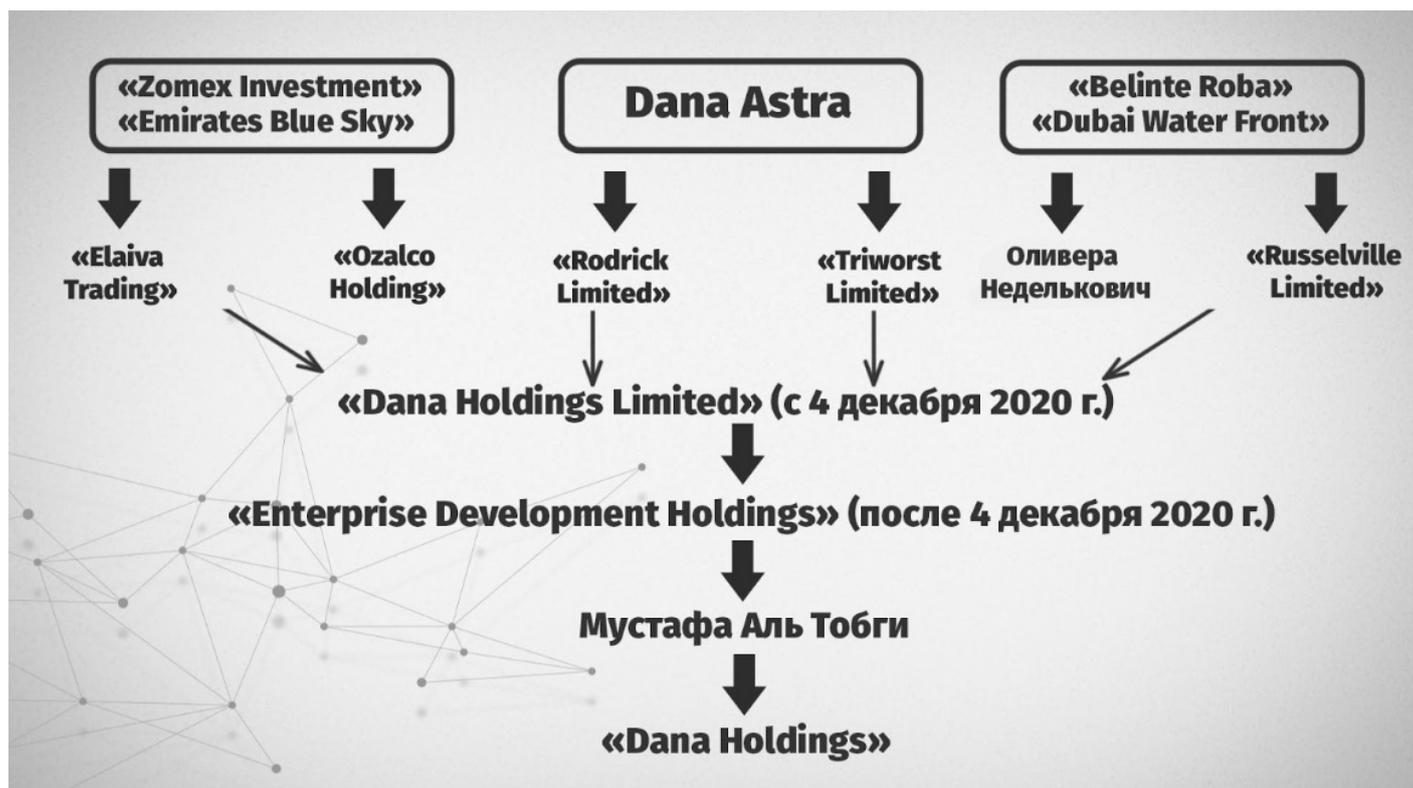


# Невестка Лукашенко в бизнесе на миллиарды

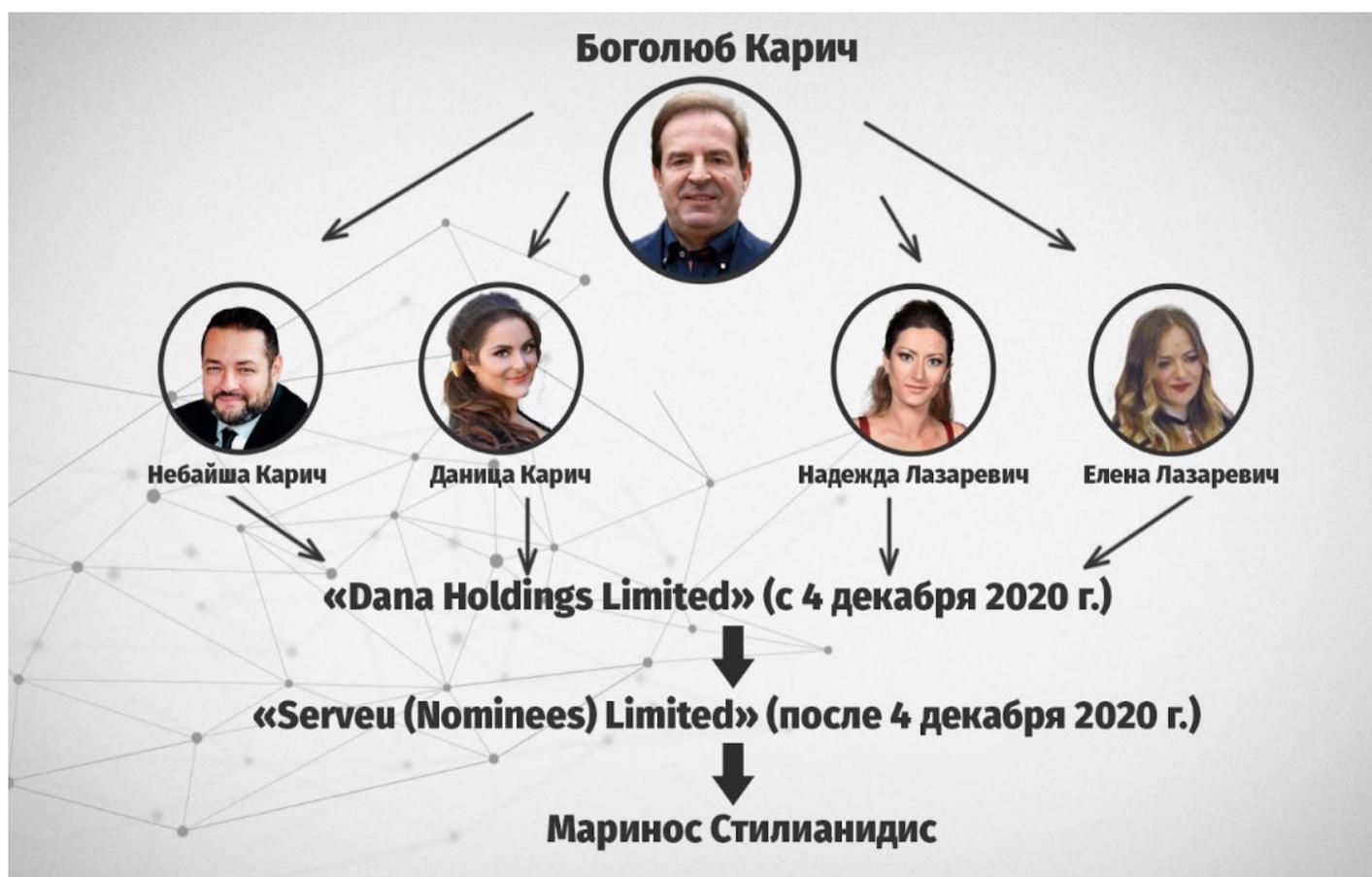
Сербские бизнесмены Каричи сменили бенефициаров в своих белорусских проектах. Как мы узнали при помощи Центра по расследованию коррупции и организованной преступности (ОССТР), компании «Эмирэйтс Блю Скай», «Дубай Вотер Фронт» и «Дана Астра» ранее были связаны с Dana Holdings Limited с офисом в Никосии через сеть кипрских офшорных компаний. С начала декабря прошлого года конечным владельцем активов стала эмиратская компания Enterprise Developments Holding Limited, за которой стоит Мустафа аль-Тобги. Этот человек был управляющим директором группы компаний Dana Holdings.



Максим Адаскевич, финансовый аналитик компании Duff & Phelps, считает:

«Смена собственника может происходить по разным причинам, в том числе по налоговым. Не исключено, что люди оценивают бизнес-риски и понимают, что санкции будут, что они – одни из возможных адресатов, и они принимают меры против этого».

Изменился и состав участников головной структуры – кипрской компании Dana Holdings Limited. Ранее ее владельцами были дети бизнесмена Боголюб Карич – Небайша Карич, Даница Карич, Елена и Надежда Лазаревич. Теперь бенефициаром стал резидент Никосии Маринос Стилианидис (Μαρίνος Στυλιανίδης) – директор или секретарь сотен других кипрских компаний. Смена собственника произошла за две недели до того, как Евросоюз ввел санкции против сербов.



Максим Адаскевич, финансовый аналитик Duff & Phelps, считает: «Чем меньше бизнесмен привязан к рынку стран, которые ввели санкции, тем проще. Тем меньше санкции бьют по нему, тем легче их обходить».

Dana Holdings попала под ограничения Брюсселя с формулировкой «за поддержку режима Лукашенко». С белорусскими властными структурами семью Каричей связывает долгая история, показывающая, насколько близость к телу позволяет получать огромные преференции и иметь безумные доходы.

Dana Holdings практически незаметно вышла на белорусский рынок в середине 2000-х и начала строительство панельных домов.

Наталья Литовская, эксперт в сфере жилой недвижимости, вспоминает: «Первый дом Dana Holdings был построен на Волгоградской, такой невыразительный. Но у него было красивое название, его хорошо разрекламировали и довольно быстро жилье раскупили. После этого компания построила еще пару таких небольших объектов и первый комплекс, после чего все и заговорили о Dana Holdings, – «Маяк Минска».

Под строительство «Маяка Минска» сербы получили 55 гектаров земли возле Национальной библиотеки. Строительство началось в 2009 году. Dana Holdings пообещала превратить восточные ворота Минска в маленький Дубай. В комплексе должны были создать систему каналов с гондолами,

сады и зеленые террасы, крупнейший в Европе аквапарк, 300-метровую башню, имитирующую маяк.

В процессе строительства проект значительно упростился. Сейчас «Маяк Минска» – это массив из 38 высотных домов с магазинами и кафе, а также торговым центром «Дана Молл».

Наталья Литовская, эксперт в сфере жилой недвижимости, рассказывает:

«Маяк построили достаточно быстро, в срок, но не без скандалов. То там что-то ломалось, то поставили какие-то странные лифты, собранные из запчастей. Но все скандалы успешно замяли, и практически весь жилой комплекс был продан. Да, он оказался высокой плотности, и парковочных мест там не хватает, но из-за расположения он считается весьма неплохим».

С 2014 года Dana Holdings запускает свой самый грандиозный проект стоимостью 3,5 миллиарда долларов – «Минск Мир». На площади более 300 гектаров возле старого аэропорта возводится 3 миллиона квадратных метров жилья.

Некоторые дома уже сданы. Помимо жилья в комплексе «Минск Мир» планируется построить торговые, деловые и развлекательные центры, детские сады и школы. Изюминкой комплекса должен стать международный финансовый центр. При его строительстве будет использован опыт Дубая. Пока что на месте финансового центра котлован.

В современных экономических и политических условиях реализация этого проекта представляется экспертам неоднозначной. Финансовый аналитик Максим Адаскевич отмечает:

«Финансовый центр – это не просто пара больших высоких небоскребов. Это целый комплекс условий, льгот, правил со стороны государства – своего рода аналог ПВТ, только в финансах. И в этом случае очень легко вспомнить ряд моментов, которые сработали в ПВТ, но я не вижу, как они могут сработать в случае с Международным финансовым центром».

Эксперт называет пять причин, препятствующих созданию финансового центра в Беларуси: нехватка специалистов с хорошим финансовым образованием, наличие финансовых центров в регионе, нестабильная налоговая политика белорусских властей, санкции ЕС и политический кризис.

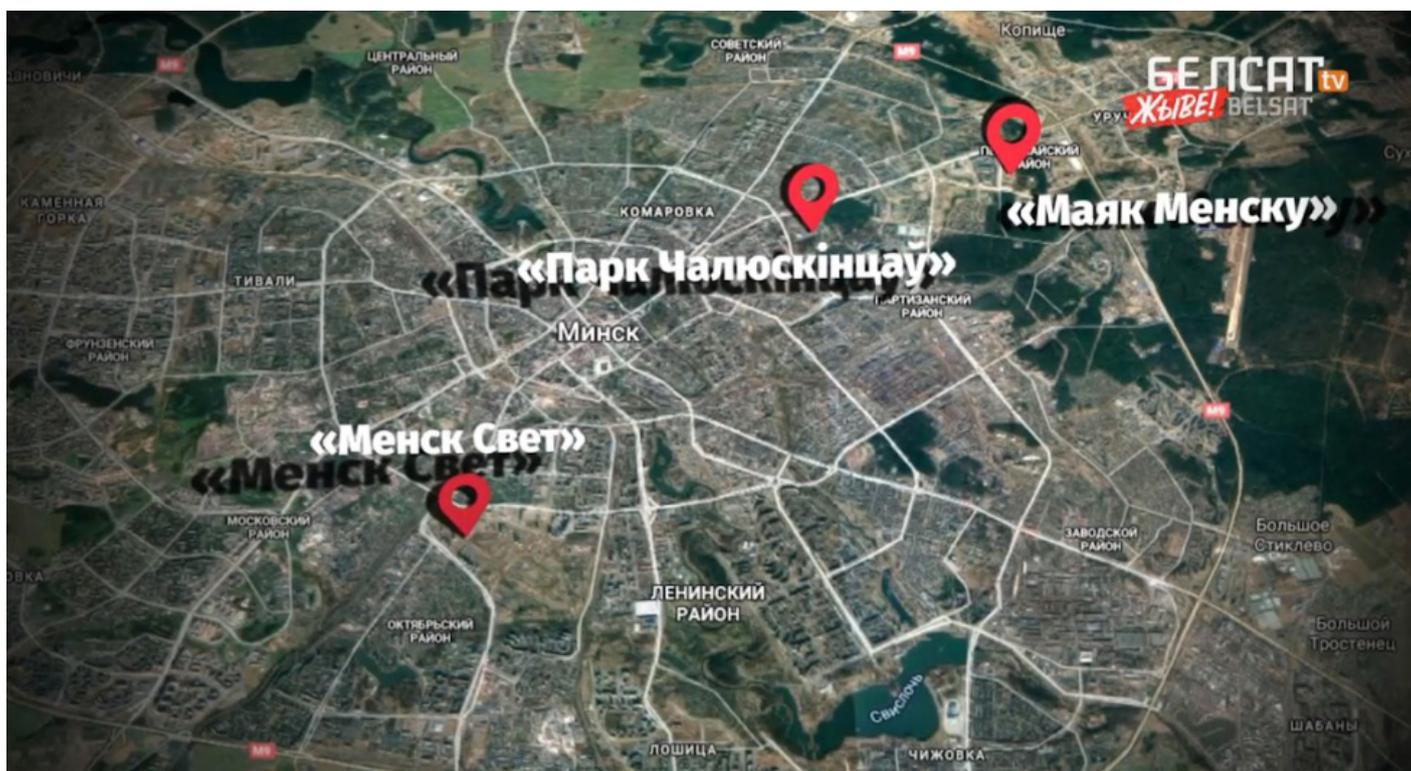
Эксперт уверен: «Возможно, это будет несколько крупных бизнес-центров. Они повесят вывеску и назовут это Международным финансовым центром. Но это не будет тем, что мир понимает под Международным финансовым центром».

Тем не менее Dana Holdings не отказывается от своих планов. Строительство комплекса «Минск Мир» визуально идет полным ходом. Единицы жалуются на просрочку платежей и нехватку персонала. Большинство же подрядчиков, с которыми мы поговорили, довольны. Материалы поступают вовремя, услуги оплачиваются вовремя, объем работ не уменьшился. Но как девелопер чувствует себя в финансовом плане? Мы изучили отчеты белорусских компаний из холдинга Каричей за последние пять лет и сравнили их с показателями государственного МАПИДа.

Предприятие зарабатывает на строительстве больше, чем компании из холдинга Каричей, но имеет меньшую прибыль и рентабельность. Так, за три квартала прошлого года рентабельность «Эми-рэйтс Блю Скай» составила почти 70%, а МАПИДа – 12,5%.

Специалисты объясняют разницу тем, что у компаний Dana Holdings более низкие затраты по сравнению с другими девелоперами. Например, они не платят за землю под застройку, утверждает Наталья Литовская, эксперт в сфере жилой недвижимости:





«Дело в том, что сейчас участок под строительство одного дома на последних торгах уходил, в зависимости от обременений, за 3, 4, даже за 10 миллионов долларов. То есть земля довольно дорогая. И тебе фактически делают подарок на эту сумму».

По грубым подсчетам кадастровая стоимость земель, выделенных Dana Holdings под строительство комплексов «Минск Мир», «Маяк Минска» и «Парк Челюскинцев», составляет более миллиарда долларов.

Земли были получены по «секретным» инвестиционным договорам с городскими властями. Кроме того, ежегодно из бюджета Минска выделяются средства на снос объектов недвижимости, прокладку коммуникаций и строительство инфраструктуры в комплексе «Минск Мир». Всего смета «Мира» составляет около 400 миллионов рублей.

Наталья Литовская, эксперт в сфере жилой недвижимости, уверена: «Dana Holdings получила за счет бюджета, за счет налогоплательщиков чистенькую площадку, уже подключенную к электричеству, водоснабжению, с тротуарами, с разработанными проектами магистралей и садилов – а это проектирование тоже стоит денег. И строят эти коробки наемные подрядчики за счет дольщиков».



**DANA HOLDINGS LIMITED**

**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the year ended 31 December 2018

	Note	2018 €	2017 €
Dividend income		25,158,060	2,555,039
Other operating income	8	63,503	80,000
Selling and distribution expenses	9	(364)	(6,226)
Administration expenses	10	(1,431,198)	(196,350)
Net impairment (loss) on financial and contract assets		(6,201)	(4,710)
Other expenses	11	(237,534)	-
<b>Operating profit</b>	12	<b>23,546,266</b>	2,427,753
Net finance income/(cost)			
<b>Profit before tax</b>	14	<b>179,850</b>	(13,168)
Tax		23,726,116	2,414,585
<b>Net profit for the year</b>	15	<b>-</b>	-
<b>Other comprehensive income</b>		<b>23,726,116</b>	2,414,585

Для покупки квартир в жилых комплексах Dana Holdings действуют специальные кредитные программы. До недавнего времени ставки были самыми низкими на рынке – 4,99% в первый год и 13,35% – в последующие годы.

С начала 2021 года ситуация изменилась. В первый год действует ставка 10,99%, в последующие годы – 14,69%. Риэлтор Александр Носков считает, что «нужно обращать внимание на то, сколько стоит обслуживание этого кредита или рассрочки»: «Потому что если вы платите 10 лет, первый – 4,99% при максимальной сумме, а потом идет на снижение, процент выше – это ваш способ привлечения клиентов для приобретения объектов».



При минимальных затратах Dana Holdings получает огромную прибыль. Например, компания продала квартиру площадью 31,34 м<sup>2</sup> почти за 50 тысяч долларов. При этом ее затраты составили более 10 тысяч долларов, а прибыль – почти 40 тысяч долларов.

В 2018 году головная структура сербов на Кипре, Dana Holdings Limited, получила дивиденды в размере более 25 миллионов евро. В 2017 году – 2,5 миллиона евро, в 2014 году – 11,6 миллиона евро.

Dana Holdings получила особые привилегии благодаря тесным связям семьи Александра Лукашенко с братьями Карич. По приглашению Драгомира Карича еще в 2009 году Лукашенко посетил популярный сербский курорт Копаоник.

Драгомир Карич – почетный консул Беларуси в Белграде и представитель Белорусской торгово-промышленной палаты в Сербии. Лукашенко объявлял ему благодарность его за укрепление дружеских отношений между Беларусью и Сербией.



У Драгомира Карича есть три брата: Боголюб, Сретен и Зоран. Во время правления Слободана Милошевича они считались одними из самых влиятельных бизнесменов Сербии. После смены режима Каричи утратили свои позиции. В 2006 году против Боголюбa Карича было возбуждено уголовное дело о финансовых махинациях. Он покинул Сербию и получил убежище в России. Позже обзавелся офисом и недвижимостью в Минске. Он вернулся на родину только в 2016 году, когда уголовное дело было прекращено. В то время Каричи уже полным ходом застраивали Минск.

Бояна Йованович, заместитель главного редактора сербской газеты Krik, отмечает:

«Беларусь была убежищем для Боголюбa Карича и его брата в то время, когда им было предъявлено обвинение в Сербии и был выдан ордер на их арест. Они бежали из Сербии, перебрались в Беларусь и построили там свою империю. Это означает, что у них хорошие связи с Лукашенко, кажется, они хорошие друзья».

В 2015 году, до начала строительства комплекса «Минск Мир», Лукашенко принимал Драгомира и Боголюбa Каричей в своей резиденции, а затем вместе с бывшим президентом Сербии Томиславом Николичем заложил камень под строительство комплекса. В декабре 2019 года во время визита в Сербию Лукашенко расхваливал работу Dana Holdings в Беларуси.

Речь идет не только о деловом сотрудничестве Сербии и Беларуси. Прослеживаются более тесные связи между семьей Лукашенко и Каричами. По состоянию на 2017 год в одной из компаний сербского холдинга «Дана Астра» работала жена Виктора Лукашенко Лилия. Сейчас она руководит галереей «Арт Хаос», расположенной в торговом центре «Дана Молл».

Галерея создана в 2017 году.

комитетом 22 января 2010 г. Регистрационный номер 191295361.

1.9. Перечень руководящих должностных лиц эмитента 

Директор – Щетко Светлана Казимировна.  
 Первый заместитель директора – Зоран Маркович.  
 Второй заместитель директора – Ястремский Николай Николаевич.  
 Заместитель директора: Шевцов Игорь Иванович, Романов Роман Владимирович, Шушин Владимир Валерьевич, Чворович Юлка, Чеблаков Андрей Андреевич, Лукашенко Лилия Валерьевна, Никич Драгослава Шиникович Желько, Карич Стефан, Карич Славица, Карич Йовица Лазаревич Деян, Петров Петар.  
 Главный бухгалтер – Кравченко Илона Евгеньевна.  
 Главный инженер – Гончаров Андрей Владимирович.  
 Начальник управления – Бехлули Нагип.

1.10. Сведения о филиалах и представительствах эмитента с указанием их количества и места нахождения

«К сожалению, не каждый минчанин и не каждый турист, приехавший в наш город, находит время сходить в музей и на выставки. Организовать шопинг намного проще. А здесь, зайдя в торговый центр и увидев выставку через прозрачные стены, каждый может заинтересоваться».



**ЛИЛИЯ ЛУКАШЕНКО**  
 РУКОВОДИТЕЛЬ ГАЛЕРЕИ «АРТ ХАОС»

Обращает на себя внимание уставной фонд галереи. У многих компаний это около пары тысяч рублей, но в таком небольшом проекте больше 470 тысяч рублей, или около 200 тысяч долларов.

В галерее «Арт Хаос» выставляются далеко не дешевые работы. Есть экземпляры стоимостью 20 тысяч рублей. Однако Лилия Лукашенко не сразу стала большим специалистом.

Как рассказал Виктор Лукашенко в одном из интервью, еще в начале 2000-х его супруга «работала в концерне «Белхудожпромислы» специалистом 1-й категории». А в 2013 году невестка белорусского лидера помогала пополнить работами белорусских художников коллекцию арабского бизнесмена Халеда Самави – основателя VELCOM .

Экономический обозреватель Александр Заяц отмечает:

«В то время она посещала множество выставок именно белорусских художников, общалась с ними, завязывала отношения. Потом она сводила их с Самави. Они организовали выставки».



У Лилии Лукашенко хорошая репутация среди художников. Это человек, который ценит и поддерживает рублем отечественных художников. Поэтому мы были крайне удивлены, когда на торговой онлайн-площадке «Куфар» обнаружили работы современных белорусских художников, сотрудничающих с галереей «Арт Хаос», по ценам в 5-10 раз ниже реальных.

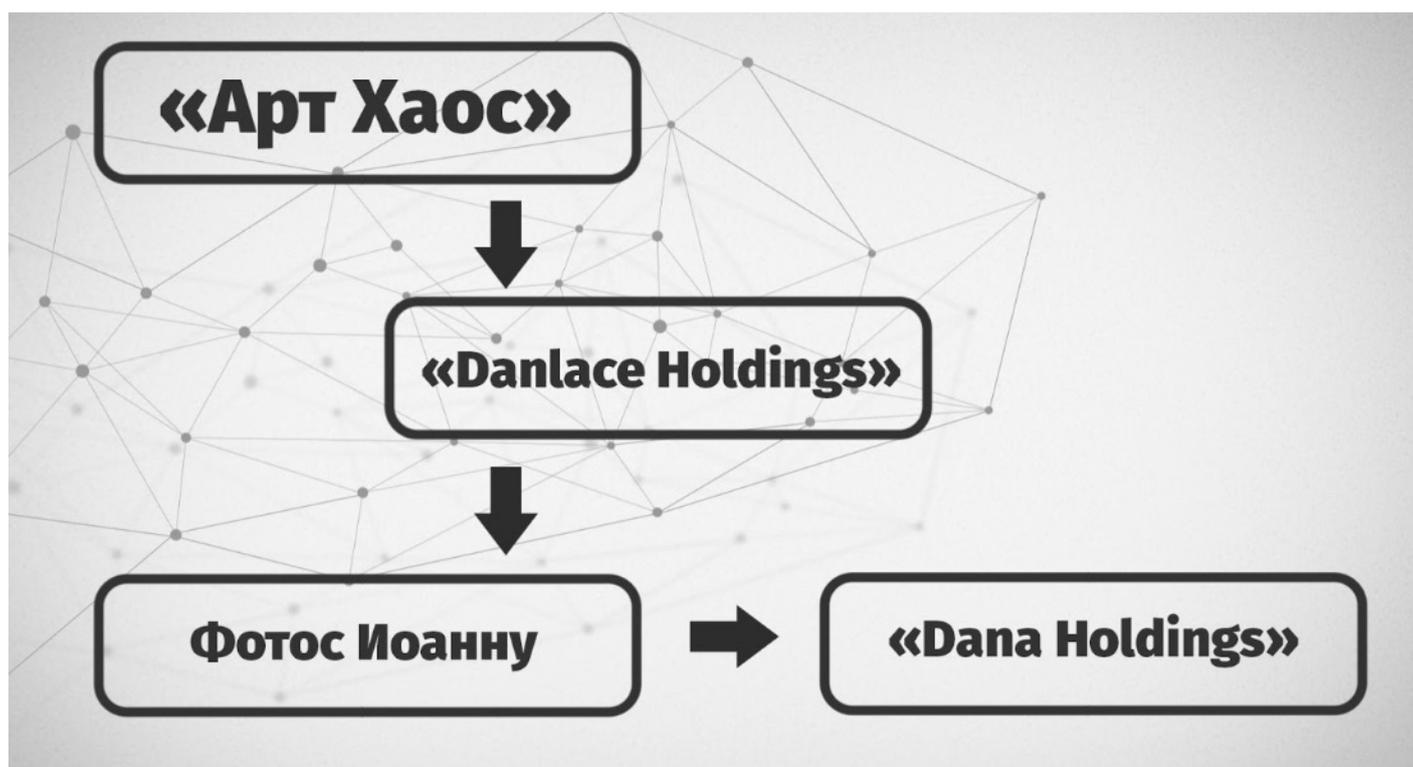
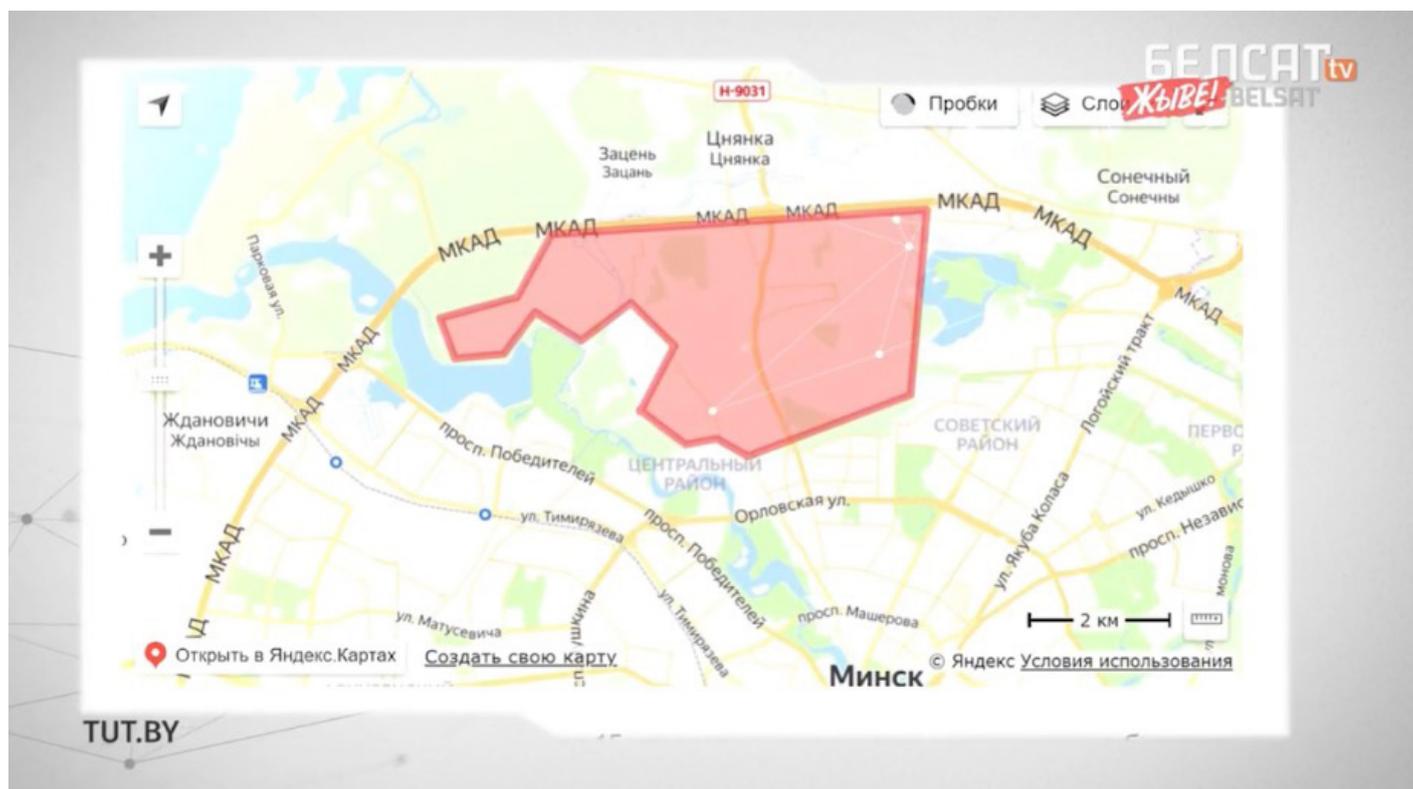
Как рассказал один из инсайдеров, картину стоимостью 300 долларов выставили всего за 50 рублей. По указанному в объявлении номеру нам разъясняли, что картину продает не галерея или художник, а человек, получивший работу в подарок за приобретенную квартиру в комплексе «Минск Мир». Сейчас Dana Holdings проводит специальную акцию для покупателей квартир. Торговля идет полным ходом и в домовых чатах.

Мы связались с художниками. И около десятка авторов рассказали, что продали те же работы галерее «Арт Хаос» по договору, подписанному Лилией Лукашенко.

По словам художников, работы отбирала сама руководитель галереи. В среднем наши собеседники с 2018 года написали для нужд галереи от 30 до 50 работ.

Экономический обозреватель Александр Заяц говорит: «Самави, кажется, уехал из Беларуси. А потом, наверное, началась история с Каричами. Если говорить об отмывании денег, мир искусства субъективен. Кому-то нравятся животные, кому-то цветочки, кому-то женщины. Современное искусство – оно разное».

Галерея, которой управляет невестка Лукашенко, принадлежит кипрской компании DanAce Holdings. Раньше она принадлежала Dana Holdings. Сейчас записана на киприота Фотоса Иоанну (Φώτος Ιωάννου). Этот человек является директором или секретарем еще десятка компаний, в том числе подконтрольных сербам. В финансовой отчетности DanAce Holdings указана как аффилированная компания Dana Holdings. Именно из-за тесных связей с семьей Лукашенко Dana Holdings попала под европейские санкции. Решение принял Совет Европы 17 декабря 2020 года.



Через неделю после европейских санкций Dana Holdings заявила, что две структуры холдинга («Эмирэйтс Блю Скай», «Дубай Вотер Фронт») «завершают свою деятельность в Беларуси по строительству и привлечению инвестиций».

Под вопросом участие Dana Holdings в амбициозном проекте «Северный берег» с участием эмиратской компании Emaar properties. Планируется строительство жилья по обе стороны Долгиновского тракта, а также объектов общественной, образовательной, финансовой, офисной и другой коммерческой недвижимости.

Emaar properties пообещала инвестировать 4 миллиарда евро в проект «умного города». Народный камень большой стройки заложили премьер-министр Беларуси Роман Головченко и арабский

бизнесмен Мохамед Алаббар – представитель компании Emaar properties и по совместительству председатель правления одной из структур сербского холдинга – «Эмирэйтс Блю Скай». Однако позже эмиратский девелопер откестился от участия компании Каричей в застройке «Северного берега».

Получается, что единственным долгосрочным проектом Dana Holdings в Беларуси остается «Минск Мир». Эксперты рынка говорят, что им этого будет более чем достаточно. Что касается санкций, то в краткосрочной перспективе застройщик не сильно пострадает, так как в основном он закупает материалы и услуги в Беларуси. Скорее, пострадать может репутация Dana Holdings. А нынешнее сокращение инвестиций сербами эксперты связывают со сложной экономической ситуацией в стране. Dana Holdings может потерять белорусский рынок, считает эксперт Наталья Литовская:

«Если люди станут неплатежеспособными, если банки перестанут кредитовать, если бюджет не сможет систематически, как сейчас, тратить деньги на строительство инфраструктуры, риски возрастут даже с точки зрения экономики. Не говоря уже о политике. Потому что если политика изменится, этих секретных инвестиционных соглашений не просто не будет, они станут достоянием общественности. Выяснится, что заключение этих соглашений могло нанести ущерб государству. Контракты будут расторгнуты, и Dana Holdings действительно не сможет здесь работать».

Мы обратились с запросом в Dana Holdings, но компания отказалась от комментариев.