

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Остров везения

## экспорт капитала

Компания IFA Hotels & Resorts, «дочка» кувейтской финансово-консалтинговой компании International Financial Advisors Co. K.S.C., представила покупателям свой новый эксклюзивный проект, один из крупнейших объектов насыпного острова The Palm Jumeirah в Объединенных Арабских Эмиратах — курортный комплекс Kingdom of Sheba. В настоящее время разработана вся архитектурная и разрешительная документация, объем инвестиций оценивается в \$1 млрд. Первым покупателем резиденции премиум-класса стал россиянин. С подробностями из Дубая — **Наталья Татарченко.**

**На пальмовых ветвях**  
The Palm Jumeirah — насыпные острова в Персидском заливе — называют восьмым чудом света. Эти искусственные острова выполнены в форме пальмы, с высоты птичьего полета хорошо видны «ствол» и отходящие от него изогнутые «ветви», увенчанные самым большим островом — «полумесяцем». «Полумесяц», огибающий «крону» The Palm Jumeirah, считается одним из самых престижных мест острова. В центральной части полумесяца как раз и будет выстроен комплекс Kingdom of Sheba, включающий в себя отели и резиденции. Последние предназначены для продажи частным лицам.

«О перспективности The Palm Jumeirah в целом говорит, в частности, то, что на «стволе пальмы» свой отель построил сам Дональд Трамп, — высказывает мнение Александр Гусakov, президент российской гостиничной сети HelioPark Group. — А комплекс Kingdom of Sheba займет одно из последних свободных мест на «пальмовых островах». Внутренняя структура будущего комплекса организована очень удобно: и подземные парковки, и удобные подъезды не только по воде, но и по наземным дорогам, возможность купить апартаменты с собственным бассейном и видом на Персидский залив. Добавляет привлекательности также возможность гибкой рассрочки платежей».

Курорт Kingdom of Sheba занимает территорию площадью 141 500 кв. м и расположен по соседству с уже действующим пятизвездным отелем Atlantis. По словам директора по продажам IFA Hotels & Resorts Кита Джеймса, на сегодняшний момент это самый амбициозный

проект компании. «За последние три года мы построили и продали в Дубае более 1800 единиц недвижимости, — рассказывает Кит Джеймс. — Курорт The Kingdom of Sheba должен стать знаменательным дополнением нашего международного портфолио».

Kingdom of Sheba будет состоять из пяти отдельных элементов, каждый из которых выполнен в архитектурных традициях йеменской культуры. — резиденция, отель, частный клуб, клуб отдыха и торговый центр Retail Plaza. Первые гости смогут приехать сюда в мае 2010 года. Все объекты недвижимости будут передаваться владельцам полностью отремонтированными и меблированными согласно требованиям к отелям категории «пять звезд».

Часть курорта под названием Balqis Residence включит 300 пятизвездных резиденций — виллы, таунхаусов, пентхаусов и апартаментов. Цены на них варьируются от \$1 млн до более чем \$7 млн за виллу и роскошные пентхаусы с частными пляжами. Все резиденции имеют вид на Персидский залив или белые песчаные пляжи. Их владельцы смогут посещать частный пляжный клуб, рестораны, оздоровительные и фитнес-центры, бассейны, конференц-залы.

Следующая часть курортного комплекса — Fairmont Kingdom of Sheba — это 550 апартаментов, проживание в которых будет включать в себя услуги по проведению разного рода конференций и мероприятий, активного отдыха на свежем воздухе, в том числе доступ на частный пляж и в бассейнный комплекс, развлекательный центр для детей и оз-



Kingdom of Sheba расположится в самой дальней и самой престижной части The Palm Jumeirah ФОТО АР

доровительно-косметический комплекс Willow Stream Spa.

Поскольку все объекты курорта будут находиться в гостиничном управлении, собственники недвижимости смогут не только пользоваться своими квадратными метрами, но и зарабатывать, сдавая их в аренду. Поиском жильцов, поддержанием и управлением недвижимостью займется управляющая компания.

Проценты прибыли и условия взаимодействия собственника и управляющей компании в каждом случае индивидуальны и зависят от объекта недвижимости, от того, сколько времени им будет пользоваться собственник, на каких условиях апартаменты будут сдаваться и т. п. Например, будучи собственником апартаментов в Fairmont Kingdom of Sheba, собственник получает право на бесплатное прожива-

ние в апартаментах в течение 28 дней в году. В остальные дни они сдаются. Прибыль делится пополам между собственником и управляющей, причем расходы по ремонту управляющая компания берет на себя.

Все объекты IFA Hotels & Resorts в Дубае управляются операторами с мировым именем: в The Fairmont Palm Residence оператор — Fairmont Hotels & Resorts; в The Crescent — Fairmont Hotels & Resorts; в Laguna Tower — Movenpick Hotels & Resorts; в Alabadiyah Hills Lebanon — Kempinski Hotels.

**Звездность не определена**

Финансово-консалтинговая компания International Financial Advisors Co. K.S.C. объединяет десятки инвестиционных фондов по всему миру. Первоочередная задача ее дочерней структуры — строительство курортов и привлечение средств инвесторов в туристическую недвижимость класса «люкс» в Объединенных Арабских Эмиратах, Южной Африке, Республике Кения и Португалии.

В Дубае (ОАЭ) сегодня находится почти половина объек-

тов недвижимости, являющихся собственностью IFA Hotels & Resorts. В частности, совместный проект со швейцарской гостиничной сетью Movenpick Hotels & Resorts высотный комплекс жилых апартаментов Laguna Tower на берегу Персидского залива.

Презентация нового курортного комплекса Kingdom of Sheba была организована с особым размахом и секретностью. Когда в канун Рождества мы улетали в Дубай, даже российские представители компании почти ничего не знали о будущем курортном комплексе. Хотя их коллеги из Эмиратов последние полгода работали исключительно над этим объектом.

Всего семь лет назад Дубай напоминал город Сочи конца 90-х, а никак не курорт премиум-класса. А сейчас уровень обслуживания в новых гостиничных комплексах ничем не уступает знаменитым отелям махараджей, которым по причине роскоши, свойственной только восточным гостиничным сетям, даже не могут присвоить звездность: уровень обслуживания и качество строительства намного выше стандартных «пяти звезд» в Европе.

Инвестиционный и строительный бум на рынке недвижимости эмирата Дубай начался три года назад, после того как его власти приняли закон, позволяющий иностранцам покупать недвижимость. По данным ежегодной конференции ООН по торговле и развитию (UNCTAD), определяющей рейтинг 100 стран, наиболее привлекательных с точки зрения инвестирования, в прошлом году ОАЭ заняли в этой сотне 17-е место, обойдя многие европейские страны, в том числе Испанию и Швейцарию.

Продвижению в этом международном рейтинге способствовали прежде всего старания властей эмирата Дубай. Помимо того что иностранцам разрешили покупать недвижимость, каждый покупатель или арендатор жилья автоматически вместе с покупкой получает трехлетнюю резидент-визу, которая дает право заниматься в ОАЭ коммерческой деятельностью. Стоимость эмиратской мультивизы — \$1 тыс. с человека. Ее действие аннулируется при продаже недвижимости. В стране по-прежнему нет налогов, банки кредитуют иностранцев на сумму, равную 80% от стоимости недвижимости, под 3–5% годовых. Кредиты выдаются в среднем на 10–15 лет.

**Десять собственников одной квартиры**

Включенный в курорт частный клуб Fairmont Heritage Place насчитывает 50 двухэтажных апартаментов с видом на море, часть которых располагает частными бассейнами и террасами. Здесь разместятся 100 квартир с двумя, тремя, четырьмя и пятью спальнями.

Эта часть курортной недвижимости доступна в формате частичного права собственности. Покупатель приобретает в частную собственность одну десятую часть клубной квартиры минимальной стоимостью \$2 млн за \$200 тыс. За эти деньги собственник получает право бесплатно проживать и пользоваться всеми услугами гостиничного сервиса в течение 28 дней в году, оповестив управляющую компанию о своем приезде минимум за один день до визита. Члены клуба без дополнительной оплаты смогут пользоваться бассейном и частным пляжем.

Кроме того, собственники одной десятой части недвижимости в Fairmont Heritage Place могут провести время, отведенное для отдыха в клубе, в любом другом жилом комплексе Fairmont Heritage Place или отелях, управляемых Fairmont по всему миру. То есть «обмениваться» апартаментами с владельцами клубных квартир на территориях курортов в таких странах, как Португалия, Ливан, Южная Африка, Танзания. Этакий таймшер по-эмиратски. Правда, в отличие от классического таймшера, недвижимость в Дубае (даже если это десятая часть квартиры) будет оформлена в частную собственность.

Все объекты курорта The Palm Jumeirah Kingdom of Sheba соединены с другими отелями на «полумесяце» длинной аллеей. Владельцы любой недвижимости смогут пользоваться всеми услугами шести уже работающих курортных комплексов IFA HR и Fairmont, расположенных на The Palm Jumeirah, включая торговую зону Golden Mile, где представлены 220 бутиков знаменитых торговых брендов.

Предусмотрен также оздоровительный центр, в котором будут программы по обмену с другими спортивными клубами оператора Fairmont на The Palm Jumeirah.

«The Fairmont Palm Residence — последний проект, который мы представили на «пальме» Jumeirah, — рассказал нам председатель и управляющий директор IFA Hotels & Resorts Талал Ясим Аль-Бахар. — Некоторая будущая недвижимость уже распродана. Причем значительную часть наших клиентов составляют граждане России и стран СНГ».

**Текущие расходы собственников недвижимости**

Страна	Налог на собственность (в год)	Коммунальные платежи (100 кв. м в месяц)	Доходность от сдачи в аренду (годовых)
ОАЭ	Нет	Нет	0.2
Чехия	Около \$15	Около \$100	8–10%
Болгария	0.15% от стоимости недвижимости	Около \$70	10–25%
Испания	0.2% от стоимости недвижимости	Около \$800	10–15%
Франция	7% от стоимости недвижимости	Около \$1000	0.25



## «Дорогой, многоуважаемый шкаф!»

Приветствую твое существование, которое вот уже больше ста лет было направлено к светлым идеалам добра и справедливости», — эти слова Антон Павлович Чехов вложил в уста одного из самых известных своих персонажей.

Так писатель увековечил любимый предмет интерьера своего дома в Ялте, неизменно призывавший его к плодотворной работе и поддерживавший в нем бодрость и веру в лучшее будущее.

## друг, который рядом



прогресс  
СТРАХОВАЯ ГРУППА

127473, г. Москва,  
ул. Селезневская, д. 40,  
строения 1, 3  
телефон (495) 747-9000

www.progress.ru