



**Hurghada office Located in Advocation Office
Sheraton Road – Wahib Building 4th floor App 25
Hurghada, Red Sea, Egypt
www.martinezechevarria.com**

Vorrei presentarvi lo Studio Legale Martinez Echevarria Perez Ferrero (www.martinezechevarria.com) il quale rilascia questo comunicato preparato su specifica richiesta, e con il pieno supporto finanziario, di IPS Srl, nel suo ruolo di agente intermediario del resort PWR di El Sery a Marsa Alam, Egitto. Questo comunicato ha lo scopo di far risaltare l'operato di IPS Srl al fine di proteggere gli interessi dei clienti nei mesi scorsi, e anche per chiarire alcuni aspetti della difficile situazione in cui si trovano oggi questi ultimi per quanto riguarda il resort PWR a Marsa Alam.

Avendo esaminato l'ultimo Due Diligence Report rilasciato da IPI/EL Sery - rispettivamente il rappresentante legale e il proprietario del PWR Resort Marsa Alam - documento datato Marzo 2011 per il Pure Wellbeing Resort – Marsa Alam ([prego cliccate su questo link per il download del documento in questione](#)), inoltre, avendo esaminato ulteriore documentazione legale alla quale siamo stati in grado di avere accesso in relazione a questo resort, vorremmo evidenziare le seguenti osservazioni basate sulla documentazione disponibile e anche su specifiche verifiche che sono state portate avanti dallo Studio Legale Martinez Echevarria Perez Ferrero sia in Egitto, sia in Olanda.

COMUNICAZIONE LEGALE SULLA SITUAZIONE DEL PURE WELLBEING RESORT

PERMESSI PER COSTRUIRE E LICENZE

Stante le informazioni fornite da IPS Srl sulla questione dei "permessi di costruzione e licenze" e la preoccupazione di molti clienti basata anche sul fatto che IPS Srl e altri agenti per un periodo di tempo hanno richiesto, ma non ricevuto, a IPI/EL Sery informazioni chiare e dettagliate, lo Studio Legale Martinez Echevarria Perez Ferrero ha effettuato controlli dei documenti legali e vuole fare le seguenti osservazioni a riguardo:

- La lettera ufficiale n.3670 rilasciata dal Ministero del Turismo TDA a El Sery in data 15/11/2009, che potete trovare all'interno del Due Diligence Report Allegato 8 (Schedule 8) facendo riferimento specificatamente al secondo e terzo paragrafo della lettera, esso afferma chiaramente che la decisione n.3670 non è un permesso di costruzione in quanto tale, ma un'autorizzazione amministrativa del Ministero del Turismo per iniziare la costruzione, dunque non è tecnicamente un permesso di costruzione, **ma esso ha lo stesso vincolo/diritto legale per quanto riguarda il disegno e il progetto sottoposti al TDA al tempo della sua applicazione originale. Quindi El Sery è autorizzata a costruire un resort in due fasi composto da 1.434 unità (966 stanze d'albergo + 468 alloggi turistici)**. Poiché il terreno dove il resort PWR/EL Sery è in



costruzione, come dichiara il documento n.3670, è collocato in "terreno desertico, fuori dal perimetro della città" e "conseguentemente i disegni esecutivi certificati dal TDA per progetti turistici, che sono costruiti in questi luoghi, non sono soggetti alla licenza di costruzione emessa dal management ingegneristico della provincia" **sono perciò soggetti alla regolamentazione edilizia del TDA, da qui l'esistenza del documento n.3670 che dà l'autorizzazione legale del TDA a El Sery per costruire le 1.434 unità.**

- La programmazione per la consegna del resort va dai 2 ai 5 anni come da regolamentazione del TDA. Come stabilito dall'articolo 3 del Due Diligence Report, il rischio non comporta una perdita dei permessi per El Sery per costruire il resort, ma una penale posta a El Sery, da pagare al TDA sul prezzo complessivo del terreno. Dunque questo ha solo un impatto su El Sery, riducendo il loro margine finanziario sull'operazione, perciò è nell'interesse di El Sery finire e consegnare la costruzione nel più breve periodo di tempo possibile. Come ulteriore garanzia, è importante sapere che le autorità Egiziane hanno la possibilità di appropriarsi del progetto PWR (o qualunque altro progetto turistico a Marsa Alam) in caso di seri dubbi di bancarotta del costruttore o nel caso il progetto sia bloccato senza progredire per molto tempo. In questo caso, e solo per interesse pubblico, l'autorità Egiziana prende in mano il progetto per finirlo personalmente oppure per assegnarlo a un altro costruttore. Sebbene non pensiamo sia questa la situazione in cui El Sery si trova oggi, giacché i lavori, seppur lentamente, sono continuati anche nelle scorse settimane e sono stati fatti progressi significativi in fase 1, pensiamo sia importante farvi presente queste clausole di garanzia poste in atto dalle autorità Egiziane al fine di proteggere e salvaguardare i vostri interessi come investitori.

DIVERSA CODIFICA DEL NOME DELLE UNITÀ

- IPS Srl ci ha indicato che ci sono state delle perplessità tra alcuni clienti sulle differenze del nome dei vari tipi di unità all'interno del PWR Resort di El Sery (appartamenti, suites, unità di hotel, stanze d'albergo...). Questa confusione è stata anche causata da IPI/El Sery e siamo del parere che IPI/El Sery avrebbe dovuto essere più chiara su questa situazione nella spiegazione fornita a IPS Srl e ai loro investitori. La situazione è abbastanza semplice. Dato che il progetto PWR Marsa Alam è un resort turistico in una località costiera turistica, per questo scopo e anche per giustificare una licenza turistica per l'operazione, El Sery ha scelto di usare nome come 'stanze d'albergo' poiché sarà un resort turistico e sarà gestito come tale da loro. **Quello che conta è che il TDA ha approvato il progetto di 295 appartamenti e 1142 stanze d'albergo e queste due tipologie di unità hanno il titolo di piena proprietà e sono libere da ogni restrizione, perciò possono essere acquistate da investitori Italiani, registrate con il titolo di piena proprietà da parte degli investitori Italiani, affittate a terze parti attraverso la compagnia di gestione dagli investitori Italiani ed**



eventualmente possono essere vendute dai proprietari. Dunque se sono chiamate 'appartamenti' o 'stanze d'albergo' non fa alcuna differenza, il cliente ha esattamente gli stessi diritti legali, come spiegato sopra, su entrambe le tipologie di unità.

STABILITÀ FINANZIARIA DI EL SERY

- É stato fatto a noi presente da IPS Srl che ci sono alcuni agenti in Italia che pubblicamente affermano, su vari siti internet e blog, che IPI ha un capitale di soli €18.000,00 e che potrebbe mettere a rischio la stabilità finanziaria del resort PWR. Deve essere chiaro che **la responsabilità finanziaria poggia sulla situazione economica di El Sery e non di IPI**, perciò noi abbiamo acquisito dalle autorità Egiziane, a costi di IPS Srl, il Libro Contabile di El Sery il quale dichiara che a oggi El Sery ha un capitale depositato di 36.875.000 LE, che al cambio attuale ammontano all'incirca a 4.2 milioni di euro, dunque una cifra in qualche modo diversa dai 18.000,00 di cui hanno parlato fonti mal informate e non ufficiali.

CONCLUSIONE

Al momento lo Studio Legale Martinez Echevarria Perez Ferrero sta anche controllando la situazione attuale per quanto riguarda la decisione di IPI/El Sery che chiama in causa la "force majeure" e blocca i pagamenti delle penali che dovrebbero essere pagate in seguito ai ritardi nella consegna, in questa operazione siamo coadiuvati da IPS Srl, la quale non è pienamente d'accordo con questa decisione presa da IPI/El Sery. Sebbene IPS Srl comprenda le difficoltà che IPI/El Sery deve affrontare, considerando la rivoluzione popolare Egiziana e la situazione attuale del mercato, che ha avuto luogo maggiormente al Cairo, ma la quale ha avuto effetti negativi a livello nazionale In Egitto, IPS Srl è del parere che una miglior gestione della clientela poteva essere attuata da IPI/El Sery. IPS Srl è in trattativa con i direttori di IPI/El Sery per suggerire e implementare una gestione positiva della corrente situazione dei clienti di IPI/EL Sery e sta vagliando diverse alternative con la speranza di migliorare nelle prossime settimane la situazione degli investitori Italiani.

Lo Studio Legale Martinez Echevarria Perez Ferrero rilascerà inoltre il proprio report legale (Due Diligence Report) sul resort PWR di IPI/El Sery, commissionato ed economicamente supportato da IPS Srl e speriamo di poter presentarlo nelle prossime settimane includendo tutte le informazioni sopra citate, più ulteriori verifiche e osservazioni, alcune già concluse e altre in fase di preparazione.

Augurandovi il meglio,

Louis- Xavier Huguenin-Vuillemin (L.L.M)
Regional Director Egypt & Italy