

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000.000 euros
Siège social : 33, rue des Vanesses – Bâtiment Exelmans,
93420 VILLEPINTE
378 568 638 RCS BOBIGNY

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 30 SEPTEMBRE 2025
CERTIFIE CONFORME PAR LE PRESIDENT

(...)

DEUXIEME DECISION

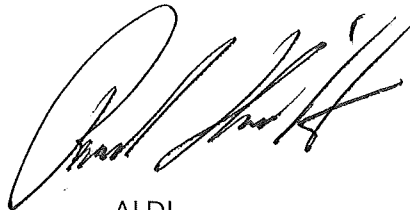
L'associée unique approuve la proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice net comptable de 73.138.427 euros, décide de l'affecter comme suit :

- | | |
|---|-------------------|
| - Distribution de dividendes : | 73.000.000 euros, |
| (soit un dividende de 1.460 euros par action) | |
| - Report à nouveau : | 138.427 euros. |

L'associée unique prend acte que le dividende de 73.000.000 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.

....

(...)

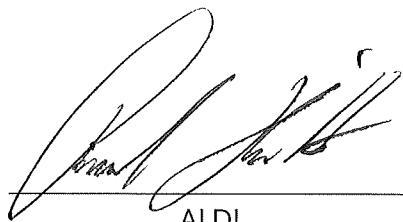


ALDI
Pascal HIRTH
Président

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000.000 euros
Siège social : 33, rue des Vanesses – Bâtiment Exelmans,
93420 VILLEPINTE
378 568 638 RCS BOBIGNY

Comptes annuels
du 01.01.2024 au 31.12.2024

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	67 444	17 321	27 789
Fonds commercial	241 575	0	241 575	256 819
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	348 226	89 331	258 895	284 608
Terrains	372 272 608	0	372 272 608	294 760 052
Constructions	2 110 456 428	606 002 643	1 504 453 785	1 289 160 203
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 160 566	1 892 119	1 268 447	1 076 137
Immobilisations en cours	30 933 368	0	30 933 368	87 319 435
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	2 516 822 970	607 894 762	1 908 928 208	1 672 315 827
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	22 723 134	0	22 723 134	24 309 649
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	426 099	0	426 099	300 312
TOTAL immobilisations financières	23 149 233	0	23 149 233	24 609 961
Total Actif Immobilisé (II)	2 540 320 430	607 984 093	1 932 336 337	1 697 210 396
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	2 158 037	0	2 158 037	2 118 681
Clients et comptes rattachés	2 641 392	125 989	2 515 403	4 261 881
Autres créances	26 524 257	0	26 524 257	25 211 657
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	31 323 686	125 989	31 197 697	31 592 219
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	1 322 274	0	1 322 274	1 770 253
Total Actif Circulant (III)	32 645 960	125 989	32 519 971	33 362 471
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)	2 572 966 390	608 110 082	1 964 856 308	1 730 572 867

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
Ecart 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	571 943	564 526
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	73 138 427	55 007 417
Subventions d'investissement	859 923	0
Provisions réglementées	211 826 636	198 705 800
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	396 397 859	364 278 672
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	3 045 283	1 115 634
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	3 045 283	1 115 634
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	993 169	2 535 123
Emprunts et dettes financières dont emprunts participatifs : 0 divers	205 503	136 807 426
TOTAL Dettes financières	1 198 672	139 342 549
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	17 873	17 873
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 494 602	3 965 202
Dettes fiscales et sociales	1 230 029	1 086 551
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 046 788	7 194 314
Autres dettes	1 550 425 202	1 213 489 298
TOTAL Dettes d'exploitation	1 564 214 494	1 225 753 238
Produits constatés d'avance	0	82 774
TOTAL DETTES (IV)	1 565 413 166	1 365 178 560
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 964 856 308	1 730 572 867

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	231 567 112	0	231 567 112	217 282 117
Chiffres d'affaires nets	231 567 112	0	231 567 112	217 282 117
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			33 569 624	21 854 032
Autres produits			24	447
Total des produits d'exploitation (I)			265 136 761	239 136 596
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			19 553 881	22 177 558
Impôts, taxes et versements assimilés			14 079 463	13 883 194
Salaires et traitements			73 706	67 135
Charges sociales			32 508	27 705
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	90 421 716	76 966 431
		Dotations aux provisions	30 887 367	27 420 828
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	3 045 283	1 115 634
Autres charges			87 564	100 170
Total des charges d'exploitation (II)			158 181 487	141 758 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			106 955 273	97 377 941
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			6 807	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			585 280	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			592 087	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			6 697 869	5 609 464
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			6 697 869	5 609 464
RÉSULTAT FINANCIER			-6 105 781	-5 609 464
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			100 849 492	91 768 477

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	685 743	474 878
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 356 469	8 615 977
Reprises sur provisions et transferts de charges	17 932 244	12 398 286
Total des produits exceptionnels (VII)	37 974 456	21 489 140
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	189 913	338 637
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 873 230	6 229 352
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	37 339 205	32 161 362
Total des charges exceptionnelles (VIII)	44 402 348	38 729 352
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-6 427 892	-17 240 211
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	21 283 173	19 520 848
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	303 703 304	260 625 737
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	230 564 877	205 618 319
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	73 138 427	55 007 417

IMMALDI ET CIE SAS
33 rue des Vanesses
93420 VILLEPINTE

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 2024 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.

La société IMMALDI ET CIE SAS fait partie du périmètre de consolidation de la société ALDI Nord Holding Stiftung & Co. KG, située à Essen en Allemagne. Par conséquent, 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 15 magasins, dont 10 créations de site et 5 transferts de magasins
- Réouverture de 16 magasins après reconstruction de ces derniers
- Réouverture de 7 magasins après extension ou rénovation de ces derniers.

De plus 30 magasins ont été vendus.

Versement de dividendes

Versement d'un montant de 55 000 000 euros sous forme de dividendes à la société Aldi Sarl.

Emprunts

Les emprunts auprès d'Aldi Sarl ont été dénoncé à leur dates d'échéances, au 30/06/2024 pour l'emprunt de 35 millions et en date du 08/03/2024 pour les emprunts de 10 millions d'euros et 40 millions d'euros.

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. 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.

Autres faits marquants**Arrêt des louages d'ouvrages**

Depuis le 1er janvier 2024, Immaldi a cessé de conclure de nouveaux contrats de louage d'ouvrage visant à financer les aménagements de bâtiments pris en location par les sociétés régionales auprès de sociétés extérieures au groupe.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**Transfert du siège social**

En avril 2025, la société a transféré son siège social anciennement sis 527 rue Clément Ader – 77230 DAMMARTIN EN GOELE, désormais domicilié au 33 rue des Vanesses – 93420 VILLEPINTE.

Révision de calcul des loyers immobiliers intragroupes facturés

Dès début 2025, la société révisé la facturation des loyers immobiliers intragroupes, afin de tenir compte de l'allongement de la durée probable d'utilisation des ensembles immobiliers qu'elle détient. La prise en compte de cette durée plus importante conduit à une diminution du montant annuel des loyers facturés à compter de l'exercice 2025.

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

Un changement d'estimation notable est intervenu au cours de l'exercice :

Un changement d'estimation comptable relatif à la durée d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles a été appliqué pour les acquisitions postérieures au 1er janvier 2024. L'objectif de cette actualisation des durées d'amortissement et compte tenu de l'expérience Aldi depuis son implantation en 1988 en France est de faire correspondre au mieux la durée réelle d'utilisation à la durée d'amortissement. Cette durée prend en considération notamment l'obsolescence liée aux changements techniques ou aux nouveaux besoins, ainsi que les caractéristiques propres à Aldi. Également, des critères physiques, juridiques et économiques inhérents à l'utilisation des immobilisations ont été retenus, ainsi que leur degré d'usure, leurs conditions d'utilisation et l'intensité de cette utilisation.

1.3 Changement de présentation

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

3/10

1.4 Déroptions 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	33,33 à 35
Lot Gros Œuvre	30 à 33,33
Lot Couverture	25 à 33,33
Lot Second œuvre :	5 à 33,33
• Electricité	15
• Carrelage / Plomberie / Peinture / Menuiserie ...	10 à 20
• Portes souples et automatiques	5 à 12
ENTREPOTS	
Lot Gros Œuvre Terrassement	33,33 à 40
Lot Couverture – Désenfumage	30 à 33,33
Lot Menuiserie – Chauffage	10 à 25
Lot Second Œuvre	20 à 33,33

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 31/12/2024, 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

5/10

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 241 574.51 euros, se décompose de la manière suivante :

	Val brute K€	Dépré. K€	VNC K€
Droit au bail	242		242
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	242		242

2.1.4 Suivi des mali 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	-	-12 271	415 622
Constructions	3 261 503	-	- 551 870	2 709 634
Sous-total valeurs brutes	3 689 396		-564 141	3 125 256
Terrains			-	
Constructions	-2 613 592	-103 175	859 958	-1 856 809
Sous-total amortissements	-2 613 592	-103 175	859 958	-1 856 809
Terrains	-		-	
Constructions	-		-	
Sous-total dépréciations	-	-	-	
Mali de fusion - Valeur nette	1 075 804	-103 175	295 817	1 268 448

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

6/10

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	1 322
Autres	
Total	1 322

2.4 Produits à recevoir

	31 décembre N K€
Factures à établir	21
Fournisseurs – avoirs à recevoir	4 180
Personnel – produits à recevoir	
Organismes sociaux – produits à recevoir	
Etat – produits à recevoir	
Divers – produits à recevoir	294
Total	4 495

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	364 279
Variation des provisions réglementées	13 121
Variation des subventions d'équipement	860
Dividendes versés	-55 000
Augmentation du capital social	
Résultat de l'exercice	73 138
Capitaux propres au 31 décembre N	396 398

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. Pour les acquisitions postérieures au 1er janvier 2024, la société a pris la décision de ne plus pratiquer l'amortissement dérogatoire sur les durées fiscalement admises.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

7/10

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 1 116 K€ comprennent des montants utilisés au cours de l'exercice pour 1 116 K€ et des montants non utilisés repris au cours de l'exercice qui s'élèvent à 0 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.

2.8 Charges à payer

	31 décembre N K€
Intérêts courus à payer	
Factures non parvenues	637
Personnel – charges à payer	7
Organismes sociaux – charges à payer	3
Etat – charges à payer	526
Clients – avoirs à établir	
Divers – charges à payer	36
Total	1 209

2.9 Produits constatés d'avance

NEANT

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

8/10

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€
Loyer	228 842	214 866
Refacturations diverses - biens	0	0
Refacturations diverses - services	2 726	2 416
Total	231 568	217 282

3.2 Résultat financier

	K€
Produits financiers	592
Escomptes reçus	0
Produits d'intérêts financiers	7
Reprises de provisions et dépréciations financières	585
Autres produits financiers	0
Charges financières	-6 698
Charges d'intérêts financiers	-6 698
Autres charges financières	
Résultat financier	-6 106

3.3 Résultat exceptionnel

	K€
Produits exceptionnels	37 974
Sur opération de gestion	686
Reprises sur amortissements dérogatoires	17 932
Autres reprises de provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Produits de cessions d'immobilisations	19 314
Quote-part de subventions d'équipement	42
Produits exceptionnels divers	0
Charges exceptionnelles	-44 402
Sur opération de gestion	-190
Valeur nette comptable des immobilisations sorties	-12 574
Dotations aux amortissements dérogatoires	-31 053
Autres dotations aux provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles diverses	-585
Résultat exceptionnel	-6 428

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

9/10

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	100 849	-4 335	6 316	102 830	-26 524	74 325
Résultat exceptionnel	-6 428	-13 892	0	-20 320	5 241	-1 187
Participation des salariés	0	0	0	0	0	0
Total	94 421	-18 227	6 316	82 510	21 283	73 138

3.4.2 Décalages d'impôt

	Base d'IS K€	IS (25%) K€
Provisions à réintégrer ultérieurement :		
Amortissements dérogatoires	137 437	34 359
...		
Charges non déductibles temporairement :		
Organic	-383	-96
Tascom		
Participation des salariés		
Levées d'option de crédit-bail	-26 271	-6 568
Total	110 783	27 695

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 2024, le cumul des valeurs fiscales réintégrées concernant les terrains acquis dans le cadre de ces 2 régimes de crédit-bail s'élève à 83 337 K€, soit une économie d'impôt potentielle en cas de cession d'un montant de 20 834 K€.

3.5 Transferts de charges

	K€
Transfert de charges de personnel	
Remboursement de frais de formation	
Indemnités d'assurance	4 704
Total	4 704

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
Non cadres	
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 3.50%. 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	6 538
Total	6 538

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			294 760 052	0	78 503 422
Constructions	Sur sol propre	1 360 166 327	0	307 224 548	
	Sur sol d'autrui	419 233 370	0	9 961 509	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	29 571 004	0	2 848 842	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			0	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	35 310	0	0	
	Emballages récupérables et divers	3 689 397	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			87 319 435	0	24 467 199
Avances et acomptes			0	0	0
TOTAL (III)			2 194 827 670	0	423 005 520
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			24 309 649	0	0
Autres titres immobilisés			0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			300 312	0	283 500
TOTAL (IV)			24 609 961	0	283 500
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			2 219 801 102	0	423 289 020

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	15 245	326 339	0
Terrains		0	990 866	372 272 608	0
Constructions	Sur sol propre	0	12 855 321	1 654 535 554	0
	Sur sol d'autrui	0	5 504 304	423 690 575	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	189 546	32 230 299	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	52 776	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	35 310	0
	Emballages récupérables et divers	0	564 141	3 125 256	0
Immobilisations corporelles en cours		80 275 168	578 098	30 933 368	0
Avances et acomptes		0	0	0	0
TOTAL (III)		80 275 168	20 735 052	2 516 822 970	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		0	1 586 515	22 723 134	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	157 713	426 099	0
TOTAL (IV)		0	1 744 228	23 149 233	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		80 275 168	22 494 524	2 540 320 430	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)			56 976	10 468	0	67 444	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre		369 012 743	59 277 794	6 339 906	421 950 631	
	Sur sol d'autrui		101 667 068	27 682 996	1 081 394	128 268 670	
	Installations générales, agencements		21 709 859	3 346 951	160 835	24 895 975	
Installations techniques, matériels et outillages			0	0	0	0	
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers		0	0	0	0	
	Matériel de transport		52 776	0	52 776	0	
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		34 978	332	0	35 310	
	Emballages récupérables et divers		2 613 591	103 175	859 958	1 856 809	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)			495 091 015	90 411 248	8 494 869	577 007 395	
TOTAL GENERAL (I + II + III)			495 169 878	90 421 716	8 494 869	577 096 726	
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 exception-nel	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	16 479 187	0	12 052 050	3 961 662	0	13 880 221	10 689 354
sol autrui	2 493 493	0	0	88 131	0	0	2 405 362
install.	28 350	0	0	2 230	0	0	26 120
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.	19 001 030	0	12 052 050	4 052 023	0	13 880 221	13 120 836
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	12 052 050	4 052 023	0	13 880 221	13 120 836
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	198 705 800	31 053 080	17 932 244	211 826 636
- 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)	198 705 800	31 053 080	17 932 244	211 826 636
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	1 115 634	3 045 283	1 115 634	3 045 283
TOTAL (II)	1 115 634	3 045 283	1 115 634	3 045 283
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	27 420 828	30 887 367	27 420 828	30 887 367
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	109 333	50 034	33 379	125 989
Autres provisions pour dépréciations	585 280	0	585 280	0
TOTAL (III)	28 115 441	30 937 401	28 039 487	31 013 356
TOTAL GENERAL (I + II + III)	227 936 875	65 035 764	47 087 365	245 885 274
Dont dotations et reprises d'exploitation		33 982 684	28 569 841	
Dont dotations et reprises financières		0	585 280	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		31 053 080	17 932 244	
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			426 099	0	426 099	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			426 099	0	426 099	
Clients douteux ou litigieux			128 504	128 504	0	
Autres créances clients			2 512 887	2 512 887	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			449	449	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			11 482	11 482	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		3 340 952	3 340 952	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		0	0	0	
Groupes et associés			18 184 592	18 184 592	0	
Débiteurs divers			4 982 190	4 982 190	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			29 161 057	29 161 057	0	
Charges constatées d'avance			1 322 274	1 322 274	0	
TOTAL DES CREANCES			30 909 431	30 483 332	426 099	
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			993 169	993 169	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			205 503	205 503	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés			1 494 602	1 494 602	0	0
Personnel et comptes rattachés			6 652	6 652	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			4 256	4 256	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		692 170	692 170	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		526 952	526 952	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			11 046 788	11 046 788	0	0
Groupes et associés			1 548 241 387	1 548 241 387	0	0
Autres dettes			2 183 815	2 183 815	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			0	0	0	0
TOTAL DES DETTES			1 565 395 294	1 565 395 294	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 dernier exercice
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations :					
SCI ABM	912	100,00%			99
ZINOKA	8 271	100,00%			626
SCI FLEURDIS	3 130	100,00%			226
HARDIMMO	23 775	100,00%			1 050
SCI BLIMMO	450	100,00%			58
SCI IMMOSURGE	768	100,00%			62
SCI PALIM	165	100,00%			20
SCI SURGIMMO	441	100,00%			27
SCI QUENTIN	-46	100,00%			0
NJL	6	100,00%			-1
TIPOTA	133	100,00%			-4
SCCV Terrasses de Carmes	-314	99,99%			-11
SCI SOISSONS	-200	100,00%			32

CREDIT-BAIL IMMALDI & COMPAGNIE SAS

En €

REDEVANCES PAYEES										REDEVANCES RESTANT A PAYER									
DATE OUVERTURE	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		Dettes rest. Totale		Prix de levée d'option
							en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts			
	VALEUR DES TERRAINS	VALEUR DES CONSTRUCTIONS	VALEUR BRUTE TOTALE	AMORT DE L'EXERCICE E 2024	AMORT CUMULE	VNC AU 31/12/2024													
	3 265 900	12 430 980	15 696 880	440 035	5 343 640	10 353 240	1 045 431	1 227	15 525 557	171 324	171 324	0	0	0	0	0	171 324	0	

L'écart avec les redevances comptabilisées en 2024 pour 1 058 K€ s'explique par des décalages temporaires générés par les échéanciers ainsi que par les redevances payées en 2024 pour des contrats où la levée d'option a été exercée en 2024.

IMMALDI & COMPAGNIE SAS

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024



Paris, le 29 septembre 2025

A l'Associé unique

IMMALDI & COMPAGNIE
Société par actions simplifiée
Villepinte

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 2024, 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 2024 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:
 *Yann Goineau*
8F6BB1F7DFF4449...
Yann Goineau
Associé

Annexes

Les comptes annuels sont numérotés de la page C1 à la page C20

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	67 444	17 321	27 789
Fonds commercial	241 575	0	241 575	256 819
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	348 226	89 331	258 895	284 608
Terrains	372 272 608	0	372 272 608	294 760 052
Constructions	2 110 456 428	606 002 643	1 504 453 785	1 289 160 203
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 160 566	1 892 119	1 268 447	1 076 137
Immobilisations en cours	30 933 368	0	30 933 368	87 319 435
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	2 516 822 970	607 894 762	1 908 928 208	1 672 315 827
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	22 723 134	0	22 723 134	24 309 649
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	426 099	0	426 099	300 312
TOTAL immobilisations financières	23 149 233	0	23 149 233	24 609 961
Total Actif Immobilisé (II)	2 540 320 430	607 984 093	1 932 336 337	1 697 210 396
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	2 158 037	0	2 158 037	2 118 681
Clients et comptes rattachés	2 641 392	125 989	2 515 403	4 261 881
Autres créances	26 524 257	0	26 524 257	25 211 657
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	31 323 686	125 989	31 197 697	31 592 219
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	1 322 274	0	1 322 274	1 770 253
Total Actif Circulant (III)	32 645 960	125 989	32 519 971	33 362 471
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)	2 572 966 390	608 110 082	1 964 856 308	1 730 572 867

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
Ecart 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	571 943	564 526
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	73 138 427	55 007 417
Subventions d'investissement	859 923	0
Provisions réglementées	211 826 636	198 705 800
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	396 397 859	364 278 672
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	3 045 283	1 115 634
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	3 045 283	1 115 634
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	993 169	2 535 123
Emprunts et dettes financières dont emprunts participatifs : 0 divers	205 503	136 807 426
TOTAL Dettes financières	1 198 672	139 342 549
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	17 873	17 873
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 494 602	3 965 202
Dettes fiscales et sociales	1 230 029	1 086 551
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 046 788	7 194 314
Autres dettes	1 550 425 202	1 213 489 298
TOTAL Dettes d'exploitation	1 564 214 494	1 225 753 238
Produits constatés d'avance	0	82 774
TOTAL DETTES (IV)	1 565 413 166	1 365 178 560
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 964 856 308	1 730 572 867

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	231 567 112	0	231 567 112	217 282 117
Chiffres d'affaires nets	231 567 112	0	231 567 112	217 282 117
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			33 569 624	21 854 032
Autres produits			24	447
Total des produits d'exploitation (I)			265 136 761	239 136 596
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			19 553 881	22 177 558
Impôts, taxes et versements assimilés			14 079 463	13 883 194
Salaires et traitements			73 706	67 135
Charges sociales			32 508	27 705
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	90 421 716	76 966 431
		Dotations aux provisions	30 887 367	27 420 828
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	3 045 283	1 115 634
Autres charges			87 564	100 170
Total des charges d'exploitation (II)			158 181 487	141 758 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			106 955 273	97 377 941
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			6 807	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			585 280	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			592 087	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			6 697 869	5 609 464
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			6 697 869	5 609 464
RÉSULTAT FINANCIER			-6 105 781	-5 609 464
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			100 849 492	91 768 477

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	685 743	474 878
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 356 469	8 615 977
Reprises sur provisions et transferts de charges	17 932 244	12 398 286
Total des produits exceptionnels (VII)	37 974 456	21 489 140
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	189 913	338 637
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 873 230	6 229 352
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	37 339 205	32 161 362
Total des charges exceptionnelles (VIII)	44 402 348	38 729 352
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-6 427 892	-17 240 211
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	21 283 173	19 520 848
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	303 703 304	260 625 737
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	230 564 877	205 618 319
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	73 138 427	55 007 417

IMMALDI ET CIE SAS
33 rue des Vanesses
93420 VILLEPINTE

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 2024 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.

La société IMMALDI ET CIE SAS fait partie du périmètre de consolidation de la société ALDI Nord Holding Stiftung & Co. KG, située à Essen en Allemagne. Par conséquent, 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 15 magasins, dont 10 créations de site et 5 transferts de magasins
- Réouverture de 16 magasins après reconstruction de ces derniers
- Réouverture de 7 magasins après extension ou rénovation de ces derniers.

De plus 30 magasins ont été vendus.

Versement de dividendes

Versement d'un montant de 55 000 000 euros sous forme de dividendes à la société Aldi Sarl.

Emprunts

Les emprunts auprès d'Aldi Sarl ont été dénoncé à leur dates d'échéances, au 30/06/2024 pour l'emprunt de 35 millions et en date du 08/03/2024 pour les emprunts de 10 millions d'euros et 40 millions d'euros.

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. 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.

Autres faits marquants**Arrêt des louages d'ouvrages**

Depuis le 1er janvier 2024, Immaldi a cessé de conclure de nouveaux contrats de louage d'ouvrage visant à financer les aménagements de bâtiments pris en location par les sociétés régionales auprès de sociétés extérieures au groupe.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**Transfert du siège social**

En avril 2025, la société a transféré son siège social anciennement sis 527 rue Clément Ader – 77230 DAMMARTIN EN GOELE, désormais domicilié au 33 rue des Vanesses – 93420 VILLEPINTE.

Révision de calcul des loyers immobiliers intragroupes facturés

Dès début 2025, la société révisé la facturation des loyers immobiliers intragroupes, afin de tenir compte de l'allongement de la durée probable d'utilisation des ensembles immobiliers qu'elle détient. La prise en compte de cette durée plus importante conduit à une diminution du montant annuel des loyers facturés à compter de l'exercice 2025.

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

Un changement d'estimation notable est intervenu au cours de l'exercice :

Un changement d'estimation comptable relatif à la durée d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles a été appliqué pour les acquisitions postérieures au 1er janvier 2024. L'objectif de cette actualisation des durées d'amortissement et compte tenu de l'expérience Aldi depuis son implantation en 1988 en France est de faire correspondre au mieux la durée réelle d'utilisation à la durée d'amortissement. Cette durée prend en considération notamment l'obsolescence liée aux changements techniques ou aux nouveaux besoins, ainsi que les caractéristiques propres à Aldi. Également, des critères physiques, juridiques et économiques inhérents à l'utilisation des immobilisations ont été retenus, ainsi que leur degré d'usure, leurs conditions d'utilisation et l'intensité de cette utilisation.

1.3 Changement de présentation

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

3/10

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	33,33 à 35
Lot Gros Œuvre	30 à 33,33
Lot Couverture	25 à 33,33
Lot Second œuvre :	5 à 33,33
• Electricité	15
• Carrelage / Plomberie / Peinture / Menuiserie ...	10 à 20
• Portes souples et automatiques	5 à 12
ENTREPOTS	
Lot Gros Œuvre Terrassement	33,33 à 40
Lot Couverture – Désenfumage	30 à 33,33
Lot Menuiserie – Chauffage	10 à 25
Lot Second Œuvre	20 à 33,33

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 31/12/2024, 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

5/10

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 241 574.51 euros, se décompose de la manière suivante :

	Val brute K€	Dépré. K€	VNC K€
Droit au bail	242		242
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	242		242

2.1.4 Suivi des mali 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	-	-12 271	415 622
Constructions	3 261 503	-	- 551 870	2 709 634
Sous-total valeurs brutes	3 689 396		-564 141	3 125 256
Terrains			-	
Constructions	-2 613 592	-103 175	859 958	-1 856 809
Sous-total amortissements	-2 613 592	-103 175	859 958	-1 856 809
Terrains	-		-	
Constructions	-		-	
Sous-total dépréciations	-	-	-	
Mali de fusion - Valeur nette	1 075 804	-103 175	295 817	1 268 448

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

6/10

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	1 322
Autres	
Total	1 322

2.4 Produits à recevoir

	31 décembre N K€
Factures à établir	21
Fournisseurs – avoirs à recevoir	4 180
Personnel – produits à recevoir	
Organismes sociaux – produits à recevoir	
Etat – produits à recevoir	
Divers – produits à recevoir	294
Total	4 495

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	364 279
Variation des provisions réglementées	13 121
Variation des subventions d'équipement	860
Dividendes versés	-55 000
Augmentation du capital social	
Résultat de l'exercice	73 138
Capitaux propres au 31 décembre N	396 398

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. Pour les acquisitions postérieures au 1er janvier 2024, la société a pris la décision de ne plus pratiquer l'amortissement dérogatoire sur les durées fiscalement admises.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

7/10

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 1 116 K€ comprennent des montants utilisés au cours de l'exercice pour 1 116 K€ et des montants non utilisés repris au cours de l'exercice qui s'élèvent à 0 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.

2.8 Charges à payer

	31 décembre N K€
Intérêts courus à payer	
Factures non parvenues	637
Personnel – charges à payer	7
Organismes sociaux – charges à payer	3
Etat – charges à payer	526
Clients – avoirs à établir	
Divers – charges à payer	36
Total	1 209

2.9 Produits constatés d'avance

NEANT

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

8/10

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€
Loyer	228 842	214 866
Refacturations diverses - biens	0	0
Refacturations diverses - services	2 726	2 416
Total	231 568	217 282

3.2 Résultat financier

	K€
Produits financiers	592
Escomptes reçus	0
Produits d'intérêts financiers	7
Reprises de provisions et dépréciations financières	585
Autres produits financiers	0
Charges financières	-6 698
Charges d'intérêts financiers	-6 698
Autres charges financières	
Résultat financier	-6 106

3.3 Résultat exceptionnel

	K€
Produits exceptionnels	37 974
Sur opération de gestion	686
Reprises sur amortissements dérogatoires	17 932
Autres reprises de provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Produits de cessions d'immobilisations	19 314
Quote-part de subventions d'équipement	42
Produits exceptionnels divers	0
Charges exceptionnelles	-44 402
Sur opération de gestion	-190
Valeur nette comptable des immobilisations sorties	-12 574
Dotations aux amortissements dérogatoires	-31 053
Autres dotations aux provisions et dépréciations exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles diverses	-585
Résultat exceptionnel	-6 428

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

9/10

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	100 849	-4 335	6 316	102 830	-26 524	74 325
Résultat exceptionnel	-6 428	-13 892	0	-20 320	5 241	-1 187
Participation des salariés	0	0	0	0	0	0
Total	94 421	-18 227	6 316	82 510	21 283	73 138

3.4.2 Décalages d'impôt

	Base d'IS K€	IS (25%) K€
Provisions à réintégrer ultérieurement :		
Amortissements dérogatoires	137 437	34 359
...		
Charges non déductibles temporairement :		
Organic	-383	-96
Tascom		
Participation des salariés		
Levées d'option de crédit-bail	-26 271	-6 568
Total	110 783	27 695

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 2024, le cumul des valeurs fiscales réintégrées concernant les terrains acquis dans le cadre de ces 2 régimes de crédit-bail s'élève à 83 337 K€, soit une économie d'impôt potentielle en cas de cession d'un montant de 20 834 K€.

3.5 Transferts de charges

	K€
Transfert de charges de personnel	
Remboursement de frais de formation	
Indemnités d'assurance	4 704
Total	4 704

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
Non cadres	
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 3.50%. 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	6 538
Total	6 538

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			294 760 052	0	78 503 422
Constructions	Sur sol propre	1 360 166 327	0	307 224 548	
	Sur sol d'autrui	419 233 370	0	9 961 509	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	29 571 004	0	2 848 842	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			0	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	35 310	0	0	
	Emballages récupérables et divers	3 689 397	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			87 319 435	0	24 467 199
Avances et acomptes			0	0	0
TOTAL (III)			2 194 827 670	0	423 005 520
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			24 309 649	0	0
Autres titres immobilisés			0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			300 312	0	283 500
TOTAL (IV)			24 609 961	0	283 500
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			2 219 801 102	0	423 289 020

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	15 245	326 339	0
Terrains		0	990 866	372 272 608	0
Constructions	Sur sol propre	0	12 855 321	1 654 535 554	0
	Sur sol d'autrui	0	5 504 304	423 690 575	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	189 546	32 230 299	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	52 776	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	35 310	0
	Emballages récupérables et divers	0	564 141	3 125 256	0
Immobilisations corporelles en cours		80 275 168	578 098	30 933 368	0
Avances et acomptes		0	0	0	0
TOTAL (III)		80 275 168	20 735 052	2 516 822 970	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		0	1 586 515	22 723 134	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	157 713	426 099	0
TOTAL (IV)		0	1 744 228	23 149 233	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		80 275 168	22 494 524	2 540 320 430	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)			56 976	10 468	0	67 444	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre	369 012 743	59 277 794	6 339 906	421 950 631		
	Sur sol d'autrui	101 667 068	27 682 996	1 081 394	128 268 670		
	Installations générales, agencements	21 709 859	3 346 951	160 835	24 895 975		
Installations techniques, matériels et outillages			0	0	0	0	
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers	0	0	0	0		
	Matériel de transport	52 776	0	52 776	0		
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	34 978	332	0	35 310		
	Emballages récupérables et divers	2 613 591	103 175	859 958	1 856 809		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)			495 091 015	90 411 248	8 494 869	577 007 395	
TOTAL GENERAL (I + II + III)			495 169 878	90 421 716	8 494 869	577 096 726	
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 exception-nel	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	16 479 187	0	12 052 050	3 961 662	0	13 880 221	10 689 354
sol autrui	2 493 493	0	0	88 131	0	0	2 405 362
install.	28 350	0	0	2 230	0	0	26 120
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.	19 001 030	0	12 052 050	4 052 023	0	13 880 221	13 120 836
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	12 052 050	4 052 023	0	13 880 221	13 120 836
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	198 705 800	31 053 080	17 932 244	211 826 636
- 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)	198 705 800	31 053 080	17 932 244	211 826 636
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	1 115 634	3 045 283	1 115 634	3 045 283
TOTAL (II)	1 115 634	3 045 283	1 115 634	3 045 283
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	27 420 828	30 887 367	27 420 828	30 887 367
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	109 333	50 034	33 379	125 989
Autres provisions pour dépréciations	585 280	0	585 280	0
TOTAL (III)	28 115 441	30 937 401	28 039 487	31 013 356
TOTAL GENERAL (I + II + III)	227 936 875	65 035 764	47 087 365	245 885 274
Dont dotations et reprises d'exploitation		33 982 684	28 569 841	
Dont dotations et reprises financières		0	585 280	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		31 053 080	17 932 244	
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			426 099	0	426 099	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			426 099	0	426 099	
Clients douteux ou litigieux			128 504	128 504	0	
Autres créances clients			2 512 887	2 512 887	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			449	449	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			11 482	11 482	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		3 340 952	3 340 952	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		0	0	0	
Groupes et associés			18 184 592	18 184 592	0	
Débiteurs divers			4 982 190	4 982 190	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			29 161 057	29 161 057	0	
Charges constatées d'avance			1 322 274	1 322 274	0	
TOTAL DES CREANCES			30 909 431	30 483 332	426 099	
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			993 169	993 169	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			205 503	205 503	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés			1 494 602	1 494 602	0	0
Personnel et comptes rattachés			6 652	6 652	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			4 256	4 256	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		692 170	692 170	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		526 952	526 952	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			11 046 788	11 046 788	0	0
Groupes et associés			1 548 241 387	1 548 241 387	0	0
Autres dettes			2 183 815	2 183 815	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			0	0	0	0
TOTAL DES DETTES			1 565 395 294	1 565 395 294	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 dernier exercice
<i>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations :</i>					
SCI ABM	912	100,00%			99
ZINOKA	8 271	100,00%			626
SCI FLEURDIS	3 130	100,00%			226
HARDIMMO	23 775	100,00%			1 050
SCI BLIMMO	450	100,00%			58
SCI IMMOSURGE	768	100,00%			62
SCI PALIM	165	100,00%			20
SCI SURGIMMO	441	100,00%			27
SCI QUENTIN	-46	100,00%			0
NJL	6	100,00%			-1
TIPOTA	133	100,00%			-4
SCCV Terrasses de Carmes	-314	99,99%			-11
SCI SOISSONS	-200	100,00%			32

CREDIT-BAIL IMMALDI & COMPAGNIE SAS

En €

							REDEVANCES PAYEES				REDEVANCES RESTANT A PAYER								Prix de levée d'option
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		
DATE OUVERTURE	VALEUR DES TERRAINS	VALEUR DES CONSTRUCTIONS	VALEUR BRUTE TOTALE	AMORT DE L'EXERCICE 2024	AMORT CUMULE	VNC AU 31/12/2024	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	en capital	en intérêts	
	3 265 900	12 430 980	15 696 880	440 035	5 343 640	10 353 240	1 045 431	1 227	15 525 557	171 324	171 324	0	0	0	0	0	171 324	0	0

L'écart avec les redevances comptabilisées en 2024 pour 1 058 K€ s'explique par des décalages temporaires générés par les échéanciers ainsi que par les redevances payées en 2024 pour des contrats où la levée d'option a été exercée en 2024.