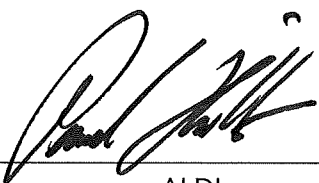


Bordereau attestant l'exactitude des informations - MEAUX - 7701 - Documents comptables (B-S)
- Dépôt le 25/09/2024 - 14680 - 1996 B 00363 - 378 568 638 - IMMALDI ET COMPAGNIE

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 100.000.000 euros
Siège social : 527, rue Clément Ader
Parc d'Activité de la Goële
77230 Dammartin-en-Goële
378 568 638 RCS Meaux

Comptes annuels
du 01.01.2023 au 31.12.2023

Copie certifiée conforme

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pascal HIRTH', is written over a horizontal line.

ALDI
Pascal HIRTH
Président

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	21 887	21 887	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	84 765	56 976	27 789	38 578
Fonds commercial	256 819	0	256 819	256 819
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	363 471	78 863	284 608	295 397
Terrains	294 760 052	0	294 760 052	243 052 077
Constructions	1 808 970 701	519 810 497	1 289 160 203	1 072 834 353
Installations techniques, matériel	0	0	0	1 558
Autres immobilisations corporelles	3 777 483	2 701 346	1 076 137	1 438 589
Immobilisations en cours	87 319 435	0	87 319 435	68 561 202
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	2 194 827 670	522 511 843	1 672 315 827	1 385 887 778
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	24 309 649	0	24 309 649	18 709 649
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	300 312	0	300 312	193 599
TOTAL immobilisations financières	24 609 961	0	24 609 961	18 903 248
Total Actif Immobilisé (II)	2 219 801 102	522 590 707	1 697 210 396	1 405 086 423
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	2 118 681	0	2 118 681	4 294 823
Clients et comptes rattachés	4 371 214	109 333	4 261 881	22 451 472
Autres créances	25 796 937	585 280	25 211 657	28 659 200
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	32 286 832	694 613	31 592 219	55 405 496
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	0	0	0	0
TOTAL Disponibilités	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	1 770 253	0	1 770 253	2 739 204
Total Actif Circulant (III)	34 057 084	694 613	33 362 471	58 144 699
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	2 253 858 187	523 285 320	1 730 572 867	1 463 231 122

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 100 000 000	100 000 000	100 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		929	929
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		10 000 000	10 000 000
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves		10 000 000	10 000 000
Report à nouveau		564 526	513 906
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		55 007 417	54 050 620
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		198 705 800	180 604 854
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		364 278 672	345 170 309
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		1 115 634	336 350
Provisions pour charges		0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		1 115 634	336 350
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 535 123	2 545 434
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	136 807 426	136 782 072
TOTAL Dettes financières		139 342 549	139 327 505
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		17 873	195 515
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 965 202	4 002 844
Dettes fiscales et sociales		1 086 551	478 342
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7 194 314	23 493 506
Autres dettes		1 213 489 298	950 226 751
TOTAL Dettes d'exploitation		1 225 753 238	978 396 958
Produits constatés d'avance		82 774	0
TOTAL DETTES (IV)		1 365 178 560	1 117 724 463
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		1 730 572 867	1 463 231 122

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	217 282 117	0	217 282 117	200 037 216
Chiffres d'affaires nets	217 282 117	0	217 282 117	200 037 216
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			21 854 032	4 242 678
Autres produits			447	6
Total des produits d'exploitation (I)			239 136 596	204 279 900
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			22 177 558	20 728 475
Impôts, taxes et versements assimilés			13 883 194	14 185 509
Salaires et traitements			67 135	144 532
Charges sociales			27 705	61 227
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	76 966 431	69 470 985
		Dotations aux provisions	27 420 828	20 357 752
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	80 000
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 115 634	336 350
Autres charges			100 170	3 330
Total des charges d'exploitation (II)			141 758 655	125 368 162
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			97 377 941	78 911 739
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	446
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	446
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			5 609 464	1 015 625
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			5 609 464	1 015 625
RÉSULTAT FINANCIER			-5 609 464	-1 015 179
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			91 768 477	77 896 560

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	474 878	268 277
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8 615 977	22 849 571
Reprises sur provisions et transferts de charges	12 398 286	16 698 544
Total des produits exceptionnels (VII)	21 489 140	39 816 392
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	338 637	106 607
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 229 352	10 655 148
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	32 161 362	32 384 645
Total des charges exceptionnelles (VIII)	38 729 352	43 146 399
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-17 240 211	-3 330 008
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	19 520 848	20 515 932
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	260 625 737	244 096 738
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	205 618 319	190 046 118
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	55 007 417	54 050 620

IMMALDI ET CIE SAS
527 rue Clément Ader CS 20573
77 234 DAMMARTIN EN GOELE CEDEX

INFORMATIONS GENERALES

Cette annexe fait partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes de l'exercice couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2023 et ont été arrêtés par le Président de la société.

L'activité de la société se résume en la gestion du parc immobilier en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société fait partie du périmètre de consolidation de la société ALDI Nord Holding Stiftung & Co. KG, située à Essen en Allemagne. A ce titre, elle est dispensée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés, en application des articles L233-17 et R 233-15 du Code de commerce.

EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Evolution du parc de magasins de la société

Immaldi continue l'accompagnement des sociétés régionales en termes d'investissement et financement du parc de magasins en France.

Les principaux événements marquants de l'exercice relatifs au développement du parc immobilier géré par Immaldi sont les suivants :

- Ouverture de 41 magasins, dont 9 créations de site et 32 transferts de magasins
- Réouverture de 15 magasins après reconstruction de ces derniers
- Réouverture de 4 magasins après extension ou rénovation de ces derniers.

De plus 16 magasins ont été vendus.

Renouvellement des emprunts auprès d'Aldi Sarl pour une durée de 1 an à partir du 30/06/2023 pour 35 millions d'euros et pour une durée de 6 mois à partir du 08/03/2023, renouvelés le 08/09/2023 pour les emprunts de 10 millions d'euros et 40 millions d'euros. Également renouvellement de l'emprunt auprès de Aldi Sarl pour une durée de 1 an à partir du 02/12/2023 pour 51 581 671,00 d'euros.

Versement d'un montant de 54 000 000 euros sous forme de dividendes à la société Aldi Sarl.

Impacts du conflit russo-ukrainien, de la hausse des prix de l'énergie et du niveau d'inflation en France

Le 24 février 2022, un conflit militaire a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Le Groupe ALDI, n'ayant pas d'activité dans ces deux pays, n'a pas été directement impacté par le conflit en cours et n'a pas constaté d'effet direct sur sa performance compte tenu de l'absence de magasins en Ukraine et en Russie, et d'achats très limités dans ces deux pays.

Cependant, le conflit a affecté de plus en plus l'économie et les marchés des capitaux mondiaux et a exacerbé une situation déjà difficile sur le plan économique, découlant notamment de l'accélération de l'inflation et de la perturbation des chaînes d'approvisionnement mondiales.

Dans ce contexte, les contrôles à l'exportation/importation et les sanctions économiques prises à l'encontre de la Russie ont pu avoir des effets négatifs sur les activités de notre société, sa chaîne d'approvisionnement, ses partenaires commerciaux ou ses clients. De même, les effets indirects se traduisant par une hausse de l'inflation, la fluctuation des prix de l'énergie et des matières premières ont entraîné une augmentation des coûts de transport et des coûts d'achat de certains produits.

L'exercice 2023 a été marqué par une augmentation conséquente des coûts de l'énergie pour notre société. Cependant, grâce à la politique en vigueur en matière de maîtrise des consommations d'énergie, aux efforts de prix, et aux mesures mises en place par le Groupe - notamment sa politique de revalorisation des prix, notre société a réussi à maintenir un niveau d'activité et de performance ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation.

En tout état de cause, le Groupe reste vigilant quant aux évolutions macroéconomiques (pressions inflationnistes, évolutions des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, pénuries, volatilité des taux de change) et à leurs répercussions sur les activités et les résultats de notre société.

Extension des plateformes logistiques régionales

En lien avec l'ambition stratégique et pour optimiser les flux logistiques, la société a décidé, conjointement avec leurs exploitants respectifs, d'agrandir les plateformes logistiques de Reims, Lyon, Beaune, Dammartin et Cestas, ces travaux d'extensions ont été achevés courant 2023.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Extension des plateformes logistiques régionales

En lien avec l'ambition stratégique et pour optimiser les flux logistiques, la société a décidé, conjointement avec leurs exploitants respectifs, d'agrandir les plateformes logistiques de Toulouse, Honfleur & Bois-Grenier, ces travaux d'extensions seront achevés en 2024.

1. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

1.1 Rappel des principes

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 relatif au Plan Comptable Général et aux dispositions du Code de commerce relatives à l'établissement des comptes annuels (art. L 123-12 à L 123-24 et R 123-172 à R 123-199-1).

1.2 Changement de méthode

Aucun changement de méthode n'a été effectué sur l'exercice.

1.3 Changement de présentation

Aucun changement de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

3/11

1.4 Dérogations aux principes généraux

L'établissement des états financiers n'a donné lieu à aucune dérogation à l'application des principes comptables.

1.5 Méthodes d'évaluation appliquées aux postes du bilan et du compte de résultat

1.5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond au coût d'acquisition des biens qui englobe le prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ainsi que tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction. Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production d'un actif immobilisé éligible sont comptabilisés en charges.

Les immobilisations incorporelles et corporelles, autres que les fonds de commerce et les terrains, sont amorties linéairement sur les durées d'utilisation suivantes :

Nature	Durée (ans)
MAGASINS	
Lot VRD	35
Lot Gros Œuvre	30
Lot Couverture	25
Lot Second œuvre :	5 à 20
• Electricité	15
• Carrelage / Plomberie / Peinture / Menuiserie ...	10
• Portes souples et automatiques	5
ENTREPOTS	
Lot Gros Œuvre Terrassement	40
Lot Couverture – Désenfumage	30
Lot Menuiserie – Chauffage	25
Lot Second Œuvre	20

Lors de la clôture des comptes annuels, les éléments constitutifs du poste fonds commercial font l'objet d'un examen attentif quant à leur valorisation, leur origine et leur durée d'utilisation. Au 31/12/2023, le poste « Fonds commercial » est constitué en intégralité de droits au bail rattachés à la gestion du parc immobilier.

Aucun des éléments constitutifs du poste « Fonds commercial » n'a été identifié comme ayant une durée d'utilisation limitée. Par conséquent, un test de dépréciation est effectué à la fin de chaque exercice afin de déterminer leur valeur actuelle.

En cas de fermeture d'un magasin, la valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier est comparée à la valeur nette comptable des immobilisations correspondantes. Le cas échéant, une dépréciation est constatée à hauteur du différentiel entre ces deux montants.

Il en est de même pour les fermetures prévues à une date postérieure à la clôture de l'exercice dont la décision de fermeture est intervenue avant la date de clôture.

1.5.2 Créances et dettes

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale et les dettes à leur valeur de remboursement.

Les créances font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement attendues d'après les informations connues à la clôture de l'exercice.

1.5.3 Stocks

NEANT

1.5.4 Provisions

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise, si une obligation existe à la date de clôture et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Conformément aux méthodes retenues par le groupe ALDI, les engagements pour indemnités de fin de carrière sont mentionnés en engagements hors bilan.

En cas de fermeture d'un magasin acquis par le biais d'un contrat de crédit-bail, la valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier est comparée au montant cumulé des redevances restant à verser. Le cas échéant, une provision est constituée à hauteur du différentiel entre ces deux montants.

Il en est de même pour les fermetures prévues à une date postérieure à la clôture de l'exercice dont la décision de fermeture est intervenue avant la date de clôture.

1.5.5 Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût historique. La société a opté pour la comptabilisation en charges des frais d'acquisition des titres de participation.

A la clôture de l'exercice, ce coût historique est comparé à la valeur d'inventaire déterminée dans les conditions exposées ci-après. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût historique, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence entre les deux valeurs.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

5/11

2. NOTES SUR LE BILAN

2.1 Actif immobilisé

2.1.1 Valeurs brutes

Les mouvements des valeurs brutes sont présentés dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

2.1.2 Amortissements et dépréciations

Les mouvements des amortissements et des dépréciations sont présentés dans deux tableaux figurant à la fin de cette annexe.

2.1.3 Fonds de commerce

Le poste « Fonds commercial », dont la valeur nette comptable s'élève à 256 819.41 euros, se décompose de la manière suivante :

	Val brute K€	Dépré. K€	VNC K€
Droit au bail	257		257
Fonds de commerce acquis			
Fonds de commerce reçus en apport à la valeur réelle			
Fonds de commerce reçus en apport à la VNC			
Mali de fusion			
Total	257		257

2.1.4 Suivi des malis techniques

Les mouvements des malis techniques rattachés aux immobilisations corporelles se présentent de la manière suivante :

	01/01/N	Augment.	Diminution	31/12/N
Terrains	427 893	-	-	427 893
Constructions	3 261 503	-	-	3 261 503
Sous-total valeurs brutes	3 689 396	-	-	3 689 396
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-2 286 893	-326 699	-	-2 613 592
Sous-total amortissements	-2 286 893	-326 699		-2 613 592
Terrains	-		-	-
Constructions	-		-	-
Sous-total dépréciations	-	-	-	-
Mali de fusion - Valeur nette	1 402 503	-326 699		1 075 804

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

6/11

2.2 Actif circulant**2.2.1** Stocks

NEANT

2.2.2 Créances

La décomposition des créances ainsi que la ventilation en fonction de leur échéance sont présentées dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

2.3 Charges constatées d'avance

	31 décembre N K€
Loyers magasins	1 770
Autres	
Total	1 770

2.4 Produits à recevoir

	31 décembre N K€
Factures à établir	2 244
Fournisseurs – avoirs à recevoir	1 326
Personnel – produits à recevoir	
Organismes sociaux – produits à recevoir	
Etat – produits à recevoir	
Divers – produits à recevoir	
Total	3 570

2.5 Capitaux propres**2.5.1** Capital social

Le capital social, d'un montant de 100 000 000 euros, est composé de 50 000 parts d'une valeur nominale de 2 000 euros chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

2.5.2 Variation des capitaux propres

	K€
Capitaux propres au 31 décembre N-1	345 170
Variation des provisions réglementées	18 102
Dividendes versés	-54 000
Augmentation du capital social	
Résultat de l'exercice	55 007
Capitaux propres au 31 décembre N	364 279

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

7/11

Les provisions réglementées concernent des amortissements dérogatoires. Ceux-ci comprennent l'écart éventuellement constaté entre l'amortissement selon les durées d'utilisation pratiquées par la société et l'amortissement selon les durées d'usage en application des règles fiscales, ainsi que la différence entre le mode linéaire pratiqué par la société et le mode dégressif fiscal.

Des amortissements dérogatoires sont également constitués lors de l'exercice des levées d'option de contrats de crédit-bail. En effet, IMMALDI doit procéder à des réintégrations extracomptables lors de la détermination du résultat fiscal de l'exercice au cours duquel a lieu la levée de l'option.

Sont à réintégrer :

- La fraction des loyers versés correspondant à la différence entre la valeur résiduelle « théorique » de l'immeuble et le prix de cession de l'immeuble s'il est inférieur à cette valeur résiduelle pour les contrats conclus avant le 1er janvier 1996 ;
- Diminuée, pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, des quotes-parts de redevances non déduites pendant la durée du contrat, correspondant aux éléments non amortissables.

Le montant ainsi réintégré correspondant aux éléments amortissables – à savoir les constructions – fait ensuite l'objet d'un amortissement sur la durée fiscale résiduelle.

Il résulte de l'application de cette règle fiscale une divergence entre les bases comptables et fiscales de coût d'entrée des constructions, dont il convient de tenir compte dans le calcul des amortissements. En application de la doctrine, lorsque la base fiscale du coût d'acquisition est supérieure à la base comptable, l'amortissement correspondant doit être comptabilisé en « amortissements dérogatoires », afin d'en garantir la déductibilité fiscale. L'application de cette doctrine a deux conséquences majeures sur la présentation des comptes annuels :

- La somme des amortissements déterminés selon les durées d'utilisation (et présentés en moins des actifs) et des amortissements dérogatoires (présentés dans les capitaux propres) peut aller au-delà du coût d'entrée comptable figurant à l'actif
- L'amortissement dérogatoire peut apparaître au passif même si les constructions figurant à l'actif du bilan sont entièrement amorties.

Les amortissements dérogatoires ainsi constatés ne seront repris qu'en cas de cession ou de démolition des constructions correspondantes

2.6 Provisions

La variation des provisions est présentée dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

Les reprises de l'exercice d'un montant de 336 K€ comprennent des montants utilisés au cours de l'exercice pour 106 K€ et des montants non utilisés repris au cours de l'exercice qui s'élèvent à 230 K€.

2.7 Dettes

La décomposition des dettes ainsi que la ventilation en fonction de leur échéance sont présentées dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

8/11

2.8 Charges à payer

	31 décembre N K€
Intérêts courus à payer	
Factures non parvenues	2 385
Personnel – charges à payer	5
Organismes sociaux – charges à payer	2
Etat – charges à payer	518
Clients – avoirs à établir	191
Divers – charges à payer	304
Total	3 405

2.9 Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance de 82k€ figure dans les comptes pour la clôture au 31/12/2023.
Ce dernier est un produit de location.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

9/11

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**3.1 Ventilation du chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires hors taxes se répartit comme suit :

	31 décembre N K€	31 décembre N-1 K€
Loyers	214 866	195 730
Refacturations diverses - biens	0	0
Refacturations diverses - services	2 416	4307
Total	217 282	200 037

3.2 Résultat financier

	K€
Produits financiers	
Escomptes reçus	
Produits d'intérêts financiers	
Autres produits financiers	
Charges financières	-5 609
Charges d'intérêts financiers	-5 609
Autres charges financières	
Résultat financier	-5 609

3.3 Résultat exceptionnel

	K€
Produits exceptionnels	21 489
Sur opération de gestion	475
Reprises sur amortissements dérogatoires	12 398
Autres reprises de provisions et dépréciations exceptionnelles	
Produits de cessions d'immobilisations	8 616
Produits exceptionnels divers	
Charges exceptionnelles	-38 729
Sur opération de gestion	-338
Valeur nette comptable des immobilisations sorties	-7 888
Dotations aux amortissements dérogatoires	-30 499
Autres dotations aux provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles diverses	-4
Résultat exceptionnel	-17 240

3.4 Impôt sur les sociétés

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la société Aldi SARL.

Le résultat fiscal de la société est déterminé comme si elle n'était pas intégrée fiscalement. De ce fait, elle verse à la société intégrante les acomptes, le solde d'impôt sur les sociétés et les contributions additionnelles comme si elle n'appartenait pas à ce périmètre d'intégration fiscale.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

10/11

Il s'en suit notamment que le déficit fiscal subi au cours d'un exercice est reportable dans les conditions de droit commun et viendra s'imputer sur le bénéfice fiscal dégagé au cours des exercices futurs.

3.4.1 Répartition de l'impôt entre le résultat courant et exceptionnel

K€	Résultat avant IS	Déductions	Réintégr.	Total	IS	Résultat après IS
Résultat courant	91 768	-2 477	12 334	101 625	-26 396	64 558
Résultat exceptionnel	-17 240	-8 699	0	-25 938	6 875	-10 550
Participation des salariés	0	0	0	0	0	0
Total	74 528	-11 176	12 334	75 686	-19 521	55 007

3.4.2 Décalages d'impôt

	Base d'IS K€	IS (25%) K€
Provisions à réintégrer ultérieurement :		
Amortissements dérogatoires	122 487	30 622
...		
Charges non déductibles temporairement :		
Organic	-315	-79
Tascom		
Participation des salariés		
Levées d'option de crédit-bail	-33 662	- 8 416
Total	88 150	22 127

Il résulte du traitement fiscal des contrats de crédit-bail immobilier conclus après le 1er janvier 1996 une réintégration des redevances relatives aux terrains sur les dernières échéances du contrat. Dans le cas exceptionnel où ces ensembles immobiliers font l'objet d'une cession ultérieure et après prise en compte de leur valeur comptable éventuelle, cette valeur nette fiscale du terrain, qui a déjà supporté l'impôt, vient diminuer la plus-value fiscalement imposable.

Il en est de même pour les contrats de crédit-bail conclus avant le 1er janvier 1996 auprès d'une société relevant du régime SICOMI. Pour ces contrats, aucune réintégration n'est effectuée lors du paiement des redevances. En revanche, le montant correspondant au prix d'acquisition du terrain doit faire l'objet d'une réintégration fiscale lors de la levée d'option. Au 31 décembre 2023, le cumul des valeurs fiscales réintégrées concernant les terrains acquis dans le cadre de ces 2 régimes de crédit-bail s'élève à 85 865 K€, soit une économie d'impôt potentielle en cas de cession d'un montant de 21 466 K€.

3.5 Transferts de charges

	K€
Transfert de charges de personnel	
Remboursement de frais de formation	
Indemnités d'assurance	1 080
...	
Total	1 080

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 Effectif moyen

	Personnel salarié
Ingénieurs et cadres	1
Total	1

4.2 Engagements hors bilan

4.2.1 Engagement en matière d'indemnités de fin de carrière

	K€
Cadres	30
Total droits cumulés	30

Les engagements d'indemnités de fin de carrière ont été calculés selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées, conformément à la recommandation ANC n°2013-02, avec l'hypothèse d'un départ volontaire à la retraite à 65 ans et en tenant compte d'un taux d'actualisation de 3.30%. La convention collective nationale de référence est celle du commerce à prédominance alimentaire (n°3305).

4.2.2 Engagements de crédit-bail

Le tableau correspondant figure à la fin de cette annexe.

4.2.3 Autres engagements

	K€
Engagements reçus	
Cautions bancaires reçues	5 284
Total	5 284

4.3 Rémunération des dirigeants

La rémunération des organes de direction n'est pas indiquée. Elle aurait pour effet indirect de fournir des renseignements à caractère individuel.

4.4 Transactions avec des parties liées

La société étant détenue en totalité par le groupe Aldi, elle est par conséquent dispensée de fournir une information concernant les transactions avec les parties liées visées à l'article 833-16 du Plan comptable général.

4.5 Filiales et participations

Le tableau correspondant figure à la fin de cette annexe.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			21 887	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			341 584	0	0
Terrains			243 052 077	0	53 859 473
Constructions	Sur sol propre	1 090 456 387	0	280 635 956	
	Sur sol d'autrui	399 243 897	0	22 995 269	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	27 461 475	0	2 394 556	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			3 194	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	52 776	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	119 920	0	0	
	Emballages récupérables et divers	3 689 397	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			68 561 202	0	67 526 182
Avances et acomptes			0	0	0
TOTAL (III)			1 832 640 324	0	427 411 436
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			18 709 649	0	5 600 000
Autres titres immobilisés			0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			193 599	0	422 713
TOTAL (IV)			18 903 248	0	6 022 713
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			1 851 907 044	0	433 434 149
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	21 887	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		0	0	341 584	0
Terrains		0	2 151 498	294 760 052	0
Constructions	Sur sol propre	0	10 926 016	1 360 166 327	0
	Sur sol d'autrui	0	3 005 795	419 233 370	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	285 028	29 571 004	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	3 194	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	52 776	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	84 610	35 310	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	3 689 397	0
Immobilisations corporelles en cours		48 760 343	7 606	87 319 435	0
Avances et acomptes		0	0	0	0
TOTAL (III)		48 760 343	16 463 747	2 194 827 670	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		0	0	24 309 649	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	316 000	300 312	0
TOTAL (IV)		0	316 000	24 609 961	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		48 760 343	16 779 747	2 219 801 102	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)				21 887	0	0	21 887
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				46 187	10 789	0	56 976
Terrains				0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre			329 035 924	46 340 628	6 363 809	369 012 743
	Sur sol d'autrui			76 246 729	27 022 749	1 602 410	101 667 068
	Installations générales, agencements			18 687 001	3 263 116	240 259	21 709 859
Installations techniques, matériels et outillages				1 636	317	1 952	0
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			0	0	0	0
	Matériel de transport			52 776	0	0	52 776
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			83 836	8 299	57 156	34 978
	Emballages récupérables et divers			2 286 892	326 699	0	2 613 591
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)				426 394 794	76 961 808	8 265 587	495 091 015
TOTAL GENERAL (I + II + III)				426 462 868	76 972 597	8 265 587	495 169 878
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	13 108 582	0	14 972 261	3 413 626	0	8 699 131	15 968 085
sol autrui	2 394 452	0	0	281 907	0	0	2 112 545
install.	23 937	0	0	3 621	0	0	20 315
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	15 526 970	0	14 972 261	3 699 154	0	8 699 131	18 100 946
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	14 972 261	3 699 154	0	8 699 131	18 100 946
Cadre C				Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations				0	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	180 604 854	30 499 232	12 398 286	198 705 800
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	180 604 854	30 499 232	12 398 286	198 705 800
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	336 350	1 115 634	336 350	1 115 634
TOTAL (II)	336 350	1 115 634	336 350	1 115 634
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	20 357 752	27 420 828	20 357 752	27 420 828
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	12 579	96 754	0	109 333
Autres provisions pour dépréciations	585 280	0	0	585 280
TOTAL (III)	20 955 612	27 517 582	20 357 752	28 115 441
TOTAL GENERAL (I + II + III)	201 896 815	59 132 448	33 092 388	227 936 875
Dont dotations et reprises d'exploitation		28 633 216	20 694 102	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		30 499 232	12 398 286	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				0	0	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				300 312	0	300 312	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				300 312	0	300 312	
Clients douteux ou litigieux				111 849	111 849	0	
Autres créances clients				4 259 365	4 259 365	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				1 503	1 503	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				12 405	12 405	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			5 568 246	5 568 246	0	
	Autres impôts			0	0	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				18 227 144	18 227 144	0	
Débiteurs divers				1 987 639	1 987 639	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				30 168 151	30 168 151	0	
Charges constatées d'avance				1 770 253	1 770 253	0	
TOTAL DES CREANCES				32 238 715	31 938 404	300 312	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				2 535 123	2 535 123	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers				136 807 426	136 807 426	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				3 965 202	3 965 202	0	0
Personnel et comptes rattachés				5 154	5 154	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				2 921	2 921	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			559 670	559 670	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			518 807	518 807	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				7 194 314	7 194 314	0	0
Groupes et associés				1 212 153 775	1 212 153 775	0	0
Autres dettes				1 335 522	1 335 522	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				82 774	82 774	0	0
TOTAL DES DETTES				1 365 160 688	1 365 160 688	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				0			

TABLEAU : Liste des filiales et participations

Montants en K-Euros					
	Capitaux propres	% détention	Prêts consentis à la filiale	Montant des cautions données à la filiale	Résultat du
<i>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations :</i>					
SCI ABM	-790	100,00%			-100
ZINOKA	-7 645	100,00%			-1 191
SCI FLEURDIS	-2 904	100,00%			-1 349
HARDIMMO	-22 550	100,00%			-1 924
SCI BLIMMO	-405	100,00%			-49
SCI IMMOSURGE	-734	100,00%			-62
SCI PALIM	-147	100,00%			-26
SCI SURGIMMO	-422	100,00%			-47
SCI QUENTIN	46	100,00%			8
NJL	-7	100,00%			38
TIPOTA	-137	100,00%			19
SCCV Terasses de Carnes	- 304	99,99%			-304
SCI SOISSONS	232	100,00%			5

CREDIT-BAIL IMMALDI & COMPAGNIE SAS

En €

REDEVANCES PAYEES						REDEVANCES RESTANT A PAYER												
COÛT D'ACQUISITION			DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS		VALEUR NETTE	de l'exercice		en cumul		à 1 an		de 2 à 5 ans		à + de 5 ans		Dette rest. Totale		Prix de levée d'option
			VALEUR DES CONSTRUCTIONS	VALEUR BRUTE TOTALE		AMORT DE L'EXERCICE 2023	AMORT CUMULE	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	
15 831 860	34 535 467	50 367 327	1 222 494	14 654 704	35 712 623	3 224 834	4 963	49 150 571	3 177 797	1 045 431	1 227	171 324	0	0	0	1 216 755	1 227	0

L'écart avec les redevances comptabilisées en 2023 pour 3 217 K€ s'explique par des décalages temporaires générés par les échéanciers ainsi que par les redevances payées en 2023 pour des contrats où la levée d'option a été exercée en 2023.

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 100.000.000 euros
Siège social : 527, rue Clément Ader
Parc d'Activité de la Goële
77230 Dammartin-en-Goële
378 568 638 RCS Meaux

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 28 JUIN 2024
CERTIFIE CONFORME PAR LE PRESIDENT

(...)

DEUXIEME DECISION

L'associée unique approuve la proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice net comptable de 55.007.417 euros, décide de l'affecter comme suit :

- | | |
|---|-------------------|
| - Distribution de dividendes : | 55.000.000 euros, |
| (soit un dividende de 1.100 euros par action) | |
| - Report à nouveau : | 7.417 euros. |

L'associée unique prend acte que le dividende de 55.000.000 euros est non éligible à l'abattement fiscal de 40% prévu par l'article 158 du CGI puisque aucune personne physique n'est concernée par ce dividende.

Le paiement des dividendes sera effectué à compter de ce jour.

....

(...)



ALDI
Pascal HIRTH
Président

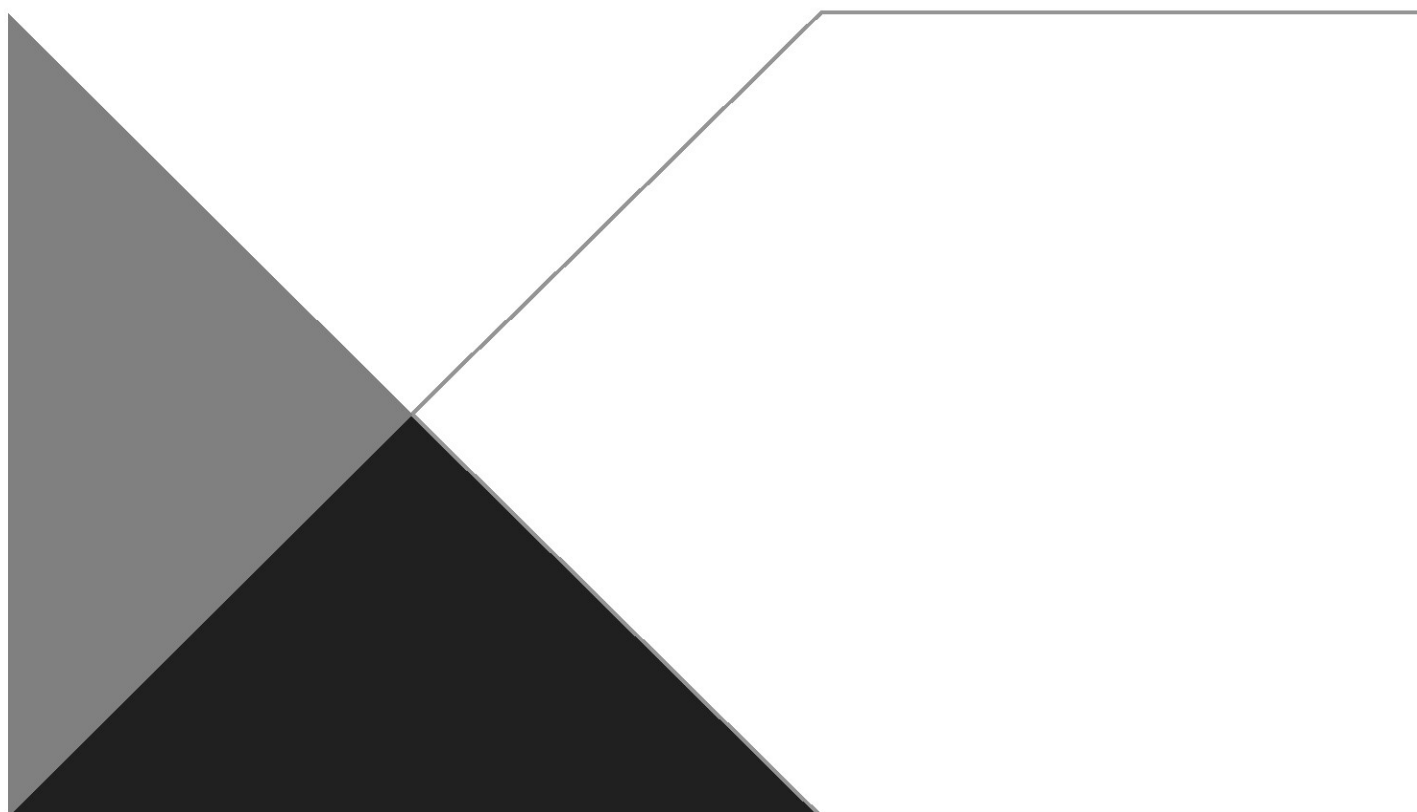


COFFRA

IMMALDI & COMPAGNIE SAS

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023



Paris, le 26 juin 2024

A l'Associé unique

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par actions simplifiée
Dammartin-en-Goële

Madame, Monsieur,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMALDI & COMPAGNIE SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

▪ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

- Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note 2.5.2 « Variation des capitaux propres » de l'annexe expose notamment les méthodes comptables mises en œuvre par votre société concernant la constatation de provisions pour amortissements dérogatoires dans le cadre de levées d'option intervenues sur des contrats de crédit-bail immobilier.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que la note 2.5.2 de l'annexe fournit une information appropriée sur le traitement comptable retenu par votre société.

Les notes de l'annexe exposent également les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations concernant les immobilisations incorporelles, corporelles et financières, ainsi qu'à la détermination des dépréciations et des provisions.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables retenus par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de ces méthodes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

**Responsabilités
de la direction et
des personnes
constituant le
gouvernement
d'entreprise
relatives aux
comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

**Responsabilités
du Commissaire
aux comptes
relatives à
l'audit des
comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

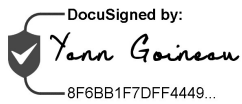
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant 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 ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes
Compagnie Fiduciaire Franco-Allemande
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

représenté par

DocuSigned by:

8F6BB1F7DFF4449...

Yann Goineau
Associé

Annexes

Les comptes annuels sont numérotés de la page C1 à la page C21

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	21 887	21 887	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	84 765	56 976	27 789	38 578
Fonds commercial	256 819	0	256 819	256 819
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	363 471	78 863	284 608	295 397
Terrains	294 760 052	0	294 760 052	243 052 077
Constructions	1 808 970 701	519 810 497	1 289 160 203	1 072 834 353
Installations techniques, matériel	0	0	0	1 558
Autres immobilisations corporelles	3 777 483	2 701 346	1 076 137	1 438 589
Immobilisations en cours	87 319 435	0	87 319 435	68 561 202
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	2 194 827 670	522 511 843	1 672 315 827	1 385 887 778
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	24 309 649	0	24 309 649	18 709 649
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	300 312	0	300 312	193 599
TOTAL immobilisations financières	24 609 961	0	24 609 961	18 903 248
Total Actif Immobilisé (II)	2 219 801 102	522 590 707	1 697 210 396	1 405 086 423
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	2 118 681	0	2 118 681	4 294 823
Clients et comptes rattachés	4 371 214	109 333	4 261 881	22 451 472
Autres créances	25 796 937	585 280	25 211 657	28 659 200
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	32 286 832	694 613	31 592 219	55 405 496
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	0	0	0	0
TOTAL Disponibilités	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	1 770 253	0	1 770 253	2 739 204
Total Actif Circulant (III)	34 057 084	694 613	33 362 471	58 144 699
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	2 253 858 187	523 285 320	1 730 572 867	1 463 231 122

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 100 000 000	100 000 000	100 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		929	929
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		10 000 000	10 000 000
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves		10 000 000	10 000 000
Report à nouveau		564 526	513 906
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		55 007 417	54 050 620
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		198 705 800	180 604 854
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		364 278 672	345 170 309
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		1 115 634	336 350
Provisions pour charges		0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		1 115 634	336 350
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 535 123	2 545 434
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	136 807 426	136 782 072
TOTAL Dettes financières		139 342 549	139 327 505
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		17 873	195 515
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 965 202	4 002 844
Dettes fiscales et sociales		1 086 551	478 342
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7 194 314	23 493 506
Autres dettes		1 213 489 298	950 226 751
TOTAL Dettes d'exploitation		1 225 753 238	978 396 958
Produits constatés d'avance		82 774	0
TOTAL DETTES (IV)		1 365 178 560	1 117 724 463
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		1 730 572 867	1 463 231 122

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	217 282 117	0	217 282 117	200 037 216
Chiffres d'affaires nets	217 282 117	0	217 282 117	200 037 216
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			21 854 032	4 242 678
Autres produits			447	6
Total des produits d'exploitation (I)			239 136 596	204 279 900
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			22 177 558	20 728 475
Impôts, taxes et versements assimilés			13 883 194	14 185 509
Salaires et traitements			67 135	144 532
Charges sociales			27 705	61 227
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	76 966 431	69 470 985
	immobilisations	Dotations aux provisions	27 420 828	20 357 752
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	80 000
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 115 634	336 350
Autres charges			100 170	3 330
Total des charges d'exploitation (II)			141 758 655	125 368 162
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			97 377 941	78 911 739
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	446
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	446
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			5 609 464	1 015 625
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			5 609 464	1 015 625
RÉSULTAT FINANCIER			-5 609 464	-1 015 179
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			91 768 477	77 896 560

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	474 878	268 277
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8 615 977	22 849 571
Reprises sur provisions et transferts de charges	12 398 286	16 698 544
Total des produits exceptionnels (VII)	21 489 140	39 816 392
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	338 637	106 607
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 229 352	10 655 148
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	32 161 362	32 384 645
Total des charges exceptionnelles (VIII)	38 729 352	43 146 399
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-17 240 211	-3 330 008
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	19 520 848	20 515 932
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	260 625 737	244 096 738
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	205 618 319	190 046 118
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	55 007 417	54 050 620

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1/11

IMMALDI ET CIE SAS
527 rue Clément Ader CS 20573
77 234 DAMMARTIN EN GOELE CEDEX

INFORMATIONS GENERALES

Cette annexe fait partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes de l'exercice couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2023 et ont été arrêtés par le Président de la société.

L'activité de la société se résume en la gestion du parc immobilier en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société fait partie du périmètre de consolidation de la société ALDI Nord Holding Stiftung & Co. KG, située à Essen en Allemagne. A ce titre, elle est dispensée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés, en application des articles L233-17 et R 233-15 du Code de commerce.

EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Evolution du parc de magasins de la société

Immaldi continue l'accompagnement des sociétés régionales en termes d'investissement et financement du parc de magasins en France.

Les principaux événements marquants de l'exercice relatifs au développement du parc immobilier géré par Immaldi sont les suivants :

- Ouverture de 41 magasins, dont 9 créations de site et 32 transferts de magasins
- Réouverture de 15 magasins après reconstruction de ces derniers
- Réouverture de 4 magasins après extension ou rénovation de ces derniers.

De plus 16 magasins ont été vendus.

Renouvellement des emprunts auprès d'Aldi Sarl pour une durée de 1 an à partir du 30/06/2023 pour 35 millions d'euros et pour une durée de 6 mois à partir du 08/03/2023, renouvelés le 08/09/2023 pour les emprunts de 10 millions d'euros et 40 millions d'euros. Également renouvellement de l'emprunt auprès de Aldi Sarl pour une durée de 1 an à partir du 02/12/2023 pour 51 581 671,00 d'euros.

Versement d'un montant de 54 000 000 euros sous forme de dividendes à la société Aldi Sarl.

Impacts du conflit russo-ukrainien, de la hausse des prix de l'énergie et du niveau d'inflation en France

Le 24 février 2022, un conflit militaire a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Le Groupe ALDI, n'ayant pas d'activité dans ces deux pays, n'a pas été directement impacté par le conflit en cours et n'a pas constaté d'effet direct sur sa performance compte tenu de l'absence de magasins en Ukraine et en Russie, et d'achats très limités dans ces deux pays.

Cependant, le conflit a affecté de plus en plus l'économie et les marchés des capitaux mondiaux et a exacerbé une situation déjà difficile sur le plan économique, découlant notamment de l'accélération de l'inflation et de la perturbation des chaînes d'approvisionnement mondiales.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

2/11

Dans ce contexte, les contrôles à l'exportation/importation et les sanctions économiques prises à l'encontre de la Russie ont pu avoir des effets négatifs sur les activités de notre société, sa chaîne d'approvisionnement, ses partenaires commerciaux ou ses clients. De même, les effets indirects se traduisant par une hausse de l'inflation, la fluctuation des prix de l'énergie et des matières premières ont entraîné une augmentation des coûts de transport et des coûts d'achat de certains produits.

L'exercice 2023 a été marqué par une augmentation conséquente des coûts de l'énergie pour notre société. Cependant, grâce à la politique en vigueur en matière de maîtrise des consommations d'énergie, aux efforts de prix, et aux mesures mises en place par le Groupe - notamment sa politique de revalorisation des prix, notre société a réussi à maintenir un niveau d'activité et de performance ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation.

En tout état de cause, le Groupe reste vigilant quant aux évolutions macroéconomiques (pressions inflationnistes, évolutions des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, pénuries, volatilité des taux de change) et à leurs répercussions sur les activités et les résultats de notre société.

Extension des plateformes logistiques régionales

En lien avec l'ambition stratégique et pour optimiser les flux logistiques, la société a décidé, conjointement avec leurs exploitants respectifs, d'agrandir les plateformes logistiques de Reims, Lyon, Beaune, Dammartin et Cestas, ces travaux d'extensions ont été achevés courant 2023.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Extension des plateformes logistiques régionales

En lien avec l'ambition stratégique et pour optimiser les flux logistiques, la société a décidé, conjointement avec leurs exploitants respectifs, d'agrandir les plateformes logistiques de Toulouse, Honfleur & Bois-Grenier, ces travaux d'extensions seront achevés en 2024.

1. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

1.1 Rappel des principes

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 relatif au Plan Comptable Général et aux dispositions du Code de commerce relatives à l'établissement des comptes annuels (art. L 123-12 à L 123-24 et R 123-172 à R 123-199-1).

1.2 Changement de méthode

Aucun changement de méthode n'a été effectué sur l'exercice.

1.3 Changement de présentation

Aucun changement de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

3/11

1.4 Dérogations aux principes généraux

L'établissement des états financiers n'a donné lieu à aucune dérogation à l'application des principes comptables.

1.5 Méthodes d'évaluation appliquées aux postes du bilan et du compte de résultat

1.5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond au coût d'acquisition des biens qui englobe le prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ainsi que tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction. Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production d'un actif immobilisé éligible sont comptabilisés en charges.

Les immobilisations incorporelles et corporelles, autres que les fonds de commerce et les terrains, sont amorties linéairement sur les durées d'utilisation suivantes :

Nature	Durée (ans)
MAGASINS	
Lot VRD	35
Lot Gros Œuvre	30
Lot Couverture	25
Lot Second œuvre :	5 à 20
• Electricité	15
• Carrelage / Plomberie / Peinture / Menuiserie ...	10
• Portes souples et automatiques	5
ENTREPOTS	
Lot Gros Œuvre Terrassement	40
Lot Couverture – Désenfumage	30
Lot Menuiserie – Chauffage	25
Lot Second Œuvre	20

Lors de la clôture des comptes annuels, les éléments constitutifs du poste fonds commercial font l'objet d'un examen attentif quant à leur valorisation, leur origine et leur durée d'utilisation. Au 31/12/2023, le poste « Fonds commercial » est constitué en intégralité de droits au bail rattachés à la gestion du parc immobilier.

Aucun des éléments constitutifs du poste « Fonds commercial » n'a été identifié comme ayant une durée d'utilisation limitée. Par conséquent, un test de dépréciation est effectué à la fin de chaque exercice afin de déterminer leur valeur actuelle.

En cas de fermeture d'un magasin, la valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier est comparée à la valeur nette comptable des immobilisations correspondantes. Le cas échéant, une dépréciation est constatée à hauteur du différentiel entre ces deux montants.

Il en est de même pour les fermetures prévues à une date postérieure à la clôture de l'exercice dont la décision de fermeture est intervenue avant la date de clôture.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4/11

1.5.2 Créances et dettes

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale et les dettes à leur valeur de remboursement.

Les créances font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement attendues d'après les informations connues à la clôture de l'exercice.

1.5.3 Stocks

NEANT

1.5.4 Provisions

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise, si une obligation existe à la date de clôture et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Conformément aux méthodes retenues par le groupe ALDI, les engagements pour indemnités de fin de carrière sont mentionnés en engagements hors bilan.

En cas de fermeture d'un magasin acquis par le biais d'un contrat de crédit-bail, la valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier est comparée au montant cumulé des redevances restant à verser. Le cas échéant, une provision est constituée à hauteur du différentiel entre ces deux montants.

Il en est de même pour les fermetures prévues à une date postérieure à la clôture de l'exercice dont la décision de fermeture est intervenue avant la date de clôture.

1.5.5 Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût historique. La société a opté pour la comptabilisation en charges des frais d'acquisition des titres de participation.

A la clôture de l'exercice, ce coût historique est comparé à la valeur d'inventaire déterminée dans les conditions exposées ci-après. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût historique, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence entre les deux valeurs.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

5/11

2. NOTES SUR LE BILAN

2.1 Actif immobilisé

2.1.1 Valeurs brutes

Les mouvements des valeurs brutes sont présentés dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

2.1.2 Amortissements et dépréciations

Les mouvements des amortissements et des dépréciations sont présentés dans deux tableaux figurant à la fin de cette annexe.

2.1.3 Fonds de commerce

Le poste « Fonds commercial », dont la valeur nette comptable s'élève à 256 819.41 euros, se décompose de la manière suivante :

	Val brute K€	Dépré. K€	VNC K€
Droit au bail	257		257
Fonds de commerce acquis			
Fonds de commerce reçus en apport à la valeur réelle			
Fonds de commerce reçus en apport à la VNC			
Mali de fusion			
Total	257		257

2.1.4 Suivi des malis techniques

Les mouvements des malis techniques rattachés aux immobilisations corporelles se présentent de la manière suivante :

	01/01/N	Augment.	Diminution	31/12/N
Terrains	427 893	-	-	427 893
Constructions	3 261 503	-	-	3 261 503
Sous-total valeurs brutes	3 689 396	-	-	3 689 396
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-2 286 893	-326 699	-	-2 613 592
Sous-total amortissements	-2 286 893	-326 699		-2 613 592
Terrains	-		-	-
Constructions	-		-	-
Sous-total dépréciations	-	-	-	-
Mali de fusion - Valeur nette	1 402 503	-326 699		1 075 804

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

6/11

2.2 Actif circulant

2.2.1 Stocks

NEANT

2.2.2 Créances

La décomposition des créances ainsi que la ventilation en fonction de leur échéance sont présentées dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

2.3 Charges constatées d'avance

	31 décembre N K€
Loyers magasins	1 770
Autres	
Total	1 770

2.4 Produits à recevoir

	31 décembre N K€
Factures à établir	2 244
Fournisseurs – avoirs à recevoir	1 326
Personnel – produits à recevoir	
Organismes sociaux – produits à recevoir	
Etat – produits à recevoir	
Divers – produits à recevoir	
Total	3 570

2.5 Capitaux propres

2.5.1 Capital social

Le capital social, d'un montant de 100 000 000 euros, est composé de 50 000 parts d'une valeur nominale de 2 000 euros chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

2.5.2 Variation des capitaux propres

	K€
Capitaux propres au 31 décembre N-1	345 170
Variation des provisions réglementées	18 102
Dividendes versés	-54 000
Augmentation du capital social	
Résultat de l'exercice	55 007
Capitaux propres au 31 décembre N	364 279

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

7/11

Les provisions réglementées concernent des amortissements dérogatoires. Ceux-ci comprennent l'écart éventuellement constaté entre l'amortissement selon les durées d'utilisation pratiquées par la société et l'amortissement selon les durées d'usage en application des règles fiscales, ainsi que la différence entre le mode linéaire pratiqué par la société et le mode dégressif fiscal.

Des amortissements dérogatoires sont également constitués lors de l'exercice des levées d'option de contrats de crédit-bail. En effet, IMMALDI doit procéder à des réintégrations extracomptables lors de la détermination du résultat fiscal de l'exercice au cours duquel a lieu la levée de l'option.

Sont à réintégrer :

- La fraction des loyers versés correspondant à la différence entre la valeur résiduelle « théorique » de l'immeuble et le prix de cession de l'immeuble s'il est inférieur à cette valeur résiduelle pour les contrats conclus avant le 1er janvier 1996 ;
- Diminuée, pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, des quotes-parts de redevances non déduites pendant la durée du contrat, correspondant aux éléments non amortissables.

Le montant ainsi réintégré correspondant aux éléments amortissables – à savoir les constructions – fait ensuite l'objet d'un amortissement sur la durée fiscale résiduelle.

Il résulte de l'application de cette règle fiscale une divergence entre les bases comptables et fiscales de coût d'entrée des constructions, dont il convient de tenir compte dans le calcul des amortissements. En application de la doctrine, lorsque la base fiscale du coût d'acquisition est supérieure à la base comptable, l'amortissement correspondant doit être comptabilisé en « amortissements dérogatoires », afin d'en garantir la déductibilité fiscale. L'application de cette doctrine a deux conséquences majeures sur la présentation des comptes annuels :

- La somme des amortissements déterminés selon les durées d'utilisation (et présentés en moins des actifs) et des amortissements dérogatoires (présentés dans les capitaux propres) peut aller au-delà du coût d'entrée comptable figurant à l'actif
- L'amortissement dérogatoire peut apparaître au passif même si les constructions figurant à l'actif du bilan sont entièrement amorties.

Les amortissements dérogatoires ainsi constatés ne seront repris qu'en cas de cession ou de démolition des constructions correspondantes

2.6 Provisions

La variation des provisions est présentée dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

Les reprises de l'exercice d'un montant de 336 K€ comprennent des montants utilisés au cours de l'exercice pour 106 K€ et des montants non utilisés repris au cours de l'exercice qui s'élèvent à 230 K€.

2.7 Dettes

La décomposition des dettes ainsi que la ventilation en fonction de leur échéance sont présentées dans un tableau figurant à la fin de cette annexe.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

8/11

2.8 Charges à payer

	31 décembre N K€
Intérêts courus à payer	
Factures non parvenues	2 385
Personnel – charges à payer	5
Organismes sociaux – charges à payer	2
Etat – charges à payer	518
Clients – avoirs à établir	191
Divers – charges à payer	304
Total	3 405

2.9 Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance de 82k€ figure dans les comptes pour la clôture au 31/12/2023.
Ce dernier est un produit de location.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

9/11

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes se répartit comme suit :

	31 décembre N K€	31 décembre N-1 K€
Loyers	214 866	195 730
Refacturations diverses - biens	0	0
Refacturations diverses - services	2 416	4307
Total	217 282	200 037

3.2 Résultat financier

	K€
Produits financiers	
Escomptes reçus	
Produits d'intérêts financiers	
Autres produits financiers	
Charges financières	-5 609
Charges d'intérêts financiers	-5 609
Autres charges financières	
Résultat financier	-5 609

3.3 Résultat exceptionnel

	K€
Produits exceptionnels	21 489
Sur opération de gestion	475
Reprises sur amortissements dérogatoires	12 398
Autres reprises de provisions et dépréciations exceptionnelles	
Produits de cessions d'immobilisations	8 616
Produits exceptionnels divers	
Charges exceptionnelles	-38 729
Sur opération de gestion	-338
Valeur nette comptable des immobilisations sorties	-7 888
Dotations aux amortissements dérogatoires	-30 499
Autres dotations aux provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles diverses	-4
Résultat exceptionnel	-17 240

3.4 Impôt sur les sociétés

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la société Aldi SARL.

Le résultat fiscal de la société est déterminé comme si elle n'était pas intégrée fiscalement. De ce fait, elle verse à la société intégrante les acomptes, le solde d'impôt sur les sociétés et les contributions additionnelles comme si elle n'appartenait pas à ce périmètre d'intégration fiscale.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

10/11

Il s'en suit notamment que le déficit fiscal subi au cours d'un exercice est reportable dans les conditions de droit commun et viendra s'imputer sur le bénéfice fiscal dégagé au cours des exercices futurs.

3.4.1 Répartition de l'impôt entre le résultat courant et exceptionnel

K€	Résultat avant IS	Déductions	Réintégr.	Total	IS	Résultat après IS
Résultat courant	91 768	-2 477	12 334	101 625	-26 396	64 558
Résultat exceptionnel	-17 240	-8 699	0	-25 938	6 875	-10 550
Participation des salariés	0	0	0	0	0	0
Total	74 528	-11 176	12 334	75 686	-19 521	55 007

3.4.2 Décalages d'impôt

	Base d'IS K€	IS (25%) K€
Provisions à réintégrer ultérieurement :		
Amortissements dérogatoires	122 487	30 622
...		
Charges non déductibles temporairement :		
Organic	-315	-79
Tascom		
Participation des salariés		
Levées d'option de crédit-bail	-33 662	- 8 416
Total	88 150	22 127

Il résulte du traitement fiscal des contrats de crédit-bail immobilier conclus après le 1er janvier 1996 une réintégration des redevances relatives aux terrains sur les dernières échéances du contrat. Dans le cas exceptionnel où ces ensembles immobiliers font l'objet d'une cession ultérieure et après prise en compte de leur valeur comptable éventuelle, cette valeur nette fiscale du terrain, qui a déjà supporté l'impôt, vient diminuer la plus-value fiscalement imposable.

Il en est de même pour les contrats de crédit-bail conclus avant le 1er janvier 1996 auprès d'une société relevant du régime SICOMI. Pour ces contrats, aucune réintégration n'est effectuée lors du paiement des redevances. En revanche, le montant correspondant au prix d'acquisition du terrain doit faire l'objet d'une réintégration fiscale lors de la levée d'option. Au 31 décembre 2023, le cumul des valeurs fiscales réintégrées concernant les terrains acquis dans le cadre de ces 2 régimes de crédit-bail s'élève à 85 865 K€, soit une économie d'impôt potentielle en cas de cession d'un montant de 21 466 K€.

3.5 Transferts de charges

	K€
Transfert de charges de personnel	
Remboursement de frais de formation	
Indemnités d'assurance	1 080
...	
Total	1 080

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

11/11

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 Effectif moyen

	Personnel salarié
Ingénieurs et cadres	1
Total	1

4.2 Engagements hors bilan

4.2.1 Engagement en matière d'indemnités de fin de carrière

	K€
Cadres	30
Total droits cumulés	30

Les engagements d'indemnités de fin de carrière ont été calculés selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées, conformément à la recommandation ANC n°2013-02, avec l'hypothèse d'un départ volontaire à la retraite à 65 ans et en tenant compte d'un taux d'actualisation de 3.30%. La convention collective nationale de référence est celle du commerce à prédominance alimentaire (n°3305).

4.2.2 Engagements de crédit-bail

Le tableau correspondant figure à la fin de cette annexe.

4.2.3 Autres engagements

	K€
Engagements reçus	
Cautions bancaires reçues	5 284
Total	5 284

4.3 Rémunération des dirigeants

La rémunération des organes de direction n'est pas indiquée. Elle aurait pour effet indirect de fournir des renseignements à caractère individuel.

4.4 Transactions avec des parties liées

La société étant détenue en totalité par le groupe Aldi, elle est par conséquent dispensée de fournir une information concernant les transactions avec les parties liées visées à l'article 833-16 du Plan comptable général.

4.5 Filiales et participations

Le tableau correspondant figure à la fin de cette annexe.

Immobilisations

Cadre A		IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			21 887	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			341 584	0	0
Terrains			243 052 077	0	53 859 473
Constructions	Sur sol propre	1 090 456 387	0	280 635 956	
	Sur sol d'autrui	399 243 897	0	22 995 269	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	27 461 475	0	2 394 556	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			3 194	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	52 776	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	119 920	0	0	
	Emballages récupérables et divers	3 689 397	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			68 561 202	0	67 526 182
Avances et acomptes			0	0	0
TOTAL (III)			1 832 640 324	0	427 411 436
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			18 709 649	0	5 600 000
Autres titres immobilisés			0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			193 599	0	422 713
TOTAL (IV)			18 903 248	0	6 022 713
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			1 851 907 044	0	433 434 149
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	21 887	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		0	0	341 584	0
Terrains		0	2 151 498	294 760 052	0
Constructions	Sur sol propre	0	10 926 016	1 360 166 327	0
	Sur sol d'autrui	0	3 005 795	419 233 370	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	285 028	29 571 004	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	3 194	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	52 776	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	84 610	35 310	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	3 689 397	0
Immobilisations corporelles en cours		48 760 343	7 606	87 319 435	0
Avances et acomptes		0	0	0	0
TOTAL (III)		48 760 343	16 463 747	2 194 827 670	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		0	0	24 309 649	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	316 000	300 312	0
TOTAL (IV)		0	316 000	24 609 961	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		48 760 343	16 779 747	2 219 801 102	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)				21 887	0	0	21 887
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				46 187	10 789	0	56 976
Terrains				0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre			329 035 924	46 340 628	6 363 809	369 012 743
	Sur sol d'autrui			76 246 729	27 022 749	1 602 410	101 667 068
	Installations générales, agencements			18 687 001	3 263 116	240 259	21 709 859
Installations techniques, matériels et outillages				1 636	317	1 952	0
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			0	0	0	0
	Matériel de transport			52 776	0	0	52 776
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			83 836	8 299	57 156	34 978
	Emballages récupérables et divers			2 286 892	326 699	0	2 613 591
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)				426 394 794	76 961 808	8 265 587	495 091 015
TOTAL GENERAL (I + II + III)				426 462 868	76 972 597	8 265 587	495 169 878
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	13 108 582	0	14 972 261	3 413 626	0	8 699 131	15 968 085
sol autrui	2 394 452	0	0	281 907	0	0	2 112 545
install.	23 937	0	0	3 621	0	0	20 315
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	15 526 970	0	14 972 261	3 699 154	0	8 699 131	18 100 946
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	14 972 261	3 699 154	0	8 699 131	18 100 946
Cadre C				Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations				0	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	180 604 854	30 499 232	12 398 286	198 705 800
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	180 604 854	30 499 232	12 398 286	198 705 800
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	336 350	1 115 634	336 350	1 115 634
TOTAL (II)	336 350	1 115 634	336 350	1 115 634
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	20 357 752	27 420 828	20 357 752	27 420 828
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	12 579	96 754	0	109 333
Autres provisions pour dépréciations	585 280	0	0	585 280
TOTAL (III)	20 955 612	27 517 582	20 357 752	28 115 441
TOTAL GENERAL (I + II + III)	201 896 815	59 132 448	33 092 388	227 936 875
Dont dotations et reprises d'exploitation		28 633 216	20 694 102	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		30 499 232	12 398 286	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				0	0	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				300 312	0	300 312	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				300 312	0	300 312	
Clients douteux ou litigieux				111 849	111 849	0	
Autres créances clients				4 259 365	4 259 365	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				1 503	1 503	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				12 405	12 405	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			5 568 246	5 568 246	0	
	Autres impôts			0	0	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				18 227 144	18 227 144	0	
Débiteurs divers				1 987 639	1 987 639	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				30 168 151	30 168 151	0	
Charges constatées d'avance				1 770 253	1 770 253	0	
TOTAL DES CREANCES				32 238 715	31 938 404	300 312	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				2 535 123	2 535 123	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers				136 807 426	136 807 426	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				3 965 202	3 965 202	0	0
Personnel et comptes rattachés				5 154	5 154	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				2 921	2 921	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			559 670	559 670	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			518 807	518 807	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				7 194 314	7 194 314	0	0
Groupes et associés				1 212 153 775	1 212 153 775	0	0
Autres dettes				1 335 522	1 335 522	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				82 774	82 774	0	0
TOTAL DES DETTES				1 365 160 688	1 365 160 688	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				0			

Montants en K-Euros					
	Capitaux propres	% détention	Prêts consentis à la filiale	Montant des cautions données à la filiale	Résultat du
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations :					
SCI ABM	-790	100,00%			-100
ZINOKA	-7 645	100,00%			-1 191
SCI FLEURDIS	-2 904	100,00%			-1 349
HARDIMMO	-22 550	100,00%			-1 924
SCI BLIMMO	-405	100,00%			-49
SCI IMMOSURGE	-734	100,00%			-62
SCI PALIM	-147	100,00%			-26
SCI SURGIMMO	-422	100,00%			-47
SCI QUENTIN	46	100,00%			8
NJL	-7	100,00%			38
TIPOTA	-137	100,00%			19
SCCV Terrasses de Carnes	- 304	99,99%			-304
SCI SOISSONS	232	100,00%			5

CREDIT-BAIL IMMALDI & COMPAGNIE SAS

En €

					REDEVANCES PAYEES				REDEVANCES RESTANT A PAYER									
COÛT D'ACQUISITION			DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS		VALEUR NETTE	de l'exercice		en cumul		à 1 an		de 2 à 5 ans		à + de 5 ans		Dette rest. Totale		Prix de levée d'option
VALEUR DES TERRAINS	VALEUR DES CONSTRUCTIONS	VALEUR BRUTE TOTALE	AMORT DE L'EXERCICE 2023	AMORT CUMULE	VNC AU 31/12/2023	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	
15 831 860	34 535 467	50 367 327	1 222 494	14 654 704	35 712 623	3 224 834	4 963	49 150 571	3 177 797	1 045 431	1 227	171 324	0	0	0	1 216 755	1 227	0

L'écart avec les redevances comptabilisées en 2023 pour 3 217 K€ s'explique par des décalages temporaires générés par les échéanciers ainsi que par les redevances payées en 2023 pour des contrats où la levée d'option a été exercée en 2023.