243
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	59.641	63.659
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	58.862	58.833
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58.912	58.883
Actifs d'impôts différés	18.348	17.719
TOTAL ACTIF NON COURANT	143.142	146.505
Stocks et encours nets	5.140.524	5.004.215
Créances Clients nets	241.271	241.222
Autres tiers	2.196.081	1.994.981
Créances sur cessions d'actifs à court terme		
Prêts à court terme		
Trésorerie et équivalence de trésorerie	249.215	356.260
TOTAL ACTIF COURANT	7.827.091	7.596.677
Actifs non courant disponible à la vente		
TOTAL ACTIF	7.970.234	7.743.182

En milliers de dirhams

PASSIF	31/12/25	31/12/24
Capital	1.310.443	1.310.443
Primes d'émission et de fusion	1.107.212	1.107.212
Réserves	1.317.332	1.397.142
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers		
Réserves liées aux avantages au personnel		
Résultat de l'exercice	4.494	[79.675]
Ecarts de conversion		
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	3.739.480	3.735.121
Réserves minoritaires	100	123
Résultat minoritaire	[3]	[23]
Capitaux propres part des minoritaires	98	100
CAPITAUX PROPRES	3.739.578	3.735.222
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme		
Obligations convertibles en actions		
Autres dettes à long terme	1.499.261	1.214.026
Endettement lié à des locations long terme	474	16.184
Passifs d'impôts différés	8.607	7.203
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	30	29
TOTAL PASSIF NON COURANT	1.508.371	1.237.442
Fournisseurs	337.089	289.636
Autres tiers et impôt société	1.767.455	1.696.706
Provisions pour risques et charges à caractère courant	1.252	1.236
Dettes financières à court terme (y.c location)	275.024	481.800
Banques	341.465	301.140
TOTAL PASSIF COURANT	2.722.285	2.770.518
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente		
TOTAL PASSIF	7.970.234	7.743.182

II- ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers de dirhams		
Comptes	31/12/25	31/12/24
Chiffres d'affaires	468.513	233.682
Autres produits de l'activité	36.244	[114.081]
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	504.757	119.601
Achats consommés et charges externes	[400.411]	[76.266]
Charges de personnel	[63.112]	[61.774]
Impôts et taxes	[9.384]	[17.796]
Autres produits et charges d'exploitation	9.418	9.418
Dotations nettes aux amort,et aux provisions	[4.281]	[3.499]
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	[467.770]	[149.917]
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	36.987	[30.315]
Cessions d'actifs	43	[94]
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits&charges d'exploitation non courants	[4.316]	[16.933]
RESULTAT D'EXPLOITATION	32.714	[47.343]
Résultat financier	[14.184]	[21.136]
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	18.530	[68.479]
Impôts sur les sociétés	[353]	[5.398]
Impôt différé	[13.687]	[5.821]
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	4.491	[79.698]
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	4.491	[79.698]
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	4.491	[79.698]
Intérêts minoritaires	[3]	[23]
RESULTAT NET PART DU GROUPE	4.494	[79.675]
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	4.491	[79.698]
Autres éléments du résultat global		
Ecart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote-part du résultat global des sociétés mises en équivalence, net d'impôt		
Effet d'impôt		
Total des autres éléments du résultat global (après impôt)	-	-
RESULTAT GLOBAL	4.491	[79.698]
dont part du groupe	4.494	[79.675]
dont part des intérêts minoritaires	[3]	[23]

IV - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dirhams			
	31/12/25	31/12/24	Variation
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	4.491	[79.698]	84.188
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-	-	-
Dotations consolidées nettes	3.185	1.655	1.529
Variation des impôts différés	776	6.120	[5.345]
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	[43]	0	[43]
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	[134]	49.149	[49.283]
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	8.275	[22.773]	31.047
Dividendes reçus	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	[219.241]	318.118	[537.359]
Flux net de trésorerie liés à l'activité	[210.966]	295.346	[506.312]
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	835	877	[43]
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	43	0	43
Variation d'immobilisations financières	[28]	[53.915]	53.887
Incidences de la variation du périmètre	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	849	[53.038]	53.887
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Distribution des dividendes	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-
Emissions d'emprunts nets des remboursement	62.747	[36.749]	99.497
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	62.747	[36.749]	99.497
Variation de trésorerie	[147.370]	205.559	[352.928]
Trésorerie d'ouverture	55.119	[150.439]	205.559
Trésorerie de clôture	[92.250]	55.119	[147.370]

COMMUNICATION FINANCIÈRE ANNUELLE COMPTES CONSOLIDÉS ET SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

III- ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers de dirhams							
	Capital	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaire	Capitaux propres consolidés
Comptes consolidés au 01/01/2024	1.310.443	2.866.032	0	[67.136]	121	1	4.109.461
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers							0
Total des produits (charges) comptabilisés							
directement en capitaux propres		337					337
Affectation du résultat 2023		[67.136]		67.136	2	[1]	1
Distribution par la société consolidante		0					0
Résultat consolidé 2024				[85.131]		[23]	[85.154]
Changement de méthodes				5.456			5.456
Variation de périmètre							0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0
Ecart de conversion							0
Autres variations		0					0
Changement de méthodes		[294.880]					[294.880]
Autres mouvements							
Comptes consolidés au 31.12.24	1.310.443	2.504.354	0	[79.675]	123	[23]	3.735.221
Comptes consolidés au 01/01/2025	1.310.443	2.504.354	0	[79.675]	123	[23]	3.735.221
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers							0
Total des produits (charges) comptabilisés							0
directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)							
Affectation du résultat 2024		[79.675]		79.675		23	23
Distribution par la société consolidante		0					0
Résultat consolidé 2025				4.494	[23]	[3]	4.468
Variation de périmètre							0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0
Ecart de conversion							0
Autres variations							0
Changement de méthodes							0
Autres mouvements		[135]					[135]
Comptes consolidés au 31/12/2025	1.310.443	2.424.544	0	4.494	100	[3]	3.739.577



10, avenue Nehru 50000 Meknès

Aux Actionnaires de la société
RESIDENCES DAR SAADA S.A.
Tour Crystal 3, Quartier Marina Casablanca

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
Exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025
AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société Résidences Dar Saada S.A et de ses filiales [le « Groupe »], qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant des capitaux propres consolidés de KMAD 3.739.578 compte tenu d'un bénéfice net consolidé de KMAD 4.491.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport.

Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Observation

Nous attirons votre attention sur la note annexe aux comptes consolidés publiés qui décrit l'opération de titrisation auprès de FT OLYMPE et le changement de méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ces deux points.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport :

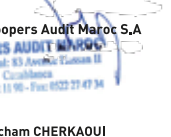
- 1. Stock
 - Risque identifié : La valeur brute du stock au 31 décembre 2025 s'élève à 141 MMAD. Comme indiqué dans les notes annexes, les stocks sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens immobiliers, ou à leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure.
 - Procédure d'audit mise en œuvre en réponse à ce risque : En raison du montant significatif du stock et de l'importance du jugement de la Direction pour la détermination de la valeur d'inventaire, nous avons considéré l'évaluation du stock comme un point clé d'audit.
- 2. Créances clients
 - Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque : Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :
 - Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la détermination du coût de valorisation et de dépréciation du stock ;
 - Approfondissement de la valeur de réalisation nette estimée par la Direction avec des données de marché et sa comparaison avec la valeur comptable des stocks les plus significatifs ;
 - Comparaison, par sondage, des prix de vente figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix actuelles et prévisionnelles pour vérifier leur pertinence ;
 - Obtention de la confirmation de la Direction que la politique de prix adoptée par le Groupe ne génère pas de pertes nécessitant la constatation de provisions.
 - Risque identifié : Les créances clients affichent une valeur brute de 241 MMAD au 31 décembre 2025. En dépit de l'ancienneté de celles dépassant un an, la Direction estime qu'elles ne présentent pas de risque de dépréciation au 31 décembre 2025 et n'a donc pas constaté de provision y afférente.
 - Procédure d'audit mise en œuvre en réponse à ce risque : Nous avons considéré que la dépréciation des créances clients est un point clé d'audit compte tenu de l'importance de ces créances, de leur ancienneté, de la sensibilité du processus de recouvrement au niveau du secteur et de l'importance du jugement de la Direction pour la détermination de la valeur d'inventaire.
- 3. Créances clients
 - Procédure d'audit mise en œuvre en réponse à ce risque : Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :
 - Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction dans le cadre du recouvrement des créances ;
 - Examiner les balances âgées des créances clients et comptes rattachés, analyser les retards de paiement et discuter avec la Direction les raisons du retard dans le recouvrement des créances significatives ;
 - Analyser l'évolution des créances anciennes significatives entre 2023 et 2025 ainsi que l'impact du recouvrement constaté ;
 - Analyser les paiements reçus postérieurement à la date de clôture pour les créances les plus significatives.
 - Responsabilité de la Direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés : La Direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.
 - Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la Direction a l'intention de liquider le Groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.
- 4. Recouvrement des créances clients
 - Responsabilité de la Direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés : Nous objectons s'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.
 - Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :
 - Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le complot.
 - Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe.
 - Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
 - Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation.
 - Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
 - Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du Groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Casablanca, le 29 avril 2026

FI.GEC SARL



Les Commissaires aux comptes



Karim BENNOUNA
Associé

Coopers Audit Maroc S.A
COOPERS AUDIT MAROC
Siège Social: 83 Avenue Hassan II
Casablanca
Tél: 0522 42 15 96 - Fax: 0522 27 47 34

V - RÉSUMÉ DES NOTES ANNEXES

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

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

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

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

Normes et interprétations applicables au 1^{er} 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 1^{er} 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 2025, 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 1^{er} 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 arrêtés au 31 décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Goodwill – Ecart d'acquisition

À l'occasion de la première consolidation des filiales et participations du Groupe Résidences Dar Saada, il est procédé, dans un délai n'excédant pas un an, à l'évaluation de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) acquis. Postérieurement à leur affectation, l'ensemble des écarts d'évaluation suivent les règles comptables propres à leur nature.

• Goodwill - Ecart d'acquisition positif

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

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

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

• Badwill - Ecart d'acquisition négatif

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

L'écart d'acquisition négatif est comptabilisé immédiatement au compte de résultat au cours de la période d'acquisition. Dans la mesure où tout ou partie de l'écart d'acquisition négatif correspond à des pertes et dépenses futures attendues à la date d'acquisition, celui-ci est comptabilisé en produits dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ces pertes ou ces dépenses sont générées. Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », le Groupe a retraité les Goodwill relatifs à des acquisitions intervenues antérieurement à la date de la

transition aux normes IFRS.

Conversion des opérations libellées en devises

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

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

Immobilisations

• Immobilisations corporelles

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

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

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

	Catégorie A	Taux CALCULÉ %	Catégorie B	Taux CALCULÉ %	Catégorie C	Taux CALCULÉ %	Catégorie D	Taux CALCULÉ %
COMPOSANTS	Terrassement	10	• Menuiserie Extérieure • Revêtement Façade • Faux plafond • Aménagement Extérieur	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62		4 2 10				
TOTAL TAUX CALCULÉ %		72%		20%		4%		4%
DUREE 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 du personnel comprennent :

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

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

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

Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » les impôts différés sont déterminés sur la base d'une analyse bilancielle, pour les différences temporelles identifiées dans les filiales et les contreparties 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.

Conformément aux termes du règlement de gestion du fonds de titrisation FT Olympe agréé par l’Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) en date du 10 octobre 2017 sous la référence AG/TI/002/2017, la durée de vie du Fond ainsi que du contrat de bail sont arrivés à échéance le 3 novembre 2022. Cette date a marqué ainsi le lancement des opérations de liquidation du Fonds, d’où le retrait du FT Olympe du périmètre de consolidation au 31 décembre 2022.

Dans le cadre de 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 fonds de titrisation pour une valeur globale de 466 M DH, la société a procédé en septembre 2024 à la signature d’une promesse de vente des actions de RDS V pour une valeur de 200 M DH. Toutefois, nous avons été approché par le client pour la cession du terrain Manazilna sis à Berrechid au prix de 260 M DH au lieu de la cession des parts sociales de RDS V. À cet effet, les fonds propres correspondants ont été consignés auprès du notaire, dans l’attente de la finalisation du processus juridique pour la vente. Cette opération permettra, d’une part, le remboursement partiel de la dette issue de la titrisation et, d’autre part, la mise en place d’un schéma de financement dédié au rachat des autres actifs titrisés.

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	Methode de consolidation
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	Intégration Globale
Sakan Colodor	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidences Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	Intégration Globale
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidences Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,87%	Intégration Globale
Saada Côte d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale
Résidences Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	Intégration Globale

Note 3 : Détail des comptes de situation financière

Immobilisations Incorporelles et Corporelles :

Ce poste est détaillé par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2025	2024
Brevet et droits similaires	2 141	2 143
Autres Immobilisations Incorporelles	4 100	4 100
S/T Immobilisations Incoporelles	6 241	6 243
Terrains	-	-
Constructions	58 867	61 479
Installations techniques, matériel, outillage et matériel de transport	18	1 253
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	757	927
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations coporelles	59 641	63 659
Total Immobilisations Incoprelles et corporelles nettes	65 883	69 902

La variation en immobilisations corporelles se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	2025
Il s'agit principalement de l'amortissement annuel	(4 018)
Total Investissements en immobilisations corporelles	(4 018)

Stocks :

Ce poste est constitué de :

En milliers de Dirhams	2025	2024
Réserve foncière	1 206 636	1 187 538
Produits en cours	2 678 481	2 265 065
Produits finis	1 255 408	1 551 612
Total Stocks	5 140 524	5 004 215

Créances clients par entité :

Les créances clients par entité sont détaillées comme suit :

En milliers de Dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	241 271	241 222
Total	241 271	241 222

Autres créances courantes :

Les autres créances courantes sont détaillées par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2025	2024
Fournisseurs, avances et acomptes	48 437	87 383
Personnel	304	299
Etat débiteurs	234 718	226 075
Autres débiteurs	1 581 039	1 350 957
Comptes de régularisations actif	349 931	347 985
Actif nets	2 214 429	2 012 699

Dettes financières :

Les dettes financières consolidées se présentent comme suit :

En milliers de Dirhams	2025			2024
	A Moins d'un an	A Plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162 646	1 283 344	1 445 990	1 361 553
Emprunts et dettes financières divers	96 667	215 917	312 583	324 583
Dettes de location-financement & IFRS 16	15 711	473	16 184	25 874
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	341 465	0	341 465	301 140
Total Dettes Financières	616 489	1 499 734	2 116 222	2 013 150

Autre tiers passif

En milliers de Dirhams	2025	2024
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 211 044	1 152 006
Personnel et organismes sociaux	37 359	57 515
Etat créateur	209 204	216 858
Associés créditeurs	(125)	37 358
Autres créanciers	120 950	84 453
Comptes de régularisations passif	197 630	155 718
Total Autres tiers Passif nets	1 776 062	1 703 909

Ventilation des Dettes fournisseurs par entité

Les dettes fournisseurs sont détaillées par entité comme suit :

En milliers de dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	295 064	247 061
Badalona Immo	6 015	6 117
Excellence Immo IV	16 742	18 086
Sakan Colodor	6 485	6 494
Résidences Dar Saada IV	94	96
Résidences Dar Saada V	90	92
SAADA COTE D'IVOIRE	6 543	6 600
RDS 7	6 056	5 090
Totaux	337 089	289 636

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

I- Chiffres d'affaires

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

En milliers de Dirhams	2025	2024
Résidences Dar Saada	469 723	172 915
Excellence Immo IV	41	67
Sakan Colodor	28	47 485
Résidences Dar Saada V		
Badalona Immo		15 022
Résidences Dar Saada IV		
FT Olympe		
Saada Côte d'Ivoire		
Résidences Dar Saada VII		7
Total	469 792	235 497
(-) Intragroupe et éliminations	(1 279)	(1 815)
Total Chiffre d'affaires	468 513	233 682

II- Résultat par action

En milliers de Dirhams	2025	2024
Résultat net - Part Groupe	4 494	(79 675)
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
Résultat de base par action (en MAD)	0,17	(3,04)
Résultat dilué par action	0,17	(3,04)

III- Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2025	Décision de distribution 2024
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
Dividendes (en MAD)	0,00	0,00
Total Dividendes	0	0