

Croissance qualitative du portefeuille avec la signature d'un nouveau contrat



Communiqué de presse – De l'administrateur unique
Information réglementée
xx/04/2023 – 18h00

MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

En collaboration avec son partenaire stratégique, Group Cordeel, Montea a entamé la construction d'un centre de distribution durable de quelque 33 500 m² pour BayWa r.e. Solar Systems à Tongres.

Aux Pays-Bas, l'administration fiscale a accordé à Montea l'accès au régime FBI pour la période de 2015 à 2019.

Tongres

Sur le site de Tongres, la construction d'un centre de distribution durable d'environ 33 500 m², qui sera utilisé pour le stockage de panneaux solaires, sera entamée. Le locataire, BayWA r.e. Solar System, est spécialisé dans les projets d'énergie renouvelable. La société assiste ses clients dans le développement, la planification et l'exploitation de projets d'énergie éolienne et solaire dans plus de 30 pays et a signé un bail pour une période de 9 ans, avec une première option de résiliation à 6 an.

La durabilité est également au cœur de ce projet. Le nouveau centre de distribution est développé sans gaz et sera donc uniquement chauffé à l'aide de pompes à chaleur. Une attention particulière sera également accordée à l'étanchéité de ce bâtiment, l'objectif étant de réduire la consommation d'énergie à 25 kWh par m² par an. Les quelque 6.000 panneaux solaires prévus sur le toit devraient fournir environ 3.000 MWh d'électricité par an. La possibilité de stocker l'énergie générée par les panneaux solaires dans des batteries est également à l'étude afin d'utiliser cette énergie de manière optimale.

Avec ce développement, Cordeel et Montea franchissent une nouvelle étape dans la coopération structurelle à long terme qu'ils ont conclue en 2021, avec objectif de développer environ 180 000 m² de nouveaux bâtiments à Tongres. Avec cette nouvelle étape, 90 000 m² d'espace logistique sont d'ores et déjà loués à des entreprises de premier plan.



Image: ©Montea – Tongres – 2023

Le rendement initial attendu à l'achèvement du projet sera d'au moins 6,0 %. L'investissement total est d'environ € 26,0 millions. Le bail a été négocié sous la supervision de CBRE.

« Nos clients continuent à rechercher des sites avec une meilleure efficacité opérationnelle, et pour cela ils recherchent aussi de plus en plus des bâtiments qui sont progressifs en termes de durabilité. Ce bail supplémentaire prouve que ces deux aspects sont clairement reflétés dans notre projet à Tongres », a déclaré **Montea Directeur Belgique, Xavier Van Reeth**.

Accès régime FBI

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé déjà à partir de 2013 une demande d'application du régime fiscale de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI, suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969) concernant Montea Nederland N.V. et ses filiales.

L'administration fiscale néerlandaise a récemment reconnu, pour les exercices 2015 à 2019, que Montea répondait aux exigences du FBI et qu'aucun impôt sur les sociétés n'était donc dû pour cette période. Les appels et les demandes pour les exercices postérieurs à 2019 sont toujours en cours.

Impact 2015 à 2019

Comme Montea a tenu sa comptabilité pour les années en question comme si elle avait déjà obtenu le statut de FBI, il n'y a pas d'impact sur le résultat de l'EPRA. Montea a payé l'impôt normal sur les sociétés pour cette période, conformément aux évaluations (provisoires) reçues, ce qui permettra de récupérer € 8,1 millions.

Impact 2020 à 2022

Malgré l'absence d'accord, Montea a également effectué sa comptabilité comme FBI pour l'exercice 2020. Par conséquent, il n'y aurait pas non plus d'impact sur le résultat EPRA en ce qui concerne 2020, si l'objection pour cette période était également accordée.

A partir de 2021, Montea a toutefois prudemment tenu compte dans ses résultats de l'éventualité où le statut FBI serait refusé, en raison du retrait du ruling fiscal accordé à partir du 1^{er} janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables. En constituant une provision fiscale supplémentaire de € 4,0 millions pour 2021 et de € 4,4 millions pour 2022, si le statut FBI était accordé pour ces périodes, il y aurait un impact positif sur le résultat de l'EPRA pour les montants correspondants. Un refus d'admission au statut n'aurait pas d'impact sur le résultat EPRA.

Impact financier attendu Track'24 (2023 et 2024)

Dans les prévisions pour 2023 et 2024, Montea prend aussi prudemment en compte la possibilité que le statut FBI soit refusé. En ce sens, une provision fiscale supplémentaire de € 5,8 millions pour 2023 et € 6,1 millions pour 2024 a été incluse dans les résultats EPRA estimés pour 2023 et 2024 respectivement, soit dans chaque cas la différence entre le statut fiscal FBI et la sphère régulièrement imposée.

En résumé, en ce qui concerne les années 2023 et 2024, l'octroi du statut FBI aurait un impact positif sur le résultat EPRA pour les montants correspondants. Un refus d'admission au statut n'aurait aucun impact sur le résultat estimé de l'EPRA pour les périodes 2023-2024.

L'approche future de Montea à l'égard du FBI

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2019, Montea s'engage à pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2020 également. Les déclarations fiscales seront donc remplies en tant que FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions permettant de revendiquer le statut FBI.

Avec l'annonce de l'introduction d'une mesure immobilière dans l'impôt sur les sociétés, les FBI ne pourront plus investir directement dans l'immobilier à partir de 2025. Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourront donc plus prétendre au statut de FBI à partir de 2025. Les FBI immobilières vont vraisemblablement se restructurer avant 2025. La réaction du ministère indique aussi que des mesures d'accompagnement seront prises en 2024 pour faciliter la restructuration des FBI qui investissent dans l'immobilier.

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique sous droit belge (GVV/SIR) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2022, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 890 029 m², répartie sur 92 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse Euronext Brussel (MONT) et Euronext Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | jo.dewolf@montea.com

PLUS D'INFO

www.montea.com

