

Marco D'Isanto: botta e risposta verso l'investimento intelligente

Di questi tempi, sono opportuni gli acquisti di immobili in Egitto?

Gli investimenti immobiliari sono sempre a lungo termine. Negli ultimi anni, l'Egitto ha conosciuto un clima economico stabile, il costo della vita è basso ed il Red Sea Beach Resort offre prezzi d'acquisto molto allettanti. Oltre alla prospettiva di ottimi introiti, derivanti dalle locazioni, l'acquisto di una seconda abitazione nel Red Sea Beach Resort, a Marsa Alam, ha diverse finalità che lo rendono un investimento redditizio. L'appartamento è di sua proprietà al 100%, quindi la plusvalenza generata da un'eventuale vendita le spetterà in toto.

In quali termini si parla di contratto di locazione?

Partendo da un contratto di locazione di 10 anni, il Red Sea Beach Resort, offre agli investitori possibilità flessibili per l'affitto del loro appartamento che sia esso coperto o meno da garanzia bancaria. In tal modo può avere la possibilità di scegliere tra appartamenti con ricavi nelle locazioni garantiti o appartamenti per cui partecipa ad un sistema pool. In entrambi i casi, si stipula un contratto di locazione di 10 anni con il Red Sea Beach Resort

Come funziona la garanzia bancaria?

Il Red Sea Beach Resort stipula con l'acquirente un contratto di locazione di ben 10 anni. Per l'intera durata del contratto, Red Sea Beach Resort paga i relativi introiti derivanti dalle locazioni. Per una maggior tutela e garanzia della riscossione di introiti dell'8% con il sistema di locazione con garanzia, l'acquirente può richiedere una garanzia, rilasciata da una banca olandese, valida per un periodo di due anni e che si rinnova automaticamente ogni due anni durante il contratto di locazione di dieci anni. In questo caso, il vantaggio sta nel fatto che l'acquirente nel frattempo può modificare il contratto, se desidera passare al sistema pool, ad esempio per conseguire maggiori ricavi o se desidera utilizzare personalmente l'appartamento per più di 5 settimane. Una volta scelto, non si può più tornare indietro. Inoltre, si offre così una maggiore tutela al cliente, in caso di cambiamenti nella sua situazione personale, ad esempio causa di decesso o separazione. Le garanzie bancarie assicurano anticipatamente i ricavi annui garantiti dalla locazione. I costi annuali di tali garanzie bancarie, pari a €180,-, sono a carico dell'acquirente.

Chi si fa garante del mio investimento?

La sicurezza e la tutela dell'investimento sono garantite dalla fondazione per conto terzi Stichting Derdengelden EU Properties, quest'ultima responsabile di tutto il denaro che amministra e che vigilerà e opererà esclusivamente al fine di far crescere in modo sicuro il capitale gestito. Una sicurezza ancor maggiore è data da Due Diligence, patto stilato

da EU Properties International B.V. comprendente tutti gli aspetti fiscali e giuridici, licenze e diritti di proprietà di rilievo nel Resort.

Come funziona la procedura d'acquisto?

Se, sotto la guida di un consulente, ha scelto un appartamento nel Red Sea Beach Resort, inseriamo per lei un'opzione nel sistema di prenotazione. Avrà 7 giorni di tempo per riflettere sulla scelta operata, dopo di che essa sarà definitiva. Se è convinto della sua scelta, entro il termine opzionale di 7 giorni e dopo aver pagato l'importo della prenotazione di 1.500 euro più la quota della reservation potrà riservare l'appartamento. La prenotazione ha due settimane di validità. In tale periodo, il suo consulente raccoglierà i dati personali necessari e provvederà alla stesura dei contratti. Ad un successivo incontro, i contratti verranno firmati ed effettuerà il pagamento concordato a favore di Stichting Derdengelden EU Properties, cui sarà dedotto l'importo della prenotazione. Alla ricezione del pagamento, la Fondazione le darà conferma.

Quali sono i termini di pagamento?

Ha la possibilità di pagamento in un'unica soluzione, o in 6 rate del 25%, 25%, 15%, 15%, 15% e 5% di cui l'ultima alla consegna, con uno sconto del 10% sul prezzo dell'immobile.

Posso finanziare il mio appartamento?

Per il momento, noi non possiamo finanziare la sua abitazione e in Egitto non esiste l'opzione di un prestito ipotecario. Ovviamente può sempre provvedere da sé al finanziamento (credito al consumo) per acquistare l'appartamento che ha scelto. Tra le opzioni figura anche l'aumento del suo credito ipotecario attuale. Per definizione, un buon credito deve essere "su misura". Esistono diversi tipi di prestiti, probabilmente non tutti esaudiscono i suoi desideri e possono non essere la soluzione giusta per lei. In tal caso, è fondamentale una consulenza corretta e responsabile. Noi non possiamo mediare sui prestiti; tuttavia, se lo desidera, possiamo metterla in contatto con parti che saranno liete di assisterla con professionalità in merito.

Quante settimane all'anno posso utilizzare personalmente l'appartamento e tali settimane sono trasferibili?

Ha diritto ad usufruire dell'immobile 5 settimane all'anno, termine non vincolato ad un determinato periodo. L'acquirente ha il diritto di riservare a terzi le proprie settimane. Per le rimanenti 47 settimane vige il contratto di locazione. Durante il proprio soggiorno, gli occupanti hanno il diritto di utilizzare tutti i servizi offerti dal resort, compresa la pulizia dell'appartamento ed il cambio della biancheria. Le prenotazioni devono essere fissate con 3 mesi di anticipo. Le prenotazioni all'ultimo momento (last-



minute) hanno luogo secondo disponibilità. Sì, durante queste settimane può far soggiornare anche altre persone nell'appartamento.

Chi sfrutterà il resort?

Il Red Sea Beach Resort B.V. sarà responsabile della gestione e dello sfruttamento del resort. In tal modo, conserviamo una visione d'insieme e siamo in grado di anticipare adeguatamente eventuali sviluppi. Come di consueto, collaboreremo sempre con una catena rinomata. Aumentando l'esposizione, ciò avrà conseguenze positive sul grado di occupazione e, in definitiva, sugli introiti derivanti dalle locazioni.

Cosa rappresenta l'AIPP?

Il Resort è certificato a livello internazionale dall'Association of International Property Professionals, l'AIPP che rappresenta il marchio di certificazione per le imprese internazionali che dal proprio stato di servizio si sforzano per migliorare il mercato immobiliare internazionale.

Quale ruolo svolge per me l'agente?

EU Properties vende le unità del Red Sea Beach Resort tramite agenti di diversi paesi. Tutti i prezzi sono uguali. Durante l'intera procedura di acquisto, potrà rivolgersi al suo consulente, che assisterà per tutta la durata della procedura e provvederà, assieme a lei, alla compilazione corretta dei documenti, all'espletamento delle pratiche e ai pagamenti.

Se desidero avere delle informazioni specifiche, è possibile?

Siamo un'organizzazione trasparente, quindi naturalmente è possibile. Nondimeno disponiamo di una Due Diligence, siamo Mondiprotessional e certificati AIPP, il che denota che abbiamo le carte in regola. Se desidera sincerarsi di determinati documenti, è sempre il benvenuto nel nostro ufficio!

Se la sua domanda non compare qui, può contattarci, inviando un'e-mail a:

marco@marcodisanto.com

**Naturalmente può anche telefonare a
035 363801**