

## **Solaire, hôtellerie, navires de croisière : Pourquoi investir en Grèce**

Par Didier Maurin, Président de Katleya Advisor SA à Genève.



La Grèce offre actuellement des potentialités d'investissements uniques en Europe dans les secteurs des énergies renouvelables et du tourisme. Didier Maurin, président de Katleya Advisor SA à Genève, donne les clés pour investir 2 millions d'euros dans le pays d'Homère avec des risques maîtrisés, un retour sur investissement supérieur à 10%, et en bénéficiant pleinement de la législation du pays et des subventions de l'Union Européenne.

### **Créer une structure locale pour être éligible aux subventions de l'UE**

La première étape pour investir de manière optimale en Grèce est de créer une IKE, l'équivalent grec d'une PME. Cette structure sera le véhicule des investissements dans le pays et permettra de garantir d'être éligible pour toucher les différentes subventions de l'Union Européenne, qui peuvent aller jusqu'à 40% du montant de certains investissements.

Une fois cette étape réalisée, il est recommandé de diversifier vos placements entre quatre grands types d'investissements pour réduire le risque et créer plus de sécurité pour vos fonds : **parcs photovoltaïques**, batteries de stockage d'énergie, secteur de l'hôtellerie et des villas de luxe, secteur des navires de croisière.

### **Photovoltaïque : des conditions idéales**

Les investissements dans l'énergie solaire en Grèce sont une bonne idée à double titre. Tout d'abord en raison du taux d'ensoleillement exceptionnel du pays, qui limite l'intermittence et garantit de bons rendements tout au long de l'année, mais aussi et surtout en raison de la politique massive de subventions de l'Union Européenne en faveur des énergies renouvelables.

Il est recommandé d'investir 500 000 euros dans un parc solaire composé d'un terrain recouvert de panneaux photovoltaïques destinés à produire de l'énergie solaire et à le vendre à l'opérateur grec pour la gestion et la distribution de cette énergie (ADMIE). Le rendement espéré est d'environ 8 % par an, soit 40.000 euros par an.

### **Stockage de l'énergie pour booster les investissements dans le solaire**

En parallèle d'investissements dans un parc solaire, il est intéressant d'investir le même montant dans des batteries de stockage conçues pour stocker l'électricité photovoltaïque produite. Il est ainsi possible de stocker l'énergie produite par les parcs énergétiques et de la vendre à l'ADMIE lorsque le prix du kilowattheure est plus élevé, afin d'obtenir un bénéfice et un rendement plus importants.

Les batteries de stockage peuvent bénéficier d'une subvention de 40 % de l'Union européenne, en l'occurrence 200 000 euros, sans compter un retour sur investissement d'environ 6 %, soit 30 000 euros par an. Sur la base de ce qui précède, en tenant compte du fait que votre investissement n'a coûté que 300 000 euros en raison de la subvention, le rendement annuel net sera d'environ 10 %.

### **Encore de belles opportunités dans le secteur hôtelier grec**

Une troisième tranche d'investissements concernera le secteur hôtelier, soit en tant que copropriétaire d'un hôtel, soit en tant que propriétaire d'une villa de luxe. Entre les revenus et les plus-values potentielles, le rendement sera également de 8 %, soit 40.000 euros.

Dans le secteur hôtelier, si l'investissement est réalisé dans la construction d'un hôtel, la participation à un programme subventionné est à nouveau proposée, qui, selon les données disponibles à ce jour, couvre jusqu'à 45 % du coût total du projet, sans limite de montant. Si la subvention concerne des villas, elle est également de 45 % à 50 %, mais avec un montant maximum de 200 000 euros pour l'investisseur.

### **Miser sur l'expérience grecque en matière de navires de croisière**

La Grèce bénéficie d'une longue expérience en matière d'armateurs de navires, et notamment d'armateurs de navires de croisière. Il s'agit d'un secteur dynamique et solide de l'économie grecque, qui bénéficie en outre d'un soutien actif de l'Union Européenne.

Il est intéressant d'investir la dernière tranche de 500 000 euros sur les navires de croisière, avec une subvention de 40 %, soit 200 000 euros, et un rendement d'environ 6 %, soit 30 000 euros, ce qui, avec la subvention, représente 10 % par an. Ce programme de subvention particulier n'a pas encore été annoncé par le gouvernement grec, mais il était en place jusqu'à l'année dernière et nous pensons qu'il sera reporté en 2024.

### **Des rendements dynamiques et sécurisés**

Dans votre société grecque IKE, vos 2 millions d'euros atteindront très rapidement la valeur de 2 400 000 euros grâce aux subventions, soit une plus-value de 20 %, avec un chiffre d'affaires annuel d'environ 130 000 euros, c'est-à-dire environ 8,125 % du capital net investi. Le niveau d'imposition varie en fonction de votre résidence fiscale et vous avez tout intérêt à opter pour les dividendes car ils sont souvent taxés à 20 % en sachant que le taux peut descendre à 5 % si vous résidez en Grèce !

Et ce n'est qu'un début, car une idée intéressante pourrait être de nantir ces 2 400 000 euros auprès d'une banque afin de bénéficier d'un prêt de 3 millions d'euros, ce qui vous permettrait d'augmenter la valeur de vos investissements tout en recevant 600 000 euros de subventions supplémentaires avec l'argent emprunté ! Et bien sûr, même si toute forme d'investissement comporte un risque, ces 3 millions d'euros seront remboursés par les rendements générés par les investissements eux-mêmes, ce qui démultiplie à la fois le taux de rentabilité et la valeur des biens que vous possédez.