

Résidences Dar Saada S.A
Rapport spécial des
commissaires aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31
décembre 2018
Mai 2019



40, Boulevard Anta
Casablanca

DAR | **AL KHIBRA**

100, Boulevard Abdelmoumen
Casablanca

Messieurs les Actionnaires de la société
RESIDENCES DAR SAADA, S.A
N° 277-279, Boulevard Zerkouni
Casablanca

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2018

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et son décret d'application ainsi que la loi 78-12.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées par le Président du Conseil d'Administration ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon la loi ci-dessus, de vous prononcer sur leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard des normes de la profession au Maroc. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été communiquées avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions conclues au cours de l'exercice 2018

- 1.1 **Convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCE DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA VII S.A.R.L (Convention écrite) conclue le 03 Décembre 2018 avec effet rétroactif au 1er Janvier 2018, dont l'autorisation est programmée dans l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 03 juin 2019**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur au niveau de RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS fournira à RDS VII et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.
- **Produits comptabilisés** : MAD 5 132 783,76.
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 0.

- 1.2 Convention d'acquisition du terrain objet du titre foncier N°22.253/M, entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et la Société Groupe Palmerate conclue le 02 Juillet 2018, autorisée par le Conseil d'Administration du 28 Mars 2019
- Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et Groupe Palmerate Développement (actionnaire principal).
 - Nature et objet : Acquisition du terrain dit « HARAKATE » faisant l'objet du Titre Foncier N°22253/M, d'une superficie de VINGT SIX HECTARES ET VINGT CINQ ARES (26 HA 25 ARE) appartenant à la Société Groupe Palmerate Développement S.A.
 - Charges comptabilisées : MAD 0.
 - Montant comptabilisé à l'actif : MAD 78 750 000, 00.
- 2 Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2018
- 2.1 Conventions ayant produit des effets sur les comptes de l'exercice 2018
- 2.1.1 Convention de financement et d'acquisition du terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et DOLIDOL UNI CONFORT conclue le 29 novembre 2017, autorisée par le Conseil d'Administration du 15/01/2018
- Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI et M. Saad BERRADA SOUNNI.
 - Nature et objet : L'acquisition des droits indivis à extraire par voie de morcellement du TF 59/63.
 - Produits comptabilisés : 0 DH.
 - Montant comptabilisé à l'actif : MAD 14 917 500,00.
- 2.1.2 Convention de financement et d'acquisition du terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et M. Abdelali BERRADA SOUNNI conclue le 21 juillet 2017, autorisée par le Conseil d'Administration du 28 septembre 2017
- Personnes et sociétés intéressées : Résidences Dar Saada et Mr. Abdelali BERRADA SOUNNI.
 - Nature et objet : L'acquisition des deux terrains objet des titres fonciers numéros : 114,423/63 et 114,424/63 propriété dite bled Berrada.
 - Montant comptabilisé au passif : MAD 5 363 400,00.

2.1.3 Convention de gestion d'actifs immobiliers entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et FT-OLYMPÉ conclue le 03 novembre 2017 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2016

Personnes et sociétés intéressées : Résidences Dar Saada SA et M. Hicham BERRADA SOUNNI.

Nature et objet : Titrisation d'actifs immobiliers détenus par Résidences Dar Saada et certaines de ses filiales pour faire face aux besoins de trésorerie ponctuels générés par des variations de besoin en fonds de roulement en cours d'année.

Charges comptabilisées : MAD 1 099 890,67.

Montant comptabilisé à l'actif : MAD 18 200 000,00.

Montant comptabilisé au passif : MAD 248 592,57.

2.1.4 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et AL BORJ AL AALI S.A.R.L conclue le 29/03/2016 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2017

Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur au niveau de RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).

Nature et objet : Permettre aux deux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.

Rémunération : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.

Produit comptabilisé : MAD 5 032 445,28.

Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) : MAD 83 339 099,19.

2.1.5 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA VII S.A.R.L conclue le 20 février 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur à RESIDENCES DAR SAADA (RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).

Nature et objet : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.

Rémunération : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.

Produit comptabilisé : MAD 7 070 007,86.

Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) : MAD 113 837 238,12.

216 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAADA COTE D'IVOIRE conclue le 11 mai 2015 avec effet rétroactif du 11 novembre 2014 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- Personnes et sociétés intéressées : RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- Nature et objet : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.
- Rémunération : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.
- Produit comptabilisé : MAD 0.
- Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) : MAD 36 965 412,75.

217 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAADA GABON conclue le 11 mai 2015 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- Personnes et sociétés intéressées : RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- Nature et objet : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.
- Rémunération : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.
- Produit comptabilisé : MAD 0.
- Montant comptabilisé à l'actif : MAD 1 211 787,41.

218 Convention de trésorerie intra groupe entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA IV S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- Nature et objet : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.
- Rémunération : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.
- Produit comptabilisé : MAD 2 882 854,67.
- Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) : MAD 52 122 772,99.

2.1.9 Convention de trésorerie intra groupe entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA V S.A.R.L conclue le 30 mars 2015, autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA S.A. (associé principal de la filiale).

• **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.

• **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.

• **Produit comptabilisé** : MAD 707 955,91.

• **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 17 741 449,07.

2.1.10 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et EXCELLENCE IMMO IV S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé gérant dans la filiale et administrateur au niveau à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).

• **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.

• **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.

• **Produit comptabilisé** : MAD 2 482 298,79.

• **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 52 924 672,71.

2.1.11 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAKAN COLODOR S.A.R.L conclue le 30 mars 2015 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé gérant dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).

• **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.

• **Rémunération** : Les avances consenties par les parties contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.

• **Produit comptabilisé** : MAD 2 306 157,65.

• **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 46 213 532,97.

2.1.12 Convention de trésorerie intra groupe entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et BADALONA IMMO S.A.R.L.A.U conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif le 1er janvier 2014. (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (gérant de la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé unique de la filiale).
- **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.
- **Rémunération** : Les avances consenties par les sociétés contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.
- **Charges comptabilisées** : MAD 7 520 539,33.
- **Montant comptabilisé au passif** : MAD 94 531 683,24.

2.1.13 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et BADALONA IMMO S.A.R.L.A.U conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (gérant de la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à BADALONA IMMO et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération.
- **Produit comptabilisé** : 4 582 815,07 MAD.
- **Solde au 31/12/2018** : MAD 0.

2.1.14 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAKAN COLODOR S.A.R.L conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à SAKAN COLODOR et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.

- Modalités : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération.
- Produit comptabilisé : MAD 365 774,53.
- Solde au 31/12/2018 : MAD 0.

21.15 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la Convention, d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et EXCELLENCE IMMO IV S.A.R.L conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)

- Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Associé gérant dans la filiale et administrateur à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).

- Nature et objet : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à EXCELLENCE IMMO IV et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.

- Modalités : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération.

- Produit comptabilisé : MAD 4 945 334,55 (HT).

- Solde au 31/12/2018 : MAD 0

21.16 Avenant du 20 novembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 à la Convention de Management Fees entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT S.A conclue le 21 mars 2012 avec effet rétroactif le 1er janvier 2011 (Convention écrite)

- Personnes et sociétés intéressées : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et Groupe Palméraie Développement (actionnaire principal).

- Nature et objet de la convention : Assistance par Groupe Palméraie Développement en matière d'accompagnement stratégique sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

- Modalités de la convention : 1% du chiffre d'affaires annuel hors taxes.

- Charge comptabilisée : MAD 11 367 214,05 (HT).

- Montant comptabilisé à l'actif : MAD 13 640 656,86.

- Montant comptabilisé au passif : MAD 11 367 214,05.

- 21.17 Convention de financement et d'acquisition de terrain entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et DAR SAADA VI S.A.R.L conclue en date du 22 octobre 2014. (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 14 Novembre 2014. Associé : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Associé gérant dans DAR SAADA VI et administrateur à RDS).
- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Associé gérant dans DAR SAADA VI et administrateur à RDS).
 - **Nature et objet** : Déterminer les modalités et conditions de partenariat que les parties ont convenues dans le cadre de l'acquisition et de financement du terrain objet du titre foncier N° 4812/53 sis à Berrechid, Deroua, Douar Wlad Yahya, consistant en un terrain agricole d'une superficie de un Hectare quatre-vingt-deux ares et quarante centiares (1 ha 82 ares 40 ca) environ, sous réserve des opérations topographiques.
 - **Montant comptabilisé en produit** : Néant.
 - **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 8 695 261,46.
- 22 Conventions n'ayant pas produit d'effets sur les comptes de l'exercice 2018
- 22.1 Convention de location entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT SA et autres filiales du groupe conclue le 30 mars 2015 (convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 26 mars 2015
- **Personnes et sociétés concernées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et la société Groupe Palmeraie Développement S.A. (actionnaire principal).
 - **Nature et objet de la convention** : Il s'agit d'une convention aux termes de laquelle RESIDENCES DAR SAADA S.A loue des locaux auprès du GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT SA et autres filiales du groupe.
 - **Charge comptabilisée** : MAD 0.
 - **Solde au 31/12/2018** : MAD 0.
- 22.2 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT S.A conclue le 3 janvier 2008 (Convention écrite).
- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (administrateurs en commun) et Groupe Palmeraie Développement (actionnaire principal).
 - **Nature et objet** : Permettre aux sociétés contractantes de procéder à des avances de trésorerie l'une envers l'autre selon leurs besoins et capacités financières.
 - **Rémunération** : Les avances consenties par les sociétés contractantes sont rémunérées au taux annuel de 6% HT.
 - **Produit comptabilisé** : MAD 0.
 - **Solde au 31/12/2018** : MAD 0.

2.2.3 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA IV et RESIDENCES DAR SAADA S.A (Convention écrite)

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA S.A (associé principal de la filiale).
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à RESIDENCES DAR SAADA IV et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération.
- **Produit comptabilisé** : MAD 0.
- **Solde au 31/12/2018** : MAD 0.

2.2.4 Avenant du 20 janvier 2016 avec effet rétroactif du 1er janvier 2015, autorisé par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016, à la convention d'accompagnement stratégique entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et RESIDENCES DAR SAADA V (Convention écrite)

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI, M. Saad BERRADA SOUNNI, M. Abdelali BERRADA SOUNNI (associés dans la filiale et administrateurs à RDS) et RESIDENCES DAR SAADA (associé principal de la filiale).
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RESIDENCES DAR SAADA fournira à RESIDENCES DAR SAADA V et les conditions dans lesquelles cet accompagnement sera fourni et rémunéré.
- **Modalités** : L'avenant arrête les nouvelles modalités de calcul de la facturation et supprime le plafond du montant de la rémunération.
- **Produit comptabilisé** : MAD 0.
- **Solde au 31/12/2018** : MAD 0.

Fait à Casablanca, le 23 mai 2019

Les commissaires aux comptes

DAR AL KHIBRA
 Samir AGOUMI
 Associé
 Audit Organisation - Conseil
 27, rue El Bahabil - Casablanca
 Tél: 0522 25 51 45 / 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 22

KPMG
 Mostafa FRAIHA
 Associé
 40, Bd El Fergane - Casablanca
 Téléphone: 212 5 22 29 33 04
 Télécopie: 001529604000081