



23, rue Brahim Lemtouni - Quartier Oasis
20410 - Casablanca - Maroc
Téléphone : + 212 5 22 29 33 04/15
Télécopie : + 212 5 22 29 33 05

DAR
ALKHIBRA

100, bd Abdelmoumen , 8^eét. 20100
20100- Casablanca - Maroc
Téléphone : + 212 5 22 23 27 23
Télécopie : + 212 5 22 23 27 22

RESIDENCES DAR SAADA S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes sur les états
financiers consolidés du groupe DAR SAADA**

Exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

Avril 2023

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

**Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers
consolidés du groupe DAR SAADA
Exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022**

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société **RESIDENCES DAR SAADA SA et de ses filiales (« Groupe »)**, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé 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 de capitaux propres consolidés de **KMAD 4.176.061** dont un déficit comptable net consolidé de **KMAD 61.476**.

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 2022, 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).

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

Comme mentionné au niveau des notes annexes, et suite à l'arrivée à échéance du fonds de titrisation FT Olympe en novembre 2022 motivant le retrait de ce dernier du périmètre de la consolidation du groupe en 2022, une cession de la filiale Résidence Dar Saada V est en cours de finalisation, ce qui permettrait notamment le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés.

Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

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:

Au 31 décembre 2022, la valeur brute du stock s'élève à 2 995 millions de dirhams soit 40% du total de l'actif du groupe (contre 4 070 millions de dirhams, soit 50% du total de l'actif au 31 décembre 2021).

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 dans le cadre de l'évaluation 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 prévisionnelles pour vérifier leur pertinence ;
- Obtention de la confirmation de la Direction de la politique de prix adoptée par le groupe ne générant pas de pertes nécessitant la constatation de provisions.

2 Créances clients

— Risque identifié:

Au 31 décembre 2022, les créances clients affichent une valeur brute de 771 millions de dirhams, soit 10% du total de l'actif du groupe (contre 693 millions de dirhams, soit 8% du total de l'actif au 31 décembre 2021). En dépit de l'ancienneté de celles dépassant un an, la Direction estime qu'elles ne présentent pas de risque de dépréciation au 31/12/2022 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:
 - Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction dans le cadre du recouvrement des créances ;
 - Examiner la balance âgée, 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 2021 et 2022 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 financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux 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.

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

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'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 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'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.

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.

Fait à Casablanca, le 28 avril 2023

Les Commissaires aux comptes

BDO Audit, Tax & Advisory S.A.

DAR ALKHIBRA


BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory
23, rue Lantini - Quartier Oasis 20410 Casablanca
Téléphone : 212 524 99 00 / 15
Télécopie : 212 5 22 29 33 05
ICE : 001529604000091


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

Mostafa FRAIHA
Associé

Samir AGOUMI
Associé

BILAN ACTIF - IAS / IFRS AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
En milliers de dirhams		
ECART D'ACQUISITION	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 259	6 362
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	73 056	79 680
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	-
Prêts Long terme	-	-
Titres mis en équivalence	-	-
Titres disponibles à la vente	50	50
Autres immobilisations financières	18 278	2 172
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	18 328	2 222
Actifs d'impôts différés	29 502	30 593
TOTAL ACTIF NON COURANT	127 145	118 856
Stocks et encours nets	2 994 906	4 069 583
Créances Clients nets	771 045	693 273
Autres tiers	3 387 356	3 015 873
Créances sur cessions d'actifs à court terme	-	-
Prêts à court terme	-	-
Trésorerie et équivalence de trésorerie	249 399	291 018
TOTAL ACTIF COURANT	7 402 706	8 069 747
Actifs non courant disponible à la vente	-	-
TOTAL ACTIF	7 529 851	8 188 603

BILAN PASSIF - IAS / IFRS AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
En milliers de dirhams		
Capital	1 310 443	1 310 443
Primes d'émission et de fusion	1 107 212	1 107 212
Réserves	1 819 760	1 836 342
Réserves liées à la variation de juste valeur des instruments financiers	-	-
Réserves liées aux avantages au personnel	-	-
Résultat de l'exercice	(61 474)	(17 059)
Ecart de conversion	-	-
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	4 175 940	4 236 938
Réserves minoritaires	123	129
Résultat minoritaire	(2)	(6)
Capitaux propres part des minoritaires	121	123
CAPITAUX PROPRES	4 176 061	4 237 061
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée long terme	-	-
Obligations convertibles en actions	-	-
Autres dettes à long terme	1 427 495	1 498 741
Endettement lié à des locations long terme	35 637	45 863
Passifs d'impôts différés	9 524	8 865
Provisions pour risques et charges à caractère non courant	51	22
TOTAL PASSIF NON COURANT	1 472 706	1 553 492
Fournisseurs	411 655	472 538
Autres tiers et impôt société	705 283	583 404
Provisions pour risques et charges à caractère courant	157	230
Dettes financières à court terme (y.c location)	392 074	999 327
Banques	371 913	342 552
TOTAL PASSIF COURANT	1 881 083	2 398 050
Passifs relatifs aux actifs non courants disponibles à la vente	-	-
TOTAL PASSIF	7 529 851	8 188 603

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE -IAS/ IFRS AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE En milliers de dirhams	31/12/2022	31/12/2021
Chiffres d'affaires	543 106	776 243
Autres produits de l'activité	(372 814)	(312 718)
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	170 292	463 525
Achats consommés et charges externes	(125 265)	(337 316)
Charges de personnel	(68 156)	(74 769)
Impôts et taxes	(5 170)	(3 818)
Autres produits et charges d'exploitation	9 418	9 398
Dotations nettes aux amort,et aux provisions	(7 260)	(8 437)
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES	(196 433)	(414 942)
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	(26 141)	48 583
Cessions d'actifs	(13)	-
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecart d'acquisition négatifs		
Autres produits&charges d'exploitation non courants	525	(3 063)
RESULTAT D'EXPLOITATION	(25 629)	45 520
Résultat financier	(32 532)	(55 371)
Quote-part dans le résultat net des stes mises en équivalence	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT DES ENTREPRISES INTERGREGES	(58 161)	(9 851)
Impôts sur les sociétés	(1 650)	(5 080)
Impôt différé	(1 665)	(2 134)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREGES	(61 476)	(17 065)
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	(61 476)	(17 065)
Résultat net des activités abandonnées	-	-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	(61 476)	(17 065)
Intérêts minoritaires	(2)	(6)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(61 474)	(17 059)
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	(61 476)	(17 065)
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	(61 476)	(17 065)
dont part du groupe	(61 474)	(17 059)
dont part des intérêts minoritaires	(2)	(6)

Tableau de variation des capitaux propres
au 31/12/2022 (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 01/01/2021	1 310 443	3 078 150	0	(135 232)	113	(19)	4 253 456	4 253 361
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)		(135 232)		135 232	(19)	19	0	0
Affectation du résultat 2020		0		(17 059)	34	(6)	(17 065)	(17 059)
Distribution par la société consolidante		(34)					(0)	(34)
Résultat consolidé 2021		0					0	0
Variation de périmètre		0					0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires		0					0	0
Ecart de conversion		670					670	670
Autres variations								
Comptes consolidés au 31/12/2021	1 310 443	2 943 554	0	(17 059)	128	(6)	4 237 060	4 236 938
Comptes consolidés au 01/01/2022	1 310 443	2 943 554	0	(17 059)	128	(6)	4 237 060	4 236 938
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)		(17 059)		17 059	(6)	6	0	0
Affectation du résultat 2021		0		(61 474)		(2)	(61 476)	(61 474)
Distribution par la société consolidante							0	0
Résultat consolidé 2022		0					0	0
Variation de périmètre		0					0	0
Distribution de dividendes filiales part de minoritaires							0	0
Ecart de conversion								
Autres variations		477					477	477
Comptes consolidés au 31/12/2022	1 310 443	2 926 972	0	(61 474)	122	(2)	4 176 061	4 175 940

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	31/12/2022	31/12/2021	Variation
En milliers de dirhams			
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	(61 476)	(17 065)	(44 411)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	0	0	0
Dotations consolidées nettes	4 073	243	3 830
Variation des impôts différés	1 750	2 252	(502)
Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	(6)	0	(6)
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	505	682	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(55 154)	(13 888)	(41 266)
Dividendes reçus	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	686 346	256 987	429 359
Flux net de trésorerie liés à l'activité	631 192	243 099	388 093
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations, nettes d'impôt	2 653	6 518	(3 865)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	6	0	6
Variation d'immobilisations financières	(16 106)	1 502	(17 609)
Incidences de la variation du périmètre	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(13 447)	8 021	(21 468)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Distribution des dividendes	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0
Emissions d'emprunts nets des remboursements	(688 725)	(187 370)	(501 355)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(688 725)	(187 370)	(501 355)
Variation de trésorerie	(70 980)	63 749	(134 730)
Trésorerie d'ouverture	(51 534)	(115 283)	63 749
Trésorerie de clôture	(122 514)	(51 534)	(70 980)

I- 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 1er janvier 2018 :

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

Il s'agit des textes suivants :

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

Normes et interprétations applicables au 1er janvier 2019 :

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

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

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

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

Nouvelle norme IFRIC 23 applicable à partir de janvier 2019

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

Jusqu'à fin 2020, RDS estime qu'il n'y a pas d'incertitudes quant aux traitements fiscaux utilisés. Ainsi, le traitement fiscal et les revenus déclarés sont conformes à la réglementation fiscale en vigueur.

Première adoption des IFRS

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

- Option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de passage aux IFRS, e 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	4	Etanchéité	4	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	4
	Gros œuvre	62	Revetement Facade	4				
		Faux plafond	2					
		Amenagement Extérieur	10					
TOTAL TAUX CALCULÉ %		72%		20%		4%		4%
DURE D'UTILITE	70		30		15		10	

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût amorti.

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

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

• Immobilisations incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

• Coûts d'emprunt

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

Stocks

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

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

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

Provisions

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

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

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

Avantages au personnel

Les avantages 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 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.

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 avait fait l'objet d'une consolidation depuis 2017 jusqu'à 2021.

En 2022, il a été constaté la sortie du fonds FT OLYMPE du périmètre de consolidation suite au lancement de l'opération de liquidation du fonds en vue de la cession des actifs et le remboursement des porteurs d'obligations

Suite à l'arrivée à échéance du fonds de titrisation en novembre 2022, la cession en cours de la filiale RDS V permettrait le rachat de son actif titrisé ainsi que la mise en place d'un plan de financement destiné au rachat des autres actifs titrisés

Calcul du résultat par action

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

Autres informations

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

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO s.a.
Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers de Dirhams	2022	2021
Brevet et droits similaires	2 159	2 262
Autres Immobilisations Incorporelles	4 100	4 100
S/T Immobilisations Incorporelles	6 259	6 362
Terrains	-	-
Constructions	70 995	76 600
Installations techniques, matériel et outillage	517	640
Matériel de transport	67	600
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	1 476	1 840
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
S/T Immobilisations corporelles	73 056	79 680
Total Immobilisations Incorporelles et corporelles nettes	79 314	86 041

La variation en immobilisations corporelles brutes en 2022 se détaille comme suit :

En milliers de Dirhams	2022
Investissements Résidences Dar Saada	434
Total Investissements en immobilisations corporelles	434

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Stocks

En milliers de Dirhams	2022	2021
Réserve foncière	514 131	482 293
Produits en cours	2 059 668	2 675 863
Produits finis	421 108	911 426
Total Stocks	2 994 906	4 069 583

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Ventilation des créances clients par entité

En milliers de dirhams	2022	2021
Résidences Dar Saada	749 495	669 670
Badalona Immo	80	1 408
Excellence Immo IV	21 470	22 190
Saada Cote d'Ivoire	0	5,902752777
Total	771 045	693 273

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Autres créances courantes

En milliers de Dirhams	2022	2021
Fournisseurs, avances et acomptes	97 228	107 975
Personnel	320	103
Etat débiteurs	410 248	391 866
Autres débiteurs	2 530 610	2 511 338
Comptes de régularisations actif	348 949	4 590
Total Autres tiers Actif nets	3 387 356	3 015 873

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Autres tiers Passif

En milliers de Dirhams	2022	2021
Clients créditeurs, avances et acomptes	182 462	149 552
Personnel et organismes sociaux	29 270	25 184
Etat créditeur	387 393	330 722
Associés créditeurs	69	110
Autres créanciers	31 345	30 488
Comptes de régularisations passif	74 744	47 347
Total Autres tiers Passif nets	705 283	583 404

**FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY**
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Chiffre d'affaires par filiale

En milliers de Dirhams	2022	2021
Résidences Dar Saada	545 098	746 284
Excellence Immo IV	225	5 612
SAKAN COLODOR	81	56
Résidence Dar Saada V	-	-
Badalona Immo	529	28 894
Résidence Dar Saada IV	-	-
FT Olympe	-	-
Saada Cote d'Ivoire	-	(497)
Résidence Dar Saada VII	6	6
Total	545 940	780 356
(-) Intragroupe et éliminations	(2 834)	(4 113)
Total Chiffre d'affaires	543 106	776 243

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Dettes financières

En milliers de Dirhams	2022		Total	2021
	A moins d'un an	A plus d'un an		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	297	1 254	1 551	1 702 407
	674	161	835	
Emprunts et dettes financières divers	84	173	257 902	786 223
	569	333		
Dettes de location-financement & IFRS 16	9 832	35 637	45 468	55 300
Concours Bancaires courants et soldes créditeurs de banques	371	0	371 913	342 552
	913			
Total Dettes Financières	763	1 463	2 227	2 886 482
	987	131	119	

**FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY**
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Ventilation des dettes fournisseurs par entité

En milliers de dirhams	2022	2021
Résidences Dar Saada	368 168	425 528
Badalona Immo	6 134	7 238
Excellence Immo IV	19 119	18 752
Sakan Colodor	7 185	9 058
Résidences Dar Saada IV	88	66
Résidences Dar Saada V	90	130
SAADA COTE D'IVOIRE	5 641	5 752
RDS 7	5 230	6 014
Totaux	411 655	472 538

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Résultat par action

En milliers de Dirhams	2022	2021
Résultat net - Part Groupe	-61 474	-17 059
Nombre d'actions retenu	26 208 850	26 208 850
Résultat de base par action (en MAD)	- 2,35	- 0,65
Résultat dilué par action	-2,35	-0,65

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory

INITIALED FOR IDENTIFICATION

Dividendes

En milliers de Dirhams	Décision de distribution	Décision de distribution
	2022	2021
Nombre d'actions	26 208 850	26 208 850
Dividendes (en MAD)	0,00	0,00
Total Dividendes	0	0

**FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory**

INITIALED FOR IDENTIFICATION

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	98,88%	IG
Saada Cote d'Ivoire	Promotion immobilière	100,00%	IG
Résidence Dar Saada VII	Promotion immobilière	100,00%	IG

**FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 BDO S.A.
 Audit, Tax & Advisory**

INITIALLED FOR IDENTIFICATION