

RESIDENCES DAR SAADA SA

**Rapport des commissaires aux
comptes sur les états financiers
consolidés du groupe
Résidences Dar Saada S.A**

**Exercice du 1^{er} janvier 2019 au
31 décembre 2019**

Avril 2020

Aux Actionnaires de la Société
RESIDENCES DAR SAADA SA
Tour Crystal 3, Quartier Marina
Casablanca

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS
CONSOLIDES DU GROUPE RESIDENCES DAR SAADA S.A
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

Monsieur le Président,

Aux Actionnaires,

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, de la société Résidences Dar Saada S.A et de ses filiales comprenant le bilan au 31 décembre 2019, le compte de résultat, l'état de variation de capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **KMAD 4.388.921** dont un bénéfice net consolidé part du groupe de **KMAD 304.208**. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 30 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS). Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

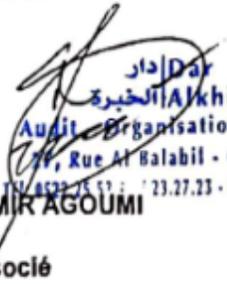
A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe Résidences Dar Saada S.A au 31 décembre 2019, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes et principes comptables décrits dans l'état des informations complémentaires consolidé.

Pour les événements survenus et les éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des états de synthèse relatifs aux effets de la pandémie de Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Casablanca, le 30 avril 2020

Les Commissaires aux comptes

DAR AL KHIBRA



إدار
الخبرة Alkhibra
Audit Organisation - Conseil
77, Rue Al Balabil - Casablanca
Tél: 0522 25 11 ; 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 22
SAMIR AGOUMI
Associé

KPMG



KPMG
40, Bd d'Anfa 6^{ème} Etage - Casablanca
Téléphone 212 5 22 29 33 04
Télécopie 212 5 22 29 33 05
ICE 001529604000091
Mostafa FRAIHA
Associé

Présentation des états financiers :

I- Etat de Situation Financière

ACTIF	31/12/2019	31/12/2018
En milliers de dirhams		
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 518	7 964
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	95 586	83 603
IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	4 164	4 677
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 214	4 727
Actifs d'impôts différés	31 928	35 648
TOTAL ACTIF NON COURANT	139 246	131 942
Stocks et encours nets	4 556 833	5 075 258
Créances Clients nets	895 447	825 381
Autres tiers	2 926 620	2 067 269
Créances sur cessions d'actifs à court terme		-
Prêts à court terme		-
Trésorerie et équivalence de trésorerie	421 082	579 801
TOTAL ACTIF COURANT	8 799 983	8 547 709
Actifs non courant disponible à la vente		-
TOTAL ACTIF	8 939 229	8 679 651

دار | Dar
 الخيرة | Alkhibra
 Audit - Organisation - Conseil
 27, Rue Al Balabil - Casablanca
 Tél: 0522 25 53 45 / 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 22

INITIALED FOR PURPOSES
 OF IDENTIFICATION
 K P M G

PASSIF	31/12/2019	31/12/2018
En milliers de dirhams		
Capital	1 310 443	1 310 443
Primes d'émission et de fusion	1 107 212	1 107 212
Réserves	1 666 941	1 412 691
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers		-
Réserves liées aux avantages au personnel		-
Résultat de l'exercice	304 208	327 441
Ecart de conversion		-
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	4 388 803	4 157 786
Réserves minoritaires	132	149
Résultat minoritaire	(13)	(17)
Capitaux propres part des minoritaires	118	132
CAPITAUX PROPRES	4 388 921	4 157 918
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme		
Obligations convertibles en actions		
Autres dettes à long terme	2 033 148	2 019 632
Endettement lié à des locations long terme	63 477	57 965
Passifs d'impôts différés	8 729	9 515
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	8	-
TOTAL PASSIF NON COURANT	2 105 362	2 087 113
Fournisseurs	590 923	682 818
Autres tiers et impôt société	536 692	613 177
Provisions pour risques et charges à caractère courant	440	190
Dettes financières à court terme (y.c location)	678 435	889 660
Banques	638 455	248 775
TOTAL PASSIF COURANT	2 444 945	2 434 620
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente		-
TOTAL PASSIF	8 939 229	8 679 651

دار | Dar
 الخيرة | Alkhibra
 Audit - Organisation - Conseil
 27, Rue Al Balabil - Casablanca
 Tél: 0522 25 53 45 / 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 22

INITIALLED FOR PURPOSES
 OF IDENTIFICATION
 KPMG

Etat du résultat Global

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	31/12/2019	31/12/2018
En milliers de dirhams		
Chiffres d'affaires	1 380 741	1 439 980
Autres produits de l'activité	(499 858)	(185 770)
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	880 882	1 254 210
Achats consommés et charges externes	(480 269)	(765 082)
Charges de personnel	(71 524)	(74 023)
Impôts et taxes	(18 284)	(29 159)
Autres produits et charges d'exploitation	9 418	8 121
Dotations nettes aux amort,et aux provisions	(11 310)	(6 358)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	(571 969)	(866 501)
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	308 913	387 708
Cessions d'actifs	99 095	18 721
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits&charges d'exploitation non courants	(14 131)	11 439
RESULTAT D'EXPLOITATION	393 876	417 869
Résultat financier	(48 230)	(37 442)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	345 646	380 426
Impôts sur les sociétés	(40 522)	(53 793)
Impôt différé	(930)	791
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	304 194	327 424
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	304 194	327 424
Résultat net des activités abandonnées		-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	304 194	327 424
Intérêts minoritaires	(13)	(17)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	304 208	327 441
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	304 194	327 424
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	304 194	327 424
<i>dont part du groupe</i>	<i>304 208</i>	<i>327 441</i>
<i>dont part des intérêts minoritaires</i>	<i>(13)</i>	<i>(17)</i>

II- Etat de variation des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres
au 31/12/2019 (en milliers de dirhams)

	Capital	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaires	Capitaux propres consolidés	Capitaux propres part du groupe
Comptes consolidés au 01/01/2018	1 310 443	2 331 103	0	330 359	151	(34)	3 972 022	3 971 905
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers							0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)							0	0
Affectation du résultat 2017		330 359		(330 359)	(34)	34	0	0
Distribution par la société consolidante		(141 528)					(141 528)	(141 528)
Résultat consolidé 2018				327 441		(17)	327 424	327 441
Variation de périmètre		(31)			31		(0)	(31)
Augmentation de capital							0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations							0	0
Comptes consolidés au 31/12/2018	1 310 443	2 519 903	0	327 441	149	(17)	4 157 918	4 157 786
Comptes consolidés au 01/01/2019	1 310 443	2 519 903	0	327 441	149	(17)	4 157 918	4 157 786
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers							0	0
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres (écart de conversion des filiales étrangères)							0	0
Affectation du résultat 2017		327 441		(327 441)	(17)	17	0	0
Distribution par la société consolidante		(78 627)					(78 627)	(78 627)
Résultat consolidé 2018				304 208		(13)	304 194	304 208
Variation de périmètre (sortie SAADA GABON)		1 126			0		1 126	1 126
Variation de périmètre (intercos ELBORJ)		4 284					4 284	4 284
Augmentation de capital		0					0	0
Ecart de conversion							0	0
Autres variations		26					26	26
Comptes consolidés au 31/12/2019	1 310 443	2 774 153	0	304 208	132	(13)	4 388 921	4 388 803

دار | Dar
 الخبيرة | Alkhibra
 Audit - Organisation - Conseil
 27, Rue Ai Balabil - Casablanca
 Tél: 0522 25 53 45 / 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 23

INITIALED FOR PURPOSES
 OF IDENTIFICATION
 K P M G

III- Tableau des flux de trésorerie

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	31/12/2019	31/12/2018	Variation
En milliers de dirhams			
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	304 194	327 424	(23 229)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	0	0	0
Dotations consolidées nettes	1 338	5 849	(4 511)
Variation des impôts différés	2 934	(791)	3 725
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	(197 782)	(18 825)	(178 956)
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	8		
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	110 693	313 657	(202 964)
Dividendes reçus	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	(579 123)	(386 055)	(193 068)
Flux net de trésorerie liés à l'activité	(468 430)	(72 398)	(396 032)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	(12 849)	(5 117)	(7 732)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	197 782	31 226	166 556
Variation d'immobilisations financières	512	(1 308)	1 820
Incidences de la variation du périmètre	5 410	(0)	5 410
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	190 855	24 801	166 054
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Distribution des dividendes	(78 627)	(141 528)	62 901
Augmentation de capital	0	0	0
Emissions d'emprunts nets des remboursements	(192 197)	(9 614)	(182 583)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(270 824)	(151 142)	(119 682)
Variation de trésorerie	(548 398)	(198 739)	(349 660)
Trésorerie d'ouverture	331 026	529 765	(198 739)
Trésorerie de clôture	(217 372)	331 026	(548 398)

IV-Résumé des notes annexes

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

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

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

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

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2018 :

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

Il s'agit des textes suivants :

- IFRS 15 Cette nouvelle norme introduit un modèle unique de comptabilisation du revenu pour tous types de contrats, et ce, quel que soit le secteur d'activité. Articulée autour d'un modèle en cinq étapes clés, elle repose sur un principe général de reconnaissance du chiffre d'affaires lors du transfert de contrôle au client d'un bien ou d'un service, soit en continu, soit à une date donnée. Le revenu est reconnu pour le montant de la contrepartie attendue en échange des biens et services transférés au client.
- IFRS 9 La norme établit des nouveaux principes de classification et d'évaluation des actifs et passifs financiers, introduit un nouveau modèle de dépréciation des actifs financiers et de nouvelles règles relatives aux opérations de couverture.

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2019 :

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

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

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

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

Première adoption des IFRS

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

- Option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprisesb antérieurs à la date de passage aux IFRS, e fonction des données prévisionnelles en vigueur o*ui_çuiùo\$ 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 CALCULE %	Catégorie B	TAUX CALCULE %	Catégorie C	TAUX CALCULE %	Catégorie D	TAUX CALCULE %
COMPOSANTS	Terrassement	10	Menuiserie Exterieur	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62	Revetement Facade	4				
			Faux plafond	2				
			Amenagement Extérieur	10				
TOTAL TAUX CALCULE %		72%		20%		4%		4%
DURE D'UTILITE	70		30		15		10	

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût amorti.

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

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

• Immobilisations incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

• Coûts d'emprunt

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

• Contrat de location

Conformément à la norme IAS 17 « Contrats de location », les contrats de location qui ont pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur (qualifiés de location financement) sont comptabilisés de la façon suivante :

- les actifs sont immobilisés au plus faible de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location et de leur juste valeur au commencement du contrat ;
- la dette correspondante est identifiée sur une ligne séparée du bilan ;
- les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
- la charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice ;

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple font l'objet d'une comptabilisation de la charge de loyers au compte de résultat. Ceux-ci sont constatés en résultat de façon linéaire sur l'ensemble de la durée du contrat de location.

Les biens détenus en vertu d'un contrat de location financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles pour le montant le plus bas de la juste valeur ou de la valeur actuelle des loyers minimaux à la date de début des contrats et amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité, avec en contrepartie, la dette afférente au passif.

A la date de transition, seuls les contrats de leasing ont été identifiés comme des contrats de location financement devant faire l'objet d'un retraitement.

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 : désignant 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 coentreprises du Groupe entre les valeurs dans l'état de la situation financière consolidé et les valeurs fiscales des éléments d'actif et du passif.

Les impôts différés sont calculés aux taux adoptés ou quasi adoptés en fonction des juridictions fiscales. Les ajustements des valeurs comptables des actifs et des passifs résultant de l'adoption par le Groupe Résidences Dar Saada des normes IAS/IFRS ont donné lieu au calcul d'un impôt différé.

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

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

Les instruments financiers

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

Actifs financiers

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

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

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

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

Emprunts bancaires

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

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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

Opération de Titrisation

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

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

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

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

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

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

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

Le groupe a initié son premier fonds de titrisation d'actifs en Novembre 2017, portant sur un montant de 600 millions de dirhams.

En normes IFRS, le Fonds de Placement Collectif en Titrisation constitue une entité structurée au sens des dispositions de l'IFRS 10, et à ce titre fait l'objet d'une consolidation.

Les principaux éléments de ce fond sont récapitulés comme suit :

FPCT	Nature des actifs	Année de création	Nominal à l'origine	Solde au 31/12/2019
FT Olympe	Terrains	2017	100 KMAD	600.000 KMAD

Calcul du résultat par action

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

Autres informations

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

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

Note 2 : Périmètre de consolidation

Entité	Activité	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
Résidences Dar Saada	Promotion immobilière	100,00%	IG
Excellence Immo IV	Promotion immobilière	99,99%	IG
SAKAN COLODOR	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada V	Promotion immobilière	99,88%	IG
Badalona Immo	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada IV	Promotion immobilière	98,20%	IG
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada VII	Promotion immobilière	99,99%	IG
FT Olympe	Fonds de Placement Collectif en Titrisation (FPCT)	100,00%	IG

Note 3 : Détail des comptes de situation financière

I- Immobilisations Incorporelles et Corporelles :

Ce poste est détaillé par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2019	2018
Brevet et droits similaires	2 816	3 262
Autres Immobilisations Incorporelles	4 702	4 702
S/T Immobilisations Incorporelles	7 518	7 964
Terrains	-	-
Constructions	88 712	79 573
Installations techniques, matériel et outillage	829	961
Matériel de transport	3 251	18
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	2 794	3 052
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations corporelles	95 586	83 603
Total Immobilisations Incorporelles et corporelles nettes	103 104	91 568

Les investissements en immobilisations corporelles à fin décembre 2019 se détaillent comme suit :

En milliers de Dirhams	2019
Investissements Résidences Dar Saada	1 419
Impact de l'application de l'IFRS 16	21 068
Total Investissements en immobilisations	22 487

Le solde des immobilisations incorporelles et corporelles à fin décembre 2019 est 103 104 KDH.

II- Stocks :

Ce poste est constitué de :

En milliers de Dirhams	2019	2018
Réserve foncière	490,043	612,814
Produits en cours	2,449,174	2,288,436
Produits finis	1,617,616	2,174,009
Total Stocks	4,556,833	5,075,258

III- Créances clients par entité :

Les créances clients par entité sont détaillées comme suit :

En milliers de dirhams	2019	2018
Résidences Dar Saada	860,742	768,376
Badalona Immo	8,852	25,359
Excellence Immo IV	25,853	31,646
Total	895,447	825,381

IV- Autres créances courantes :

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

En milliers de Dirhams	2019	2018
Fournisseurs, avances et acomptes	91 405	107 023
Personnel	26	93
Etat débiteurs	547 340	630 407
Autres débiteurs	2 283 363	1 324 297
Comptes de régularisations actif	4 486	5 449
Total Autres tiers Actif nets	2 926 620	2 067 269

V- Dettes financières :

Les dettes financières consolidées se présentent comme suit :

En milliers de Dirhams	2019			2018
	A moins d'un an	A plus d'un an	Total	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	471 411	1 441 866	1 913 277	2 053 050
Emprunts et dettes financières divers	196 218	591 283	787 500	850 000
Dettes de location-financement & IFRS 16	10 807	63 477	74 284	64 208
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	638 455	0	638 455	248 775
Total Dettes Financières	1 316 890	2 096 625	3 413 516	3 216 033

دار | Dar
 الخبيرة | Alkhibra
 Audit - Organisation - Conseil
 27, Rue Al Balabil - Casablanca
 Tél: 0522 25 53 45 / 23.27.23 - Fax: 0522 23 27 23

INITIALED FOR PURPOSES
 OF IDENTIFICATION
 K P M G

VI- Dettes fournisseurs par entité :

Les dettes fournisseurs sont détaillées par entité comme suit :

En milliers de dirhams	2019	2018
Résidences Dar Saada	527,437	614,152
Badalona Immo	22,982	29,846
Excellence Immo IV	19,445	16,605
Sakan Colodor	10,756	10,645
Résidences Dar Saada IV	70	60
Résidences Dar Saada V	129	118
AL BORJ AL AALI	-	30
SAADA COTE D'IVOIRE	6,218	5,815
SAADA GABON	-	301
RDS 7	3,885	5,244
Totaux	590,923	682,818

VII- Autres passifs courants :

Les autres passifs courants sont détaillés par catégorie ci-dessous :

En milliers de Dirhams	2019	2018
Clients créditeurs, avances et acomptes	137 244	189 410
Personnel et organismes sociaux	9 555	9 407
Etat créditeur	307 675	329 624
Associés créditeurs	10 698	22 274
Autres créanciers	42 619	36 989
Comptes de régularisations passif	28 900	25 473
Total Autres tiers Passif nets	536 692	613 177

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	2019	2018
Résidences Dar Saada	1 325 966	1 199 070
Excellence Immo IV	53 979	58 898
SAKAN COLODOR	84	11 892
Résidence Dar Saada V	-	-
Badalona Immo	4 853	185 147
Résidence Dar Saada IV	-	-
FT Olympe	-	-
Saada Cote d'Ivoire	257	-
Saada Gabon	-	-
Résidence Dar Saada VII	6	-
Al Borj Al Ali	-	-
Total Chiffre d'affaires	1 385 145	1 455 007
(-) Intragroupe et éliminations	(4 405)	(15 027)
Total nets	1 380 741	1 439 980

II- Résultat par action

En milliers de Dirhams	2019	2018
Résultat net - Part Groupe	304 208	327 441
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
Résultat de base par action (en MAD)	11,61	12,49
Résultat dilué par action	11,61	12,49

III- Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution 2019	Décision de distribution 2018
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
Dividendes (en MAD)	3,00	5,40
Total Dividendes	78 627	141 528