

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

**Rapport spécial des commissaires aux comptes**  
**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024**

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.

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 et autorisées par le conseil d'administration au cours de l'exercice 2024**

Le Président du Conseil d'Administration nous a donné avis de l'inexistence de nouvelles conventions conclues au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

**2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2024**

**2.1 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et SAKAN COLODOUR S.A.R.L conclue le 1er janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS 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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 303 203,51 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 69 132 215,40.

**2.2 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et Excellence IMMO.IV S.A.R.L conclue le 1er janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS 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 4,5% HT ;
- **Charge comptabilisée** : MAD 110 038,17 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 38 181 415,69 ;
- **Montant comptabilisé au passif** : NEANT.

**2.3 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et Résidence Dar Saada IV S.A conclue le 1er janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président Directeur Général de la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (actionnaire 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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé** : MAD 82 220,75 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts)** : MAD 74 107 904,03.

**2.4 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et Résidence Dar Saada V S.A conclue le 01 Janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président Directeur Général de la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (actionnaire 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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 204 810,02 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 41 255 529,41.

**2.5 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et Résidence Dar Saada VII S.A.R.L conclue le 01 Janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS 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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 1 507 628,06 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 246 823 894,47.

**2.6 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et AL BORJ AL AALI conclue le 01 Janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et gérant de la société AL BORJ AL AALI) ;
- **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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé :** NEANT ;
- **Charge comptabilisée :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 2 851 103,25.
- **Montant comptabilisé au passif (Avances et intérêts) :** MAD 5 751 631,34.

**2.7 Convention de trésorerie entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et BADALONA IMMO S.A.R.L conclue le 01 Janvier 2021 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 (Convention écrite), autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS 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 4,5% HT ;
- **Produit comptabilisé :** MAD 1 192 876,42 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 64 558 566,31.

**2.8 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, autorisée par le Conseil d'Administration du 03 Juin 2019**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (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 1 803 381,43 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif :** NEANT.

**2.9 Avenant du 04 novembre 2019, autorisé par le conseil d'administration du 30 Mars 2020, à la 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 :** RDS S.A (associé principal de la filiale) et M. Fayçal IDRISSEI QAITOUNI (administrateur unique de la filiale et Directeur Général à RDS S.A)
- **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 :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif (Avances et intérêts) :** MAD 38 968 655,38.

**2.10 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 dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS S.A fournira à EXCELLENCE IMMO IV S.A.R.L 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 22 782,53 ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : NEANT.

**2.11 Convention d'acquisition du terrain objet du titre foncier N°260/d, sis à Beni Mellal entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et la Société Groupe Palmeraie Développement S.A (Convention écrite) autorisée par le Conseil d'Administration du 03 Juin 2019**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et Président Directeur Général du Groupe Palmeraie Développement S.A) et Groupe Palmeraie Développement S.A (actionnaire principal de RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : Acquisition du terrain objet du titre foncier N° 260/d, sis à Beni Mellal.
- **Charges comptabilisées** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 97 049 711,37.

### **3. Conventions n'ayant pas produit d'effets sur les comptes de l'exercice 2024**

**3.1 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 (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et Président Directeur Général du Groupe Palmeraie Développement S.A) et Groupe Palmeraie Développement S.A (actionnaire principal de RDS S.A) ;
- **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** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : NEANT.

**3.2 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 Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS S.A 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** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : NEANT.

**3.3 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 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 (associé dans la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (associé principal de la filiale) ;
- **Nature et objet** : Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS S.A fournira à BADALONA IMMO S.A.R.L 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** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : NEANT.

**3.4 Convention de location entre RESIDENCES DAR SAADA S.A, GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT S.A et les autres filiales du groupe 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 (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et Président Directeur Général du Groupe Palmeraie Développement S.A) et Groupe Palmeraie Développement S.A (actionnaire principal de RDS S.A) ;

- **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 :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé au passif :** NEANT.

**3.5 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 IV S.A. conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président Directeur Général de la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (actionnaire principal de la filiale) ;
- **Nature et objet :** Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS S.A fournira à RESIDENCES DAR SAADA IV S.A 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 :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif :** NEANT.

**3.6 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 S.A conclue le 25 décembre 2014 avec effet rétroactif du 1er janvier 2014 (Convention écrite)**

- **Personnes et sociétés intéressées :** M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président Directeur Général de la filiale et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) et RDS S.A (actionnaire principal de la filiale) ;
- **Nature et objet :** Définition de la nature d'accompagnement stratégique que RDS S.A fournira à RESIDENCES DAR SAADA V S.A 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 :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif :** NEANT.

**3.7 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 (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et Président Directeur Général du Groupe Palmeraie Développement S.A) et Groupe Palmeraie Développement S.A (actionnaire principal de RDS S.A) ;
- **Nature et objet de la convention** : Assistance par Groupe Palmeraie 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** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé au Passif** : NEANT.

**3.8 Convention de cession des parts sociales de la société AL BORJ AL AALI, entre RESIDENCE DAR SAADA S.A et ROSALINDA S.A.R.L (Convention écrite) conclue le 02 Décembre 2019, autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées** : RDS S.A et M. Hicham BERRADA SOUNNI (co-gérant de la société ROSALINDA S.A.R.L et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : Cession de la totalité des parts sociales de la société AL BORJ AL AALI, détenues par la société RDS S.A à la société ROSALINDA S.A.R.L ;
- **Produit comptabilisé** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 197 706 020,71.

**3.9 Convention de cession de l'intégralité du compte courant d'associé détenu par Résidences Dar Saada SA, enregistré sur la société AL BORJ AL AALI, à la société ROSALINDA S.A.R.L (Convention écrite) conclue le 30 décembre 2019, autorisée par le Conseil d'Administration du 30 mars 2020**

- **Personnes et sociétés intéressées** : RDS S.A et M. Hicham BERRADA SOUNNI (co-gérant de la société ROSALINDA S.A.R.L et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : La cession du compte courant d'associé de la société AL BORJ AL AALI détenu par la société RDS S.A à la société ROSALINDA S.A.R.L ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 96 293 979,29.

**3.10 Convention d'acquisition du terrain objet du titre foncier N°22.253/M, entre RESIDENCES DAR SAADA S.A et la Société Groupe Palmeraie S.A conclue le 02 Juillet 2018, autorisée par le Conseil d'Administration du 28 Mars 2019**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (Président du Conseil d'Administration à RDS S.A et Président Directeur Général du Groupe Palmeraie Développement S.A) et Groupe Palmeraie Développement S.A (actionnaire principal de RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : Acquisition du terrain dit « HAKAKATE » faisant l'objet du Titre Foncier N°22253/M, d'une superficie de VINGT SIX HECTARES ET VINGT CINQ ARES (26HA 25 ARE) appartenant à la Société Groupe Palmeraie Développement S.A ;
- **Charges comptabilisées** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 78 750 000, 00.

**3.11 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 janvier 2018**

- **Personnes et sociétés intéressées** : M. Hicham BERRADA SOUNNI (actionnaire à DOLIDOL UNI CONFORT et Président du Conseil d'Administration à RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : L'acquisition des droits indivis à extraire par voie de morcellement du titre foncier N° 59/63 ;
- **Produits comptabilisés** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif** : MAD 14 917 500,00.

**3.12 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** : RDS S.A et M. Abdelali Berrada Sounni (administrateur à RDS S.A) ;
- **Nature et objet** : L'acquisition des deux terrains objet des titres fonciers numéros : 114,423/63 et 114,424/63 propriété dite bled Berrada ;
- **Charge comptabilisée** : NEANT ;
- **Montant comptabilisé au passif** : MAD 5 363 400,00.

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

- **Personnes et sociétés intéressées :** RDS S.A et M. Hicham BERRADA SOUNNI;
- **Nature et objet :** Titrisation d'actifs immobiliers détenus par RDS S.A 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 ;
- **Charge comptabilisée :** NEANT ;
- **Montant comptabilisé à l'actif :** MAD 15 868 116,38.

Fait à Casablanca, le 29 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

Fiduciaire de Gestion et d'Etudes Comptables

  
Karim Bennouna  
Associé

Coopers Audit Maroc S.A

  
**COOPERS AUDIT MAROC**  
Siège Social: 85 Avenue Hassan II  
Casablanca  
Tél: 0522 42 11 99 - Fax: 0522 27 47 34

Hicham CHERKAOUI  
Associé